

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

**N. Gen. Rep. 000089/2024**

**Giudice Dr. Anna Francesca CAPONE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Paola De Donno  
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n.° 1208  
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002  
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054  
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750*

con studio a Maglie (Lecce) – Via Cesare Battisti 200  
Cellulare: 334 269 65 66

e mail: [archpaoladedonno@libero.it](mailto:archpaoladedonno@libero.it)  
mail PEC: [paola.dedonno@archiworldpec.it](mailto:paola.dedonno@archiworldpec.it)

## PREMESSA

### 1.1 Descrizione dei Lotti

Gli immobili staggiti di cui alla presente perizia di stima sono costituiti da un fabbricato e alcuni terreni in più comuni della provincia.

In breve si distinguono i lotti come segue:

- **LOTTO 1**  
Locale deposito/magazzino al piano terra di antica costruzione sito alla via Savoia civ. 13 a **MATINO**, originariamente destinato a laboratorio per la lavorazione delle uve e deposito dei mosti per la vinificazione. Allo stato attuale si presenta in stato di abbandono, sebbene conservi il pregio di una struttura di archeologia industriale, realizzata interamente in pietra di carparo *faccia a vista*, con volte a stella e caratterizzato dalla presenza di vasche in muratura per la decantazione e pigiatura delle uve.
- **LOTTO 2**  
Terreno agricolo sito lungo la Str. Prov. 321 Casarano-Taviano, in agro di **MELISSANO** alla Contrada Trifane. Si compone di due particelle (NCT Fg. 2 P.IIe 389-928) per un totale di circa 11300 mq.
- **LOTTO 3**  
Fabbricato collabente, classato catastalmente come F2, con terreno pertinenziale in zona agricola (NCEU Fg 2 P.IIa 929 subb 1-2), sito anch'esso lungo la Str. Prov. 321 Casarano-Taviano, in agro di **MELISSANO** alla Contrada Trifane. E' adiacente al precedente Lotto 2. Superficie circa 1500 mq.
- **LOTTO 4**  
Terreno agricolo sito in prossimità della Str. Prov. 263 Casarano-Melissano, in agro di **CASARANO**. Risulta intercluso e accessibile da stradina interpodereale di viabilità interna quale servitù di passaggio, tuttavia impraticabile. Si compone di due particelle catastali, per un totale di circa 16700 mq.

### 1.3 Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Alla data dei sopralluoghi del 24.05.2024 si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze del fabbricato di cui al Lotto 1 e successivamente alla verifica dei terreni agricoli di cui ai successivi lotti.

**Bene in MATINO Via Savoia 13**  
**LOTTO 1**

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

- A. Quota di **1000/1000** di nuda proprietà di **locale magazzino-deposito** al Piano Terra su Via Savoia civ. 13. Si tratta di un immobile di antica costruzione, realizzato interamente in pietra di carparo, che originariamente ospitava la lavorazione delle uve e deposito dei mosti per la vinificazione. Si accede direttamente dalla pubblica via sulla quale si affaccia direttamente il prospetto in pietra di carparo, con tre arcate a tutto sesto, corrispondenti a tre diversi ingressi. L'arcata centrale permette di accedere ad un corpo scala allo stato rustico, mancante di adeguata copertura, che conduce direttamente al lastricato solare. Le due arcate laterali permettono direttamente di accedere all'intero locale al piano terra; altezza al colmo delle volte ml 4,70. L'immobile è composto da una partizione in 8 volte a crociera. Al piano interrato lungo il sedime delle volte centrali si sviluppa una cantina con volta a botte per tutta la lunghezza con altezza al colmo della botte di circa ml 2,70. L'immobile è inserito nel tessuto residenziale e commerciale della c.d. città consolidata, in area residenziale ricca di servizi e attività commerciali.

**Si compone:**

- superficie destinata al deposito e alla lavorazione, tuttavia allo stato attuale versa in stato di dismissione. L'immobile è in pessime condizioni di conservazione; non è provvisto di allacci-utenze alla rete elettrica cittadina, né ai sottoservizi delle urbanizzazioni di cui tuttavia la zona è dotata. A mezzo di piccola scaletta interna si accede ad altro immobile adiacente, non di proprietà dell'esecutato ed escluso dalla procedura.

