

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

Contro

Sede Legale:

**N. Gen. Rep. 000190/23**

Giudice Dr. Francesco Ottaviano

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: **Ing. Evaldo DURANTE**



A handwritten signature in blue ink that reads "Evaldo Durante".

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°1162  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al n°01162  
C.F: DRNVLD58A10L383Z

con studio in Trepuzzi (Le) via Campi, 1  
cellulare: 3382607886  
e-mail: [evaldo.durante@gmail.com](mailto:evaldo.durante@gmail.com)  
**pec:** [evaldo.durante@ingpec.eu](mailto:evaldo.durante@ingpec.eu)



4.2.2. *Pignoramenti*: ISCRIZIONE nn 23683/2428 del 06/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 21/02/2020 Numero di repertorio 4486 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO a favore di  
 . sede Codice fiscale contro  
 nato a il  
 Capitale € 409.203,42 Totale € 409.203,42

. ISCRIZIONE :In 24282/2492 del 12/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/03/2020 Numero di repertorio 537 EMESSO DAL TRIBUNALE DL MILANO a favore di

Capitale €

246.635,19 Totale € 246.635,19

. VERBALE pignoramento immobile del 30/05/2023 Numero di repertorio 2556 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE trascritto 11 27/06/2023 nn 24314/19737 a favore di  
 Codice fiscal.

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: presso l'ufficio tecnico comunale non è stata trovata alcuna pratica edilizia e non è stato trovato alcun documento utile al fine di individuare con assoluta certezza l'anno di costruzione dell'immobile. Qualora non si dovesse datare con esattezza l'epoca di realizzazione dell'immobile si dovrà sanare lo stesso mediante accertamento di conformità art.36 DPR 380/01 con demolizione e smaltimento della parte coperta in eternit, regolarizzabile mediante demolizione e smaltimento copertura in eternit (valore stimato): € **3.500,00**  
 Spese tecniche per accertamento di conformità (valore stimato): € **1.500,00**  
**Oneri TOTALI quota pro capite (½) = € 2.500**

4.3.2. *Conformità catastale*: Sono state riscontrate le seguenti difformità: dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali (planimetria catastale ed estratto di mappa) è emerso che lo scoperto laterale indicato in planimetria catastale in realtà non è collegato con l'immobile in oggetto e dall'estratto di mappa si evince che è rappresentato dalla p.lla 501 e da parte della p.lla 499 (Cfr. Allegato n.4: Estratto mappa catastale). Inoltre, è emerso che la parte prospiciente la via Tancredi indicata in catasto come scoperto di fatto risulta coperta, in parte con una copertura in eternit, costituendo i locali accessori. Sempre dal confronto con le risultanze catastali, è emerso che in planimetria catastale non è riportato il resto dello scoperto di pertinenza dell'immobile. Si fa presente, inoltre, che nello stato dei luoghi, non è materializzata la dividente tra la p.lla 186, oggetto della presente perizia, e la p.lla 497, intestata catastalmente sempre alla precedente ditta, costituendo così un unico scoperto. regolarizzabili mediante presentazione, presso l'agenzia del territorio, di un aggiornamento cartografico mediante procedura Pregeo per la parte in ampliamento e presentazione della nuova planimetria catastale mediante procedura docfa.  
**Oneri per la regolarizzazione comprese spese tecniche (valore stimato): € 2.000,00**  
**Oneri totali quota pro capite (½) = € 1.000**

#### 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:

proprietario : dal 10/02/2016 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecce in data 10/02/2016 repertorio n. 121/39 trascritto a Lecce in data 11/03/2016 n. 5058.1/2016 (Cfr. Allegato n.8: Decreto trasferimento).

proprietaria di della piena proprietà proprietaria dal 21/10/1982 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Resta Vincenzo in data 21/10/1982 al repertorio n. 69658 raccolta n° 9455 registrato a Lecce in data 10/11/1982 al n. 14342 COMPRAVENDITA Voltura n. 23172.1/1984 in atti dal 16/04/1994

