

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**

**C.F.**

Sede legale: LECCE

**N. Gen. Rep. 0042/17**

**Giudice Delegato dott.ssa Gabriella PERRONE**

**Curatore dott.ssa Serenella LUCHENA**

data di assunzione dell'incarico: 05/02/2024

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
***LOTTO 2***

*Tecnico incaricato: Ing. LUIGI TOMMASI*  
*iscritto all'albo della provincia di LECCE N. 1332*  
*C.F. TMMLGU61L01E506M - P.Iva 0*

*indirizzo: LECCE Via Merine, 1/A LE*  
*telefono: 0832347802*  
*cellulare: 3287177884*  
*fax: 0832347802*  
*email: tommasiluigi@inwind.it*



**Beni in LECCE – LE – via Cefalù (traversa di via della Cavalleria)  
Lotto 002**

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

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno, destinato parte a strada (per la superficie di stimata circa mq 1.430) e per la restante parte (per la superficie stimata di circa mq 5.266) ricadente in zona tipizzata **D3 – Zone artigianali**, sito in comune di LECCE – LE, via Cefalù (ad angolo con via della Cavalleria).

Superficie complessiva di circa mq **6.696**.

Identificato in catasto:

- partita intestata a \_\_\_\_\_, con sede in Lecce, foglio 215, particella 1668, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 6.696; reddito dominicale € 22,48, reddito agrario € 15,56.

*Note: deriva dalla particella n. 1527 (frazionamento del 05/09/2024, n. LE 0199038), che, a sua volta deriva dalla particella n. 879 (frazionamento del 15/04/2011, n. 184323.1/2011), che, a sua volta deriva dalla particella n. 296 (frazionamento del 19/04/1991, n. 1654.2/1991).*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche, parzialmente edificate.

Principali collegamenti pubblici (km): tangenziale (km 0,900); municipio (km 1,300).

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (pessimo), municipio (sufficiente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il terreno 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: 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 giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di \_\_\_\_\_ con sede in

Lecce – atto giudiziario del 05/07/2012, rep. 2513/2012, trascritto a Lecce in data

16/11/2012 al n. 3085 del registro particolare ed al n. 38131 del registro generale.

Importo ipoteca: € 250.000,00, di cui € 154.937,06 per sorte capitale.

Nota: vi è annotazione di restrizione di beni, trascritta a Lecce il 27/04/2021 al n.

1591 del registro particolare ed al n. 14130 del registro generale, per cui l'ipoteca

giudiziale non interessa gli immobili del fallimento.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Non risulta alcun pignoramento a carico dei beni immobili del lotto.

**4.2.3. Altri oneri:**

Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** - a firma di Tribunale di Lecce, in data 03/03/2014 al n. 22/2014, trascritta a Lecce in data 27/03/2014 al n. 7515 del registro particolare ed al n. 9315 del registro generale. La procedura fallimentare è stata chiusa con provvedimento del Giudice del 17/11/2015, ma non risulta alcuna trascrizione di detto provvedimento.

Riferito limitatamente ad una serie di immobili tra cui è compreso il terreno censito al NCT di Lecce, foglio n. 215, particella n. 1527, da cui deriva la particella n. 1668, oggetto della relazione di stima.

Nota: vi è annotazione di restrizione di beni, trascritta a Lecce il 27/04/2021 al n. 1588 del registro particolare ed al n. 14127 del registro generale.

Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** - a firma di Tribunale di Lecce, in data 19/07/2017 al n. 89/2017, trascritta a Lecce in data 16/10/2017 al n. 24698 del registro particolare ed al n. 32513 del registro generale.

Riferito limitatamente ad una serie di immobili tra cui è compreso il terreno censito al NCT di Lecce, foglio n. 215, particella n. 1527, da cui deriva la particella n. 1668, oggetto della relazione di stima.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione 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

Cause in corso: non si hanno notizie di cause in corso.