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Matino, l'immobile risulta autorizzato con pratica edilizia n° 43 rilasciata [REDACTED], in data 26.10.1947 dal Comune di Matino.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda** di circa 210 mq, di cui circa 165 mq al piano terra e circa 45 mq al piano interrato. Applicando gli adeguati coefficienti di omogenizzazione e ragguaglio la **superficie commerciale complessiva equivalente** risulta di 188 mq, come specificato nelle tabelle che seguono.

**Identificazione catastale:** bene intestato per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED].

**NCEU MATINO Fg 13, P.IIa 36 Sub 4:** categoria C2, classe 2, sup. catastale 221 mq, rendita € 206,58 - PT.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semi centrale, con caratteristiche normali, a traffico limitato e con parcheggi sufficienti.  
Trattasi di Zona B1 di Completamento Edilizio nello strumento urbanistico vigente Piano di Fabbricazione.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente residenziali, con servizi, aree a verde e attività commerciali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data dei sopralluoghi 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**

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca giudiziale n° 5957 reg.gen./589 reg.part. del 19/02/2020, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Lecce il 09.02.2020 [REDACTED]

Per la somma di Eur 206.000,00 di cui Eur 205.394,00 di sorte capitale.

###### 4.2.2. Trascrizioni-Pignoramenti:

- **Pignoramento n°10575/8920 del 19.03.2024**, notificato in data 27/12/2022 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a favore [REDACTED] [REDACTED] per rate insolute e non pagate alla scadenza, per Eur 201.681,59.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### 4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

###### 4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Marino, l'immobile risulta parzialmente conforme al titolo autorizzativo originario, [REDACTED]

Pertanto il fabbricato risulta legittimo, per ciò che concerne la distribuzione interna dei vani del piano terra. Nel titolo autorizzativo del 1947 non era indicata la realizzazione della cantina interrata, che tuttavia può essere sanata.

La pratica edilizia rilasciata prevedeva anche la realizzazione di un primo piano a destinazione residenziale, che in realtà non è stato mai realizzato.

4.3.2. Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Marino, Piano di Fabbricazione (PdF) con annesso Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.P.R. alle OO.PP. di Bari n° 911 in data 3.05.1976 risulta che:

- Il bene ricade in **Zona Omogenea B1 Insediamenti Attuali** (si rimanda alle NTA per le Zone B1 allegate) dove, secondo le prescrizioni, è possibile la sopraelevazione con altezza massima del fabbricato pari a ml 8,50 e indice di copertura rispetto al lotto pari all'80% nel sedime del piano terra esistente e nel rispetto dei distacchi rispetto all'esistente.

###### 4.3.3. **Conformità paesaggistica:**

Il bene in questione ricade secondo il PPTR vigente in Ambito Città Consolidata.

Secondo il PAI l'immobile non ricade in zona interessata ad aspetti idrogeologici e/o geomorfologici.

###### 4.3.4. **Conformità catastale:**

L'immobile risulta conformemente accatastrato.

###### **Agibilità/abitabilità:**

Non è presente agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Marino.

#### 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 Precedenti proprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie che hanno legittimato il bene in questione nella sua attuale consistenza sono:

- CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n°43/1947 rilasciata [REDACTED] in data 26.10.1947.

### Descrizione Laboratorio/magazzino di cui al punto A

Quota di **1000/1000** di nuda proprietà di **locale magazzino-deposito** al Piano Terra su Via Savoia civ. 13. Si tratta di un immobile di antica costruzione, realizzato interamente in pietra di carparo che originariamente ospitava la lavorazione delle uve e deposito dei mosti per la vinificazione.

Si accede direttamente dalla pubblica via sulla quale si affaccia direttamente il prospetto in pietra di carparo, con tre arcate a tutto sesto, corrispondenti a tre diversi ingressi. L'arcata centrale permette di accedere ad un corpo scala allo stato rustico, mancante di adeguata copertura, che conduce direttamente al lastricato solare. Le due arcate laterali permettono direttamente di accedere all'intero locale al piano terra; altezza al colmo delle volte ml 4,70. L'immobile è composto da una partizione in 8 volte a crociera.

Al piano interrato lungo il sedime delle volte centrali si sviluppa una cantina con volta a botte per tutta la lunghezza con altezza al colmo della botte di circa ml 2,70.

L'immobile è inserito nel tessuto residenziale e commerciale della c.d. città consolidata, in area residenziale ricca di servizi e attività commerciali.