### 6.2 Precedenti proprietari

\* l'immobile era pervenuto per in quota di 1/2 per atto di compravendita del 21/10/1982 notaio Vincenzo Resta di Trepuzzi trascritto il 16/11/1982 ai nn. 37677/33171 da potere di nato a proprietario da data antecedente il ventennio al 21/10/1981 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Resta in data 15/12/1979 ai nn. 65783 di morte registrato a Lecce in data 02/01/1980 ai nn. 153 3 V\_ "

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia riscontrata

### Descrizione deposito commerciale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di deposito commerciale sito in Squinzano (Lecce) Via Quinzio, 8, un tempo destinato a stabilimento vinicolo.

Composto da locale principale, adibito alla lavorazione paste, vinacce e travasi, lungo i muri laterali sono collocate circa 22 vasche in cemento amato per la produzione e decantazione del vino.

Locali accessori, di cui uno con accesso diretto dallo stabilimento, mentre l'altro con accesso diretto dallo scoperto laterale di pertinenza. La copertura di questi locali accessori versa in pessime condizioni e per di più parte di essa è stata realizzata in Eternit.

Si fa presente, inoltre, che la parte occupata da questi locali accessori, catastalmente risulta scoperta. L'immobile fa fronte su via Tancredi e su via Quinzio dove vi è l'accesso carraio che permette di accedere anche allo scoperto di pertinenza.

Si sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1754

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 25 mappale 186 categoria C/2, classe 1, superficie catastale 632, posto a piano T- rendita: 1011,84.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera 2 del 27/01/2006 l'immobile è identificato nella zona B10 - Zone residenziali urbane sature (Cfr. Allegato n.5:Stralcio PUG Squinzano).

Norme tecniche ed indici: Articolo 47 - Zone B.10 - Residenziali Urbane Sature

In dette zone sono consentiti gli interventi con gli indici e parametri urbanistico-edilizi di seguito riportati:

Interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia di edifici esistenti

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 4,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/m<sup>2</sup>

Numero dei piani fuori terra N.P. = 3

Interventi di ampliamento, sopraelevazioni e ristrutturazioni edilizia parziale su fabbricati realizzati e/o autorizzati in data anteriore a quella di adozione del P.U.G. (07/04/2003)

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/m<sup>2</sup>

Numero dei piani fuori terra N.P. = 3

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

A corpo

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>deposito commerciale</b>	<i>a corpo</i>	€ 270.000,00	€ 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:	€ 3.500,00
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 dell'acquirente: € 111.250,00

il perito  
Ing. Evaldo DURANTE




**Beni in CASTRI' di Lecce – Str. Prov. 25 per Calimera**  
**Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Castri Di Lecce (Lecce), Strada Provinciale 25 per Calimera. (Cfr. Allegato n.11: planimetria)  
Composto da due stanze voltate e altro vano con copertura piana. Esternamente è stato ricavato un piccolo vano con copertura in "Etemit" non accatastato. L'approvvigionamento idrico era garantito da una sistema raccolta acque piovane, posto al piano Terra.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_ foglio 10 mappale 1348  
categoria C/2, classe 2, superficie catastale 83, Consistenza 65 mq, - rendita: 80,57.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castri Di Lecce (Lecce) Strada Provinciale 25 per Calimera.  
Superficie complessiva di circa mq **11033**mq.  
Identificato al catasto terreni: intestato a \_\_\_\_\_ foglio 10 mappale 1349  
qualità SEMINATIVO, classe 1, - reddito agrario: 25,64, - reddito domenicale: 51,28.  
Coerenze: A Nord ed a Ovest confina con zona d'espansione del Comune di Castri a Est con SP25 per Calimera mentre a sud con strada asfaltata interpodereale da cui si accede.  
Note: Sul confine Ovest è presente un vecchio trullo salentino "furnieddritu" invaso da vegetazione ma recuperabile. (Cfr. Allegato n. 12:estratto di mappa).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Zona periferica d'espansione.

