
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **00060/25**

Giudice Dr. Antonio BARBETTA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 59
C.F. RLLGLC72C11E3060 - P.Iva 03680430752

con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15

cellulare: 3388458172

email: ing.gianlucarollo@gmail.com



**Beni in Melendugno (Lecce) - Via Conciliazione Laterano
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato per civile abitazione sito in Borgagne - frazione di Melendugno (Lecce) - alla Via Conciliazione Laterano.

Fabbricato per civile abitazione (foto n° 13) a corte composto da due corpi di fabbrica realizzati in periodi storici diversi e che si sviluppano interamente al piano terra (foto nn° 14, 15, 16, 17, 18) con l'eccezione di un piccolo vano che si trova al piano primo (foto nn° 19, 20). Vi è un cortile interno (foto nn° 21, 22) ed un giardino sul retro (foto n° 23). Il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in passato che devono essere completati. Alcuni vani sono privi di copertura ed una parte retrostante del fabbricato risulta diroccata (foto n° 24).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **863,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melendugno (Lecce):

- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 1~particella 39, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 202 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 187 mq, rendita € 318,14, indirizzo Via Conciliazione Laterano nn° 16-18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 2, categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, rendita € 34,60, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 69,21, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 4, categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 37 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita € 34,60, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita € 22,83, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 6, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 23 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 23 mq, rendita € 29,44, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie catastale 78 mq, rendita € 58,41, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000.
Foglio 82, particella 40, subalterno 8, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 27 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 27 mq, rendita € 29,44, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato per civile abitazione a corte composto da due corpi di fabbrica realizzati in periodi storici diversi e che si sviluppano interamente al piano terra con l'eccezione di un piccolo vano che si trova al piano primo. Vi è un cortile interno ed un giardino sul retro. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in passato che devono essere completati. Alcuni vani sono privi di copertura ed una parte retrostante del fabbricato risulta diroccata.

Caratteristiche zona:

- Piano Regolatore Generale: B1 di completamento nei centri urbani;
- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - componenti culturali insediative - ulteriori contesti: città consolidata.

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è 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:*

Costituzione di Fondo Patrimoniale a favore di [REDACTED]

forza atto per notar Federico COLLETTI del 11/12/2023, trascritto a Lecce il 19/12/2023 ai nn° 47331 di Reg. Gen. e 39108 di Reg. Part.

Nel fondo patrimoniale sono state conferite anche le seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Melendugno (Lecce):

Foglio 82, particella 40, subalterno 1~particella 39, categoria A/3;

Foglio 82, particella 40, subalterno 2, categoria A/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 3, categoria A/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 4, categoria A/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 5, categoria C/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 6, categoria A/5;

Foglio 82, particella 40, subalterno 7, categoria C/2;

Foglio 82, particella 40, subalterno 8, categoria A/5.

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:*

Ipoteca legale a favore di [REDACTED]

piena proprietà.

Iscritta a Lecce in data 14/06/2023 ai nn° 22603 di Reg. Gen. e 2097 di Reg. Part.

L'ipoteca grava sull'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Melendugno (Lecce) al foglio 82, particella 40, subalterno 1~particella 39.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà.

Trascritto a Lecce in data 21/03/2025 ai nn° 10182 di Reg. Gen. e 8355 di Reg. Part. Il pignoramento grava anche sulle seguenti unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Melendugno (Lecce):

Foglio 82, particella 40, subalterno 1~particella 39, categoria A/3;

Foglio 82, particella 40, subalterno 2, categoria A/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 3, categoria A/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 4, categoria A/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 5, categoria C/6;

Foglio 82, particella 40, subalterno 6, categoria A/5;

Foglio 82, particella 40, subalterno 7, categoria C/2;

Foglio 82, particella 40, subalterno 8, categoria A/5.

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:*

Rispetto alla planimetria della situazione reale allegata alla concessione per l'esecuzione di opere n° 37 del 23/04/1997 sono state rilevate le seguenti difformità: apertura di nuove porte interne; realizzazione di nuove tramezzature interne; chiusura di vani porta; apertura di nuovi vani porta.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante istanza di sanatoria da presentare



entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria. Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico, esclusi diritti di segreteria ed oblazione da determinarsi al momento della presentazione della domanda di sanatoria edilizia, pari a circa **€ 900,00**

4.3.2. **Conformità catastale:**

una volta che l' immobile è reso regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio si può procedere con l' aggiornamento catastale.

Costi totali presumibili per l' onorario del tecnico e diritti catastali pari a circa **€ 700,00**

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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l' esecuzione di opere n° 37 del 23/04/1997 rilasciata [redacted] per l' esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione sito in Borgagne alla Via Conciliazione Laterano, distinto in catasto al fgl. 82, p.lle 39, 40, 38.

Permesso di costruire n° 152 del 06/04/2012 rilasciato [redacted] per il consolidamento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione con ripristino dell' antica copertura in canne e coppi con assi di legno, di un fabbricato facente parte del complesso a corte con destinazione d' uso residenziale sito nel centro storico di Borgagne, distinto in catasto al fgl. 82, p.la 40, sub. 7.

Descrizione fabbricato per civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato per civile abitazione sito in Borgagne - frazione di Melendugno (Lecce) - alla Via Conciliazione Laterano.

Fabbricato per civile abitazione (foto n° 13) a corte composto da due corpi di fabbrica realizzati in periodi storici diversi e che si sviluppano interamente al piano terra (foto nn° 14, 15, 16, 17, 18) con l' eccezione di un piccolo vano che si trova al piano primo (foto nn° 19, 20). Vi è un cortile interno (foto nn° 21, 22) ed un giardino sul retro (foto n° 23). Il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione in passato che devono essere completati. Alcuni vani sono privi di copertura ed una parte retrostante del fabbricato risulta diroccata (foto n° 24).

Svilupa una superficie lorda complessiva di circa mq **863,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Melendugno (Lecce):

- intestato: [redacted] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 1~particella 39, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 202 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 187 mq, rendita € 318,14, indirizzo Via Conciliazione Laterano nn° 16-18, Piano T.
- intestato: [redacted] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 2, categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, rendita € 34,60, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [redacted] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 3, categoria A/6, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 69,21, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [redacted] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 4, categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
 Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



37 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita € 34,60, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.

- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita € 22,83, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 6, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 23 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 23 mq, rendita € 29,44, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie catastale 78 mq, rendita € 58,41, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.
- intestato: [REDACTED] proprietà 1000/1000. Foglio 82, particella 40, subalterno 8, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 27 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 27 mq, rendita € 29,44, indirizzo Via Conciliazione Laterano n° 18, Piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. piano terra	Sup. reale lorda	531,00		
sup. piano primo	Sup. reale lorda	34,00		
sup. scoperta piano terra	Sup. reale lorda	298,00		
	Sup. reale lorda	863,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai: tipologia: volte in muratura.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno con vetro.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato per civile abitazione	863,00	€ 317.000,00	€ 317.000,00

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:

€ 47.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



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:

€ 269.450,00

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:

€ 267.850,00

Relazione lotto 002 creata in data 10/10/2025
Codice documento: E067-25-000060-002

Giudice Dr. Antonio BARBETTA
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