#### Si compone:

- superficie destinata al deposito e alla lavorazione, tuttavia allo stato attuale versa in stato di dismissione.

L'immobile è in pessime condizioni di conservazione; non è provvisto di allacci-utenze alla rete elettrica cittadina, né ai sottoservizi delle urbanizzazioni di cui tuttavia la zona è dotata.

A mezzo di piccola scaletta interna si accede ad altro immobile adiacente, non di proprietà dell'esecutato ed escluso dalla procedura.

Dall'accertamento tecnico-edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Marino, l'immobile risulta autorizzato con pratica edilizia n° 43 rilasciata [REDACTED], in data 26.10.1947 dal Comune di Marino.

#### Destinazione urbanistica:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Marino il bene ricade in zona B1 (degli Insediamenti Attuali).

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Magazzino/deposito	Sup. reale lorda	165,00	1,00	165,00
Locale interrato	Sup. reale lorda	46,00	0,50	23,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>211,00</b>		<b>188,00</b>

**Caratteristiche descrittive:****Componenti strutturali:**

- Fondazioni:* materiale: pietra; condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: muratura e colonne di scarico in pietra di carparo, condizioni: sufficienti; materiale: pietra di carparo *facciavista*, condizioni: sufficienti.  
*Solai:* tipologia: volte; condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente; materiale: legno; protezione: nessuna Condizioni: pessime.  
*Infissi interni:* inesistenti.  
*Pav. Interna:* materiale: pavimento in pietra, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura perimetrale in pietra di carparo; rivestimento: nessuno; condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

- Fognatura:* tipologia: mista; recapito: collettore a rete urbana; condizioni: da verificare.  
*Idrico:* Condizioni da verificare  
*Elettrico:* Condizioni da verificare

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8. Criterio di Stima****8.1 Market Comparison Approach**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

A tal proposito va ricordata la definizione di valore di mercato così come riportata dalla Circolare n. 263 del 2006 della Banca d'Italia: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il parametro di riferimento è la **superficie lorda-commerciale**.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, Agenzie immobiliari di Matino e OMI Matino (dato disponibile II° sem. 2023/Zona Matino); tecnici locali di Matino.

**8.3 Valutazione dei corpi**

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario	Valore complessivo
Magazzino/deposito con annesso locale interrato	188,00	€ 750,00	€ 141.000,00

	<b>188,00</b>	<b>€ 141.000,00</b>
- Valore corpo (totale superfici equivalenti):		<b>€ 141.000,00</b>
- Valore complessivo intero:		<b>€ 141.000,00</b>
- Valore complessivo diritto di nuda proprietà (età usufruttuaria 94 anni):		<b>€ 126.900,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda totale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore diritto e quota (1/1 nuda proprietà)
A	Magazzino/deposito con annesso locale interrato	188,00	€ 141.000,00	€ 126.900,00