**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:**  
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_  
  
importo ipoteca: 409.203,42  
importo capitale: 409.203,42  
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di \_\_\_\_\_  
  
importo ipoteca: 246.635,19  
importo capitale: 246.635,19



Descrizione **DEPOSITO ARTIGIANALE** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la **quota di 1000/1000** Fabbricato Rurale di circa 65 mq è costituito da tre vani deposito due con copertura a volta (h=4,20) il retrostante locale con copertura piana (h=2,75). Sotto una stretta scala ad angolo che sale sul terrazzo è stato ricavato un sottoscala e un ripostiglio.

Al fabbricato si accede entrando da un cancello posto sulla SP 25 per Calimera, percorrendo uno stradone si arriva al Deposito un tempo adibito ad essiccazione del tabacco e ricovero maestranze, impegnate nelle attività lavorative. (Cfr. Allegato n. 9: planimetria, Allegato 10: Elaborato fotografico).

Il fabbricato è sprovvisto di allacci a utenze domestiche e si trova in pessimo stato di manutenzione. Identificato al catasto fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_ : foglio 10 mappale 1348 categoria C/2, classe 2, superficie catastale 83, composto da vani 65, - rendita: 80,57. L'edificio realizzato presumibilmente ante 1950 insiste su un terreno individuato catastalmente al FG 10 particella 1349 di 11.033 mq.

Descrizione **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di terreno agricolo sito in Castri di Lecce (Lecce). Ha accesso comodo da una strada vicinale asfaltata, che si innesta sulla prov.le 25 per Calimera.

Il terreno ha una forma Quadrata, una orografia Pianeggiante ed una superficie di circa mq **11033**mq. Identificato al catasto terreni: al foglio **10** mappale **1349** qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale **11033**, -reddito agrario: 25,64, -reddito domenicale: 51,28. proprietà :

Coerenze: A Nord ed a Ovest confina con zona d'espansione del Comune di Castri di Lecce. a Est con SP25 per Calimera mentre a sud con strada asfaltata interpodereale da cui si accede.

Note: Sul lato Sud-Ovest è presente un vecchio trullo salentino "furnieddru" in stato di abbandono, a pianta circolare in pietra a secco con diametro i circa 4mt, senza finestre, destinato per uso esclusivamente rurale. Sul lato esterno è stata realizzata una tipica scaletta in pietra che sale sulla copertura a volta. Il Trullo risulta invaso da rovi. Al centro del campo esiste un pozzo non funzionante e in stato di abbandono. Le colture in atto sono: Ortaggi, Seminativo con presenza di un piccolo Aranceto e qualche albero di fico. (Cfr. Allegato n. 13: Elaborato fotografico)

**Destinazione urbanistica:**

Estratto CDU che si riporta in *Allegato n. 14:*

PPTR approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP n. 40 del 23.03. 2015);

P.A.I. approvato con delibera dell'Autorità di Bacino per la Puglia n. 39 del 30.11.2005;

R.E.T. (Regolamento Edilizio Tipo) di cui alla L.R. n. 11/2017 come modificata dalla L.R. 46/2017;

Che i terreni riportati in Catasto del Comune di Castri di Lecce al **FG10 P.IIa 1349** hanno la seguente destinazione urbanistica:

Zona C3 – inserita nel **comparto n. 1** di cui **mq 3.700** circa **ricadono in vincolo cimiteriale**.

