

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

**Esecuzione Forzata**

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

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

**Giudice Dr. Anna Francesca CAPONE**

**ELABORATO PERITALE**  
**Integrazione Lotto 3**

*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**

Si rendono le specifiche come da richiesta del professionista delegato dott. Alessandro De Rinaldis.

- **LOTTO 3**

Trattasi di ente urbano costituito da Fabbricato collabente, classato catastalmente come F2, con terreno pertinenziale in zona agricola (NCEU Fg 2 P.IIa 929 subb 1-2), sito lungo la Str. Prov. 321 Casarano-Taviano, in agro di **MELISSANO** alla Contrada Trifane. Superficie circa 1500 mq.

L'ente urbano descrive un terreno che non è più censito al catasto terreni ma al catasto fabbricati. Pertanto lo stesso non è più utilizzabile per fini agricoli bensì per finalità urbane.

**Beni in MELISSANO (LE) Str. Prov.le 321 Contrada Trifane  
LOTTO 3 - ENTE URBANO**

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

**C Nuda proprietà** per la quota di 1000/1000 di lotto classato catastalmente a ente urbano, composto da fabbricato fatiscente classato come F2 (unità collabente-Fg. 2 P.IIa 929 sub. 1) e terreno annesso (graffato come Fg. 2 P.IIa 929 sub. 2), che 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 (sub. 1) e terreno pertinenziale (sub. 2) per un totale di circa 1500 mq.

L'aggiornamento dei dati catastali è avvenuto al protocollo Ag. del Territorio con pratica di costituzione del 1.06.2019 n° LE0069315, tipo mappale n° 52782 del 29.04.2019.

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

Attualmente risulta in stato di abbandono: il fabbricato fatiscente e diruto.

Tale lotto è adiacente al Lotto 2 e dal punto di vista urbanistico valgono le medesime prescrizioni di cui al CDU del Lotto 2, si cfr il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Lotto 2).

**Identificazione catastale:**

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

- P.IIa 929 sub. 1 costituisce il fabbricato collabente (F2);
- 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] 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 [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] 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]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

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

Non si sono riscontrate pratiche edilizie relative alla realizzazione del fabbricato, che risulta essere di antica costruzione; dallo stato della fatiscenza e abbandono in cui versa è riconducibile a realizzazione precedente al 1967.

Descrizione **ENTE URBANO** di cui al punto **C**

**Nuda proprietà** per la quota di 1000/1000 di **lotto classato catastalmente a ente urbano, composto da fabbricato fatiscente classato come F2 (unità collabente-Fg. 2 P.IIa 929 sub. 1) e terreno annesso (graffato come Fg. 2 P.IIa 929 sub. 2), che 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 (sub. 1) e terreno pertinenziale (sub. 2) per un totale di circa 1500 mq.

L'aggiornamento dei dati catastali è avvenuto al protocollo Ag. del Territorio con pratica di costituzione del 1.06.2019 n° LE0069315, tipo mappale n° 52782 del 29.04.2019.

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

Attualmente risulta in stato di abbandono.

**Tale lotto è adiacente al Lotto 2 e dal punto di vista urbanistico valgono le medesime prescrizioni di cui al CDU del Lotto 2, si cfr il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al Lotto 2).**

**Identificazione catastale:**

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

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

- 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]

**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.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente urbano: fabbricato F2 con terreno pertinenziale	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****Ente urbano in agro di Melissano (composto da fabbricato fatiscente e terreno pertinenziale)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	Peso ponderale: 1	€ 5.000,00
- 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 e terreno	1548	€ 5.000,00	€ 4.500,00

**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: € 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

Il CTU

Arch. Paola De Donno

Firmato digitalmente da:

De Donno Paola

Firmato il 27/11/2024 19:10

Seriale Certificato: 2789235

Valido dal 03/10/2023 al 03/10/2026



InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Giudice Dr. Anna Francesca CAPONE

Perito: Arch. Paola De Donno

Pag. 5 a 5