**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:

**€ 19.035,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (accatastamento conforme allo stato dei luoghi):

**€ 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 (1/1 di nuda proprietà)**

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

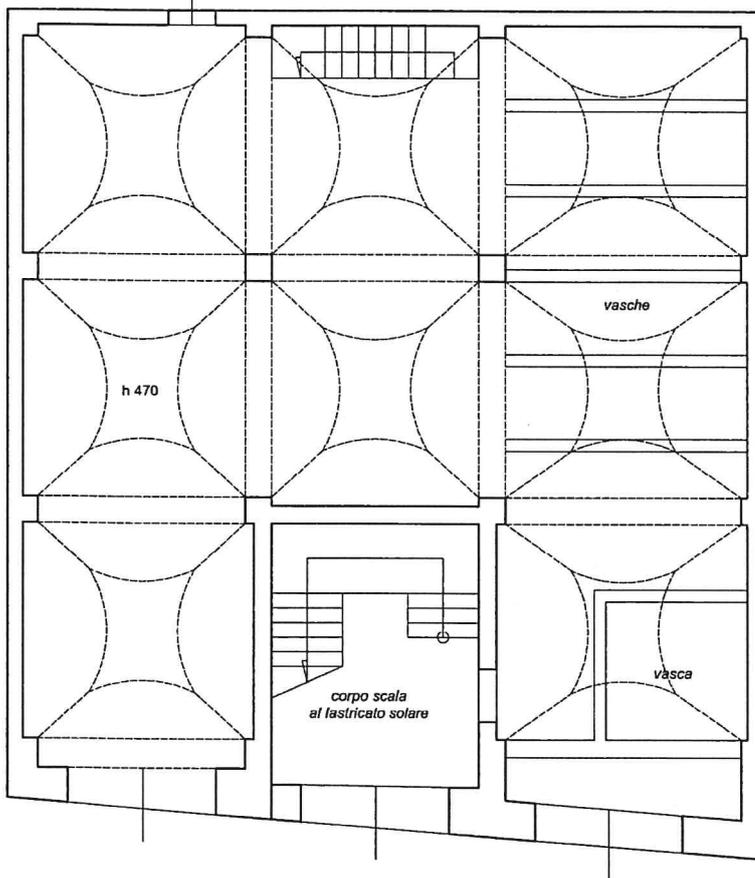
**€ 107.865,00**

che si arrotonda a

**€ 107.000,00**

**LOTTO 1**

accesso ad altro immobile non  
facente parte della procedura



PIANO TERRA  
Via Savoia 13



PIANO INTERRATO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO - MATINO (LE)

Via SAVOIA 13 - Piano Terra - Piano Interrato  
NCEU Comune di MATINO Fg. 13 P.IIa 36 sub. 4 LOCALE MAGAZZINO DEPOSITO



scala 1/100

**Beni in MELISSANO (LE) Str. Prov.le 321 Contrada Trifane**  
**LOTTO 2 - TERRENO AGRICOLO**

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

**B Nuda proprietà** per la quota di 1000/1000 di terreno a destinazione agricola sito in agro di MELISSANO (LE). Il lotto è accessibile da strada provinciale Casarano – Taviano S.P. 321, in località soprannominata Trifane.

Si compone di due particelle (NCT Fg. 2 P.IIe 389-928) per un totale di circa 11300 mq.

Di forma regolare e pianeggiante risulta non recintato, la particella 389 costeggia a nord la strada provinciale. Si cfr il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Attualmente risulta in stato di abbandono.

**Identificazione catastale:**

**NCT MELISSANO Fg. 2 P.IIe 389 e 928**, più precisamente:

- P.IIa 389 Classazione colturale uliveto cl. 3 per 55.15 are;

- P.IIa 928 Classazione colturale uliveto cl. 3 per 58.07 are.

Entrambe le particelle sono intestate come segue:

- per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole con residenze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Risulta in stato di abbandono.

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ipoteca giudiziale n° 5957 reg.gen./589 reg.part. del 19/02/2020**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Lecce il 09.02.2020 [REDACTED]

Per la somma di Eur 206.000,00 di cui Eur 205.394,00 di sorte capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento n°10575/8920 del 19.03.2024**, notificato in data 27/12/2022 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, [REDACTED]

[REDACTED] per rate insolute e non pagate alla scadenza, per Eur 201.681,59.

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE: Non sono state riscontrate pratiche edilizie presso il Comune di Melissano.

#### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Il terreno a destinazione agricola è sito in agro di MELISSANO (LE). Il lotto è accessibile (particella 389) da strada provinciale Casarano – Taviano S.P. 321, in località soprannominata Trifane. Non risulta recintato e al momento appare in stato di abbandono. Si estende per un totale di mq 11.300 circa.

##### Identificazione catastale:

NCT MELISSANO Fg. 2 P.IIe 389 e 928, più precisamente:

- P.IIa 389 Classazione colturale uliveto cl. 3 per 55.15 are;

- P.IIa 928 Classazione colturale uliveto cl. 3 per 58.07 are.

Entrambe le particelle sono intestate come segue:

- per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED]

##### Destinazione urbanistica:

Nel piano urbanistico vigente presso il Comune di Melissano, PUG approvato in forza di delibera di C.C. n° 15 del 30.05.2014 il bene risulta in zona omogenea **CR1 – Contesto Rurale a prevalente valore paesaggistico**.

Con le seguenti destinazioni di uso ammesse: residenza, attività agricole e zootecniche e attività agrituristiche su lotto avente superficie minima pari a mq 10.000.

Si allega **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Melissano in data 15.07.2024.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo (particelle 389-928)	Sup. reale lorda	11.322,00	1,00	11.322,00

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di conduzione si procede con il metodo della stima sintetica a corpo.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Casarano-Melissano, O.M.I. e Geopoi per zonizzazione.