A seguito di precedente contenzioso con proprietari confinanti, alcune particelle (di superficie esigua) interessate dalla procedura fallimentare, con l'autorizzazione del Giudice Delegato, sono state trasferite a titolo oneroso con atto rep. 10673 del 13/11/2025 del Notaio Davide Moschettini, registrato a Lecce il 17/11/2025 al n. 26815/1T.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari

- C.F. \_\_\_\_\_, con sede in Lecce società proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di dott. Giorgio BUONERBA, Notaio in Lecce, in data 29/02/1992 al n. 25150 di repertorio, registrato a Lecce in data 18/03/1992 al n. 2900 serie IV e trascritto a Lecce in data 27/03/1992 al n. 12146 del registro particolare ed al n. 14731 del registro generale.

Con voltura d'ufficio n. 19155.1/1993 – pratica n. LE0259921 in atti dal 15/10/2013 l'originaria denominazione sociale

” è stata rettificata nella corretta denominazione ”.

Riferito al terreno censito al NCT di Lecce, foglio n. 215, particella 879, da cui deriva la particella n. 1668, oggetto della relazione di stima).

##### 6.2 Precedenti proprietari

-  
-

proprietari da data antecedente il ventennio e fino al 29/02/1992.

Riferito al terreno censito al NCT di Lecce, foglio n. 215, particella 879, da cui deriva la particella n. 1668, oggetto della relazione di stima).



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state realizzate attività edilizie che possano aver determinato la necessità di alcuna pratica edilizia.

Descrizione: **Terreno , destinato parte a strada (per la superficie stimata di circa mq 1.430) e per la restante parte (per la superficie stimata di circa mq 5.266) ricadente in zona tipizzata D3 – Zone artigianali, sito in comune di LECCE – LE, via Cefalù (ad angolo con via della Cavalleria) – di cui al punto B**

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno, destinato parte a strada (per la superficie di stimata circa mq 1.430) e per la restante parte (per la superficie stimata di circa mq 5.266) ricadente in zona tipizzata **D3 – Zone artigianali**, sito in comune di LECCE – LE, via Cefalù (ad angolo con via della Cavalleria).  
Superficie complessiva di circa mq **6.696**.

Identificato in catasto:

- partita intestata a \_\_\_\_\_, con sede in Lecce, foglio 215, particella 1668, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 6.696; reddito dominicale € 22,48, reddito agrario € 15,56.

*Note: deriva dalla particella n. 1527 (frazionamento del 05/09/2024, n. LE 0199038), che, a sua volta deriva dalla particella n. 879 (frazionamento del 15/04/2011, n. 184323.1/2011), che, a sua volta deriva dalla particella n. 296 (frazionamento del 19/04/1991, n. 1654.2/1991)*

**Caratteristiche urbanistiche:**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 27/L/25 del 11/12/2025, secondo il P.R.G. vigente, approvato in via definitiva con Delibere della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, la superficie del lotto ricade in aree così tipizzate:

- la particella n. **1668** del foglio 215 ricade in parte in area tipizzata come "**Zona D3 – Zone artigianali**" ed in parte in area tipizzata come "**Zone per la viabilità**", normate dagli articoli nn. 79 - 115 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Inoltre, la particella suddetta è ricompresa all'interno del "**Comparto 54**".

Secondo quanto previsto dall'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nelle aree tipizzate come "**Zona D3 – Zone artigianali**" (cfr. Allegato n. 5 - art. 79) sono realizzabili alcuni comparti previsti dal P.R.G. per nuovi insediamenti artigianali, subordinando detta attività alla redazione ed approvazione di appositi "Piani Particolareggiati".

Inoltre, secondo il citato Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lecce, **sulle aree del lotto grava il seguente vincolo del P.P.T.R.** (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015): "**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Vincolo Paesaggistico**". A tal proposito, all'allegato n. 7 è riportata tavola stralcio dell'ortofoto su cui è rappresentato il suddetto vincolo esistenti sull'area del lotto, come disponibile online sulla piattaforma del Sistema Informativo Territoriale della Regione Puglia.



Il lotto si trova in posizione d'angolo tra via della Cavalleria e via Cefalù; non è dotato di alcuna muratura di recinzione. Confina a sud con via della Cavalleria, ad est, a nord ed ad ovest con altre proprietà. Lungo il lato ovest è presente, tutta sul sedime della particella 1668, via Cefalù. Detta via, pur ricadendo tutta su proprietà privata, di fatto è ad uso pubblico (non vi è, infatti, alcuna limitazione all'accesso né segnaletica che ne indichi la natura privata), è dotata di toponomastica (è indicata come via Cