

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000089/16**

**Giudice Dr. Giancarlo Maggiore**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco Barbara*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3373*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. BRBMRC65D25A184U- P.Iva 04610040752*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Lupiae*  
*cellulare: 3388447264*

*email: marco.barbara@yahoo.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Melendugno (Lecce)**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali per deposito e garage sito in Melendugno (Lecce), in via Martinez .  
Composto da locali al piano interrato adibiti a deposito e garage con accesso da rampa carrabile, mediante passaggio da area di pertinenza dell'abitazione recintata e collegata a strada pubblica; i locali confinano con ambienti di altra proprietà. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 29 mappale 1017 subalterno 4, categoria C6, classe 3, superficie catastale 138 mq, composto da vani 118, posto al piano S1, - rendita: € 243,77.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*  
4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di Ba [REDACTED] a firma di Tribunale di Lecce in data 17/03/2021 ai nn. 7065/2018 trascritto a Lecce in data 19/05/2022 ai nn. 18415/14358 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3719 del 2016.  
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*  
4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**  
4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 17/03/2021 ad oggi in forza di sentenza (Atto dell'autorità giudiziaria) del 17.03.2021 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lecce Repertorio n. 7065 - Sentenza per divisione Trascrizione n. 14232.1/2022 in atti dal 18.05.2022

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Perito: Ing. Marco Barbara



**P.E. n. Licenza di Costruzione n. 26/75** per lavori di costruzione di un fabbricato da erigersi nel fondo sito in agro di Melendugno denominato "Vignetrane" intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 26/05/1975

### Descrizione locali per deposito e garage di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locali per deposito e garage sito in Melendugno (Lecce), in via Martinez .

Composto da locali al piano interrato adibiti a deposito e garage con accesso da rampa carrabile, mediante passaggio da area di pertinenza dell'abitazione recintata e collegata a strada pubblica; i locali confinano con ambienti di altra proprietà. posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 29 mappale 1017 subalterno 4, categoria C6, classe 3, superficie catastale 138 mq, composto da vani 118, posto al piano S1, - rendita: € 243,77.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4 - Completamento di nuclei spontanei esistenti

Norme tecniche ed indici: I.f.f.: pari a quello medio esistente sui lotti edificati

H max: 8,00 ml

Numero di piani fuori terra: 2

Distacchi dal filo stradale: minimo 3,00 ml

Distacchi dagli edifici: minimo 10,00 ml

Distanza dai confini: minimo 5,00 ml

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito e garage	Sup. reale lorda	121,00	1,00	121,00
rampe	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>138,00</b>		<b>129,50</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: vasistas, materiale: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per immobili di analoghe caratteristiche costruttive e posizione urbana, con i dovuti rapporti del caso, avvalendosi come unità di misura del mq. Le indagini di mercato effettuate nella zona, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della prov. di Lecce, hanno evidenziato per costruzioni di analoghe caratteristiche costruttive, vetustà e posizione urbana i valori medi di mercato utilizzati.



**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

**8.3. Valutazione corpi****A. locali per deposito e garage**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito e garage	121,00	€ 400,00	€ 48.400,00
rampe	8,50	€ 400,00	€ 3.400,00
	<b>129,50</b>		<b>€ 51.800,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 51.800,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 51.800,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 51.800,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>locali per deposito e garage</b>	138	€ 51.800,00	<b>€ 51.800,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 7.770,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 44.030,00**



**Beni in Melendugno (Lecce)**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Melendugno (Lecce).  
Superficie complessiva di circa mq **1062**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 29 mappale 1302 qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 1.062 mq, - reddito agrario: € 2,19, - reddito domenicale: € 3,57.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**  
4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED] con atto trascritto a Lecce in data 19/05/2022 ai nn. 18415/14358 - Si trascrive sull'intera proprietà assegnata a [REDACTED] come da provvedimento del Tribunale di Lecce del 17 marzo 2021 modificato con provvedimento del 15 dicembre 2021. Titoli depositati per la trascrizione effettuata in data 18.05.2022 ai numeri 14232 di Reg. Particolare e 18253 di Reg. Generale..  
4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**  
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: Da ricerca presso Ufficio Tecnico del Comune di Melendugno non risultano atti urbanistici autorizzativi riferiti alla costruzione dei manufatti presenti per il ricovero mezzi e materiali. Gli stessi non sono condonabili poichè l'area ricade in zona perimetrata a vincolo paesaggistico e dunque, per la regolarità urbanistica, devono essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi. regolarizzabili mediante demolizione manufatti, smaltimento rifiuti e ripristino stato dei luoghi: € 20.000,00  
Oneri totali: € 20.000,00  
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- |  |        |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | € 0,00 |

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Perito: Ing. Marco Barbara



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

██████████ proprietario dal 17/03/2021 ad oggi in forza di sentenza Atto dell'Autorità Giudiziaria del 17.03.2021 Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio n. 7065 - Sentenza per divisione Trascrizione n. 14232.1/2022 Repertorio PI di Lecce in tti dal 18.05.2022

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n.** da ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melendugno non risultano atti urbanistici autorizzativi riferiti alla costruzione dei manufatti presenti per il ricovero mezzi e materiali. Gli stessi non sono condonabili poichè l'area ricade in zona perimetrata a vincolo paesaggistico, dunque, per la regolarità urbanistica, devono essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione <b>terreno residenziale</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Melendugno (Lecce) .

Superficie complessiva di circa mq **1062**.

Identificato al catasto terreni: foglio 29 mappale 1302 qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 1.062 mq, - reddito agrario: € 2,19, - reddito dominicale: € 3,57.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4 di completamento di nuclei spontanei esistenti

Norme tecniche ed indici: I.f.f. pari a quello medio esistente sui lotti edificati di ciascun comparto (al netto delle sedi viarie eventualmente da cedere); tale indice sarà calcolato in sede di strumentazione attuativa.

H max: 8,00 ml

Numero piani fuori terra: 2

Distacchi dal filo stradale: minimo ml 3,00; sono consentiti distacchi minori, ma solo se stabiliti in sede di strumento attuativo, al fine di raccordare le nuove costruzioni a quelle esistenti e fatte salve le eventuali fasce di rispetto stradale, inedificabili a norma di legge (ved. normativa specifica sulle fasce di rispetto)

Distacchi dagli edifici: minimo 10,00 ml

Distacchi dai confini (anche da quello interno): minimo 5,00 ml

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi, porticati ecc e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Eventuali deroghe sono possibili solo nel caso di edifici esistenti e dovranno essere espressamente indicate dallo strumento attuativo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Sup. reale lorda	1.062,00	1,00	1.062,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.062,00</b>		<b>1.062,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: è tipizzato come Zona B4 - di completamento di nuclei spontanei esistenti e si presenta con pavimentazione in cls e al suo interno sono ubicati due distinti manufatti per ricovero dei mezzi e lo stoccaggio di materiali.

Il terreno ricade in area perimetrata a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. 42/2004, ed è sottoposto all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia - approvato con Delibera G.R. n. 176/2015 e pubblicato sul BURP al n. 40/2015 del 23.03.2015. In ogni caso, per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o pareri e/o attestazioni paesaggistiche.

Art. III. 3.4 per le zone B4 di completamento di nuclei spontanei esistenti stabilisce che l'edificazione sarà disciplinata da apposito strumento attuativo di iniziativa pubblica (esteso ai comparti di minimo intervento indicati nel P.R.G.) che dovrà prevedere, tra l'altro, il completamento e/o l'adeguamento della rete viaria rispetto a quella prevista dal P.R.G. con cessione gratuita delle relative aree al Comune. Le aree a standard sono state già reperite in sede di P.R.G. unitamente a quelle per tutte le zone A e B. Lo strumento attuativo dovrà anche indicare i lotti edificabili e le sagome di massimo inviluppo degli edifici e/o gli eventuali fili fissi e dovrà prevedere l'obbligo del recupero del frantoio ipogeo esistente.

Destinazioni d'uso consentite: residenza; commercio al minuto; attività legate al tempo libero; uffici, anche pubblici e di Enti ed Istituzioni di diritto pubblico, studi professionali, piccoli laboratori artigianali; depositi limitatamente allo scantinato e al p.terra; sono esclusi i locali per il commercio all'ingrosso nonché tutte le attività - artigianali e non - nocive, rumorose, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Interventi ammessi: case isolate o binate realizzate tenendo conto di quelle già esistenti nei lotti confinanti. A livello di prospetti gli interventi saranno armonizzati con quelli dei lotti adiacenti, che dovranno essere rappresentati sui grafici.

I.f.f. pari a quello medio esistente sui lotti edificati di ciascun comparto (al netto delle sedi viarie eventualmente da cedere); tale indice sarà calcolato in sede di strumentazione attuativa.

H max: 8,00 ml

Numero piani fuori terra: 2

Distacchi dal filo stradale: minimo ml 3,00; sono consentiti distacchi minori, ma solo se stabiliti in sede di strumento attuativo, al fine di raccordare le nuove costruzioni a quelle esistenti e fatte salve le eventuali fasce di rispetto stradale, inedificabili a norma di legge (ved. normativa specifica sulle fasce di rispetto)

Distacchi dagli edifici: minimo 10,00 ml

Distacchi dai confini (anche da quello interno): minimo 5,00 ml

I distacchi medesimi valgono anche nel caso di balconi, porticati ecc e dovranno essere misurati nei punti di massima sporgenza degli stessi.

Eventuali deroghe sono possibili solo nel caso di edifici esistenti e dovranno essere espressamente indicate dallo strumento attuativo.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Perito: Ing. Marco Barbara



Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato, utilizzando il metodo sintetico e di comparazione, accertando cioè i prezzi unitari praticati nella zona in precedenti vendite per terreni aventi la stessa peculiarità nella zona urbanistica di appartenenza e confrontandoli con i valori di mercato indicati dall'amministrazione comunale di Melendugno contenuti nelle tabelle della Delibera Comunale n.16 del 11.09.2014.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melendugno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno residenziale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
	1.062,00	€ 60,00	€ 63.720,00
- Valore corpo:			<b>€ 63.720,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 63.720,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 63.720,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno residenziale</b>	1062	€ 63.720,00	<b>€ 63.720,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 9.558,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 20.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 54.162,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 34.162,00**

Relazione lotto 002 creata in data 25/06/2025  
Codice documento: E067-16-000089-002

il perito  
Ing. Marco Barbara



Giudice Dr. Giancarlo Maggiore  
Perito: Ing. Marco Barbara