**Sulla particella in oggetto insiste un fabbricato.**

Ai fini dell'attuazione del PPTR approvato con la delibera di G.R. n. 176 del 6.02.2015 si rilevano i seguenti vincoli ambientali e paesaggistici: foglio particella Bene Paesaggistico/Ulteriore Contesto **Fg10 P.IIa 1349 Prospetta su strada a valenza paesaggistica**

Agli effetti dell'attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico le particelle suddette **non ricadono in area interessata dal P.A.I.**



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima****8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conserv. dei Registri Imm. di Lecce, UTE di Castri di Lecce,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Compravendite OMI Castri di Lecce

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito Artigianale	65	€ 16.250,00	€ 16.250,00
B	Terreno Zona C3 comparto1 sub comparto F	11.080	€ 400.000,00	€ 400.000,00
			€ 415.000,00	€ 416.250,00

**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:	€ 62.438,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1000,00
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 dell'acquirente *(in cifra tonda)*: € 352.813,00

il perito  
Ing. Evaldo DURANTE




Relazione lotto 002 creata in data 08/01/2024

## Beni in Melendugno Località "Marina di Roca li Posti" SP 366

## Lotto 003

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

A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000**. Lotto di terreno residenziale sito in Melendugno (Lecce) frazione Marina di "Roca li Posti" SP 366 Superficie complessiva di circa mq 1729. (Cfr. Allegato n.15 : elaborato fotografico).

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** Terreno recintato situato nella marina di "Roca li Posti" individuato catastalmente nel catasto terreni del Comune di Melendugno FG 24 particella 327 di 1729 mq, Seminativo cl 4 partita 27467. (Cfr. Allegato n.: visura catastale storica).

Coerenze: l'immobile confina ad ovest con strada pubblica, dalla quale ha accesso, sugli altri lati con proprietà di terzi, distinte sulla mappa catastale, nell'ordine da nord, dalla p.lla 249, da est scogliera (Demanio) a sud p.lla 315 (Cfr. Allegati n.16: estratto di mappa catastale).

## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno è ubicato lungo la SP 366 lato mare.

Caratteristiche della zona: residenziale con difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sufficienti.

Caratteristiche zona: Litoranea fronte mare Urbanizzata.

## 3 STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, il terreno è risultato nella disponibilità di \_\_\_\_\_ e se pur recintato con accesso carraio dalla SS 366 risulta inutilizzato ed in stato di abbandono. (Cfr. Allegati n.6: verbale di sopralluogo).

## 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. Iscrizione: giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_

importo ipoteca: 409.203,42

importo capitale: 409.203,42

4.2.2. Pignoramenti: **ISCRIZIONE nn 23683/2428 del 06/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 21/02/2020 Numero di repertorio 4486 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO a favore di \_\_\_\_\_**

**contro**

**Capitale € 409.203,42 Totale € 409.203,42**

**. ISCRIZIONE :In 24282/2492 del 12/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE**

**LE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/03/2020 Numero di repertorio 537 EMESSO DAL TRIBUNALE DL MILANO a favore di \_\_\_\_\_**

**Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14978561000 contro \_\_\_\_\_**

**nato a \_\_\_\_\_**

**Capitale € 246.635,19 Totale €**

**246.635,19**

**. VERBALE pignoramento immobile del 30/05/2023 Numero di repertorio 2556 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE trascritto 11 27/06/2023 nn 24314/19737 a favore di \_\_\_\_\_**

**derivante da decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_**

**trascritto a Lecce in data 06/07/2021 ai nn. 23683 reg. generale**

**e n°2428 reg. particolare**

Giudice: Dr. Francesco Ottaviano

Perito: Ing. Evaldo Durante

- 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:

All'esecutato gli immobili sono pervenuti per atto di divisione del 16/04/1988 notaio Domenico Mancuso di Lecce trascritto il 07/05/1988 ai nn. 16281/13822 col quale veniva a cessare la comunione con i

##### 6.2 Precedenti proprietari

Ai condividenti gli immobili erano pervenuti in virtù della successione a *.....* (ufficio del registro di Lecce n. 88 vol. 150) trascritta il 06/05/1983 ai nn. 17025/15268

#### 7 PRATICHE EDILIZIE: Nessuna pratica edilizia

Descrizione **Terreno vincolato** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di terreno vincolato sito in Melendugno (Lecce) frazione di Marina "Roca li Posti" SP 366. Lotto recintato a forma romboidale dotato di accesso carraio sulla litoranea SP 366  
 Superficie complessiva di circa mq 1729.

##### Destinazione urbanistica:

Il terreno distinto Fg. 24 partile 327 è tipizzato come Zona F8 — Servizi di supporto alla balneazione - disciplinato dalla normativa di cui all'allegato n.1 del CDU.  
*(Cfr. allegato n 19 : certificato di destinazione urbanistica).*

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 8.1. Criterio di Stima

Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto, avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi per immobili simili a quello da valutare.

In merito al terreno, tenuto conto della destinazione urbanistica, delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza, etc.), delle caratteristiche tipologiche (natura del terreno, giacitura, clima, sistemazione superficiale, etc.), da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per suoli con caratteristiche similari, tenendo presente che trattasi di zona vincolata, il sottoscritto ritiene di attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie del terreno in esame la somma di €/mq **30**.

##### 8.2. Fonti di informazione

Indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari operanti in zona.

**8.3. Valutazione corpi**

Identificato al catasto terreni: partita 27467 intestata a Comune di Melendugno Terreno in località "Marina di Roca li Posti" foglio 24 mappale 327 qualità SEMINATTIVO, classe 4, superficie catastale 1729, - reddito agrario: 4,02€, - reddito domenicale: 2,68€.

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno vincolato	1729	€ 30.000,00	€ 51.870,00

**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:	€ 7.780,50
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, (in cifra tonda):	€ 44.000,00
--	-------------

il perito  
 Ing. Evaldo DURANTE




**Beni in Melendugno Località "Marina di Torre Dell'Orso"**

**Lotto 004**

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

- A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di un terreno sito in Melendugno (Lecce) frazione **Marina di Torre dell'Orso**.  
Superficie complessiva di circa mq **1704**.  
Identificato in catasto: FG 41 particella 319 di 1704 mq, partita:27467

**2.DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** Terreno recintato situato nella marina di Torre dell'Orso. Individuato nel catasto terreni del Comune di Melendugno FG 41 particella 319 di 1704 mq. Il terreno si presentano complessivamente con forma regolare e orografia pianeggiante. Risulta recintato con muri in blocchi di cemento con accesso carrabile su pubblica via protetto da catena. Si presenta incolto e risulta interessato da vegetazione spontanea. Non risultano presenti sistemazioni agrarie e sistemi irrigui.

Caratteristiche zona: Il terreno è ubicato in zona semiperiferica della Marina di torre dell'Orso, al limite tra il nucleo edificato e il contesto non edificato. La zona risulta a carattere principalmente residenziale. Il contesto risulta non completamente edificato. La zona si presenta urbanizzata .

**3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e ineditato.

**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:* giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

importo ipoteca: 409.203,42

importo capitale: 409.203,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di

importo ipoteca: 246.635,19

importo capitale: 246.635,19

- 4.2.2. *Pignoramenti:* **ISCRIZIONE nn 23683/2428 del 06/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 21/02/2020 Numero di repertorio 4486 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO a favore di**

**contro**

**Capitale € 409.203,42**

**Totale € 409.203,42**

**. ISCRIZIONE :In 24282/2492 del 12/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/03/2020 Numero di repertorio 537 EMESSO DAL TRIBUNALE DL MILANO a favore di**

**contro**

**Capitale €**

**246.635,19 Totale € 246.635,19**

**. VERBALE pignoramento immobile del 30/05/2023 Numero di repertorio 2556 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE trascritto 11 27/06/2023 nn 24314/19737 a favore di**