**8.3. Valutazione corpi****A. Terreno agricolo in agro di Otranto**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 30.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 30.000,00
-- Valore complessivo diritto di nuda proprietà (età usufruttuaria 94 anni):	€ 27.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	11322	€ 30.000,00	€ 27.000,00

**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:	€ 4.050,00
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:	€ 22.950,00
Che si arronda a:	€22.000,00

**Beni in MELISSANO (LE) Str. Prov.le 321 Contrada Trifane**  
**LOTTO 3 - TERRENO ENTE URBANO FABBRICATO F2 (Unità collabente)**

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

**C Nuda proprietà** per la quota di 1000/1000 di terreno classato catastalmente a ente urbano, con immobile fatiscente classato come F2 (unità collabente), pertanto il terreno costituisce pertinenza del fabbricato sito in agro di MELISSANO (LE). Il lotto è accessibile da strada provinciale Casarano – Taviano S.P. 321, in località soprannominata Trifane.

Si compone di particella 929 sulla quale insiste il fabbricato, per un totale di circa 1500 mq.

Di forma regolare e pianeggiante risulta non recintato, la particella costeggia a nord la strada provinciale.

Attualmente risulta in stato di abbandono. Il terreno è adiacente al Lotto 2 e dal punto di vista urbanistico valgono le medesime prescrizioni di cui al CDU del Lotto 2.

**Identificazione catastale:**

**NCT MELISSANO Fig. 2 P.IIa 929 (si compone quale ente urbano di due subalterni)**, più precisamente:

- P.IIa 929 sub. 1 costituisce il fabbricato collabente;

- P.IIa 929 sub. 2 costituisce il terreno pertinenziale del fabbricato.

La particella è intestate come segue:

- per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Risulta in stato di abbandono e il fabbricato ormai in disuso e in stato di rovina (unità collabente).

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ipoteca giudiziale n° 5957 reg.gen. 589 reg.part. del 19/02/2020**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Lecce il 09.02.2020 a [REDACTED]

Per la somma di Eur 206.000,00 di cui Eur 205.394,00 di sorte capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento n°10575/8920 del 19.03.2024**, notificato in data 27/12/2022 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, [REDACTED], per rate insolute e non pagate alla scadenza, per Eur 201.681,59.

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 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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE: Non sono state riscontrate pratiche edilizie presso il Comune di Melissano.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto C

Il terreno classato a ente urbano con annesso fabbricato collabente (F2), pertanto il terreno costituisce pertinenza del fabbricato sito in agro di MELISSANO (LE). Il lotto è accessibile da strada provinciale Casarano – Taviano S.P. 321, in località soprannominata Trifane.

Si compone di particella 929 sulla quale insiste il fabbricato, per un totale di circa 1500 mq.

Di forma regolare e pianeggiante risulta non recintato, la particella costeggia a nord la strada provinciale.

Attualmente risulta in stato di abbandono. Il terreno è adiacente al Lotto 2 e dal punto di vista urbanistico valgono le medesime prescrizioni di cui al CDU del Lotto 2.

##### Identificazione catastale:

NCEU MELISSANO Fg. 2 P.IIa 929 subb. 1-2, più precisamente:

- P.IIa 929 sub 1 fabbricato collabente (F2);

P.IIa 929 sub 2 terreno pertinenziale al fabbricato.

La particella è intestata come segue:

- per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED]

##### Destinazione urbanistica:

Nel piano urbanistico vigente presso il Comune di Melissano, PUG approvato in forza di delibera di C.C. n° 15 del 30.05.2014 il bene risulta in zona omogenea **CR1 – Contesto Rurale a prevalente valore paesaggistico**.

Con le seguenti destinazioni di uso ammesse: residenza, attività agricole e zootecniche e attività agrituristiche su lotto avente superficie minima pari a mq 10.000.

Si allega **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Melissano in data 15.07.2024.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno classato ente urbano con fabbricato F2	Sup. reale lorda	1548,00 mq	1,00	1548,00 mq

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di conduzione si procede con il metodo della stima sintetica a corpo.

##### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melissano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Casarano-Melissano, O.M.I. e Geopoi per zonizzazione.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo in agro di **Otranto**

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 5.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.000,00
- - Valore complessivo diritto di nuda proprietà (età usufruttuaria 94 anni):	€ 4.500,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Ente urbano con fabbr. F2	1148	€ 5.000,00	€ 4.500,00

### 8.4. Adeguaenti 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:	€ 3.825,00
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:	€ 3.825,00
Che si arrotonda a:	€ 3.500,00

**Beni in CASARANO (LE) Str. Prov.le 321 Contrada Barbaro  
LOTTO 4 - TERRENO AGRICOLO**

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

**D Nuda proprietà** per la quota di 1000/1000 di **terreno a destinazione agricola** sito in agro di CASARANO (LE). Il lotto è accessibile da stradina interpoderale a servitù di passaggio, lungo la S.P. 263 che risulta tuttavia impraticabile.

Si compone di due particelle (NCT Fg. 34 P.IIe 614 e 615) per un totale di circa 16700 mq.

Si cfr il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Attualmente risulta in stato di abbandono. Sulla particella 614 insiste cabina/fabbricato di circa 10/12 mq non meglio classato dal punto di vista catastale, né rilevato nel corrispondente CDU dal punto di vista urbanistico edilizio.

**Identificazione catastale:**

**NCT CASARANO Fg. 34 P.IIe 614 e 615**, più precisamente:

- P.IIa 614 Classazione colturale seminativo irriguo cl. U per 1. 64. 58 ha;

- P.IIa 615 Classazione colturale seminativo irriguo cl. U per 02. 28 are.

Entrambe le particelle sono intestate come segue:

- per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole con residenze.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Risulta in stato di abbandono.

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione ipoteca giudiziale n° 5957 reg.gen./589 reg.part. del 19/02/2020**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Lecce il 09.02.2020 [REDACTED]

Per la somma di Eur 206.000,00 di cui Eur 205.394,00 di sorte capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento n°10575/8920 del 19.03.2024**, notificato in data 27/12/2022 Uff. Giudiz. Corte Appello di Lecce, a [REDACTED], per rate insolte e non pagate alla scadenza, per Eur 201.681,59.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:** Non sono state riscontrate pratiche edilizie presso il Comune di Casarano.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **D**

Il **terreno a destinazione agricola** è sito in agro di CASARANO (LE). Il lotto è accessibile da stradina interpodereale a servitù di passaggio, lungo la S.P. 263 che risulta tuttavia impraticabile.

Si compone di due particelle (NCT Fg. 34 P.IIe 614 e 615) per un totale di circa 16700 mq.

Si cfr il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Attualmente risulta in stato di abbandono. Sulla particella 614 insiste cabina/fabbricato di circa 10/12 mq non meglio classato dal punto di vista catastale, né rilevato nel corrispondente CDU, dal punto di vista urbanistico-edilizio.

**Identificazione catastale:**

**NCT CASARANO Fg. 34 P.IIe 614 e 615**, più precisamente:

- P.IIa 614 Classazione culturale seminativo irriguo cl. U per 1. 64. 58 ha;
- P.IIa 615 Classazione culturale seminativo irriguo cl. U per 02. 28 are.

Entrambe le particelle sono intestate come segue:

- per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e per l'usufrutto [REDACTED]

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano urbanistico vigente presso il Comune di Casarano, PRGC approvato in forza di delibera di G.R. n° 2470 del 16.12.2008 il bene risulta in zona omogenea **E4 – Area di Salvaguardia del mosaico agricolo e in Sub-sistema V4, in cui è consentita la nuova edificazione residenziale con i.f.f. mc/mq 0,03**. Non è previsto lotto minimo per l'edificazione.

Pertanto il lotto esprime una cubatura ammissibile di circa 500 mc.

Si allega **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune di Casarano in data 08.07.2024.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo (particelle 614 - 615)	Sup. reale lorda	16.686 mq	1,00	16.686 mq

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima del bene, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di conduzione si procede con il metodo della stima sintetica a corpo.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Casarano, O.M.I. e Geopoi per zonizzazione.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno agricolo in agro di Casarano

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 150.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 150.000,00
- - Valore complessivo diritto di nuda proprietà (età usufruttuaria 94 anni):	€ 135.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	16.686	€ 150.000,00	€ 135.000,00

## 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:	€ 20.250,00
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:	€ 114.750,00
Che si arronda a:	€ 114.000,00