**Sede**

**derivante da decreto ingiuntivo a favore di**

**trascritto a Lecce in data 06/07/2021 ai nn. 23683 reg.**

**generale e n°2428 reg. particolare**

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:** All'esecutato gli immobili sono pervenuti per atto di divisione del 16/04/1988 notaio Domenico Mancuso di Lecce trascritto il 07/05/1988 ai nn. 16281/13822 col quale veniva a cessare la comunione con

**6.2 Precedenti proprietari:** Ai dividendi gli immobili erano pervenuti in virtù della successione a (ufficio del registro di Lecce n. 88 vol. 150 trascritta il 06/05/1983 ai nn. 17025/15268

**7. PRATICHE EDILIZIE:** Nessuna pratica

Descrizione **Terreno vincolato** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di terreno vincolato sito in Melendugno (Lecce) frazione Marina di Torre dell'Orso.

Superficie complessiva di circa mq **1704**.

Identificato al catasto terreni: partita **27467** intestata a \_\_\_\_\_ in località "Marina di Torre dell'Orso" foglio **41** mappale **319** qualità SEMINATIVO, classe **3**, superficie catastale **1704** mq, - reddito agrario: 3,96€, - reddito dominicale: 4,84€.

**Destinazione urbanistica:**

il terreno distinto Fg. 41 p.lla 319 è tipizzato come Zona F4 — **Parcheggi pubblici** - disciplinato dalla normativa di cui all'allegato n.2 del CDU.  
(Cfr. allegato n. : certificato di destinazione urbanistica)

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto, avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi per immobili simili a quello da valutare.

In merito al terreno, tenuto conto della destinazione urbanistica, delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza, etc.), delle caratteristiche tipologiche (natura del terreno, giacitura, clima, sistemazione superficiale, etc.), da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per suoli con caratteristiche similari, tenendo presente che trattasi di zone vincolate, il sottoscritto ritiene di attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie del terreno in esame la somma di €/mq **20**.

**8.2. Fonti di informazione**

Indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari operanti in zona.

**8.3. Valutazione delle superfici a corpo**

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno vincolato	1704	€ 34.080,00	€ 34.080,00

**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:

€ 5.112,00

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

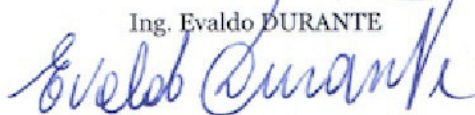
**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (in cifra tonda).

€29.000,00

il perito

Ing. Evaldo DURANTE




**Beni in Gallipoli (Lecce)**  
**Lotto 005**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 4/8 di terreno vincolato a verde pubblico sito in Gallipoli (Lecce) frazione Parco Naturale Regionale Isola di Sant'Andrea.  
Superficie complessiva di circa mq **8359mq**.  
Identificato al catasto terreni: partita 9680 foglio 32 mappale 227 qualità Pascolo  
Cespuglioso, classe U, superficie catastale 8359, - reddito agrario: 1,30,  
- reddito domenicale: 7523. **Coordinate GPS 18.02213,40.00922**  
(Cfr. Allegati n.21: estratto di mappa).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena Proprietà per la quota di 4/8 di un terreno facente parte del Parco Naturale Regionale Isola di Sant'Andrea individuato nel catasto terreni del Comune di Gallipoli al FG 32 p.la 227 di 9680 mq. Al terreno si arriva percorrendo la SP239  
*Caratteristiche zona:* Terreno ricadente nel **Parco Naturale Regionale " Isola di S. Andrea e litorale di Punta Pizzo"**. **LEGGE REGIONALE 10 luglio 2006, n. 20**

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, il terreno è risultato nella disponibilità di ' e se pur recintato con accesso carraio da pubblica via risulta inutilizzato ed incolto. (Cfr. Allegati n.6: verbale di sopralluogo).

**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:* **Legge Regionale 10 luglio 2006, n. 20 Istituzione Parco Naturale Regionale " Isola di S. Andrea e litorale di Punta Pizzo",**

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

importo ipoteca: 409.203,42

importo capitale: 409.203,42

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di

importo ipoteca: 246.635,19

importo capitale: 246.635,19



4.2.2. *Pignoramenti:* ISCRIZIONE nn 23683/2428 del 06/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 21/02/2020 Numero di repertorio 4486 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO a favore di  
contro

Capitale € 409.203,42 Totale € 409.203,42

. ISCRIZIONE :In 24282/2492 del 12/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/03/2020 Numero di repertorio 537 EMESSO DAL TRIBUNALE DL MILANO a favore di  
contro

Capitale €

246.635,19 Totale € 246.635,19

. VERBALE pignoramento immobile del 30/05/2023 Numero di repertorio 2556 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE trascritto 11 27/06/2023 nn 24314/19737 a favore di Sede  
Codice fiscal. derivante da decreto ingiuntivo a favore di : trascritto a Lecce in data 06/07/2021 ai nn. 23683 reg. generale e n°2428 reg. particolare

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:** All'esecutato gli immobili sono pervenuti per la quota di 4/8 per atto di divisione del 16/04/1988 notaio Domenico Mancuso di Lecce trascritto il 07/05/1988 ai nn. 16281/13822 col quale veniva a cessare la comunione con

6.2 **Precedenti proprietari:** Ai dividendi gli immobili erano pervenuti in virtù della successione a (ufficio del registro di Lecce n. 88 vol. 150) trascritta il 06/05/1983 ai nn. 17025/15268

#### 7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione **terreno vincolato a verde pubblico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 4/8 di terreno vincolato a verde pubblico sito in Gallipoli (Lecce) frazione Parco Naturale Regionale Isola di Sant'Andrea .

Identificato al catasto terreni: partita 9680 foglio 32 mappale 227 qualità Pascolo Cespuglioso, classe U, superficie catastale 8359 mq - reddito agrario: 1,30 €, - reddito dominicale: 3,89 €.

**Destinazione urbanistica:**

L'area distinta in Catasto al foglio 32 particella 227 è tipizzata:

- in parte "Zone E.6 – Zone di tutela e salvaguardia ecologica", normate dall'art.80 delle N.T.A. del P.R.G.

- in parte "Fascia di rispetto alla rete viaria", normata dall'art.115 delle N.T.A. del P.R.G. La particella rientra nella fascia costiera dei 500 mt e pertanto per la stessa sono valide le norme previste dall'art. 28 delle N.T.A.

Art. 28 – Tutela della fascia costiera

(Cfr. Allegato 20: elaborato fotografico ed allegato n 21 : certificato di destinazione urbanistica).

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Si osserva che per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile, si è utilizzato il metodo di stima a confronto, avendo a disposizione informazioni attendibili sui prezzi per immobili simili a quello da valutare.

In merito al terreno, tenuto conto della destinazione urbanistica, delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti vari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde, amenità del sito, assenza di inquinamento, etc.), delle caratteristiche di posizione, esposizione prevalente, panoramicità, prospicienza, etc.), delle caratteristiche tipologiche (natura del terreno, giacitura, clima, sistemazione superficiale, etc.), da informazioni assunte in loco inerenti i prezzi di compravendita per suoli con caratteristiche similari, tenendo presente che trattasi di zone vincolate, il sottoscritto ritiene di attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni mq di superficie del terreno in esame la somma di €/mq 5.

**Fonti di informazione**

**8.2.**

Indagine di mercato, finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni rilevanti, sulla base di prezzi effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento, facendo in particolare affidamento su fonti dirette o primarie quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari operanti in zona.

**8.3. Valutazione a corpo**

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno vincolato a verde pubblico	8359	€ 42.000,00	€ 21.000,00

**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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.150,00
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:	€ 17.850,00
--	-------------

*Evaldo Durante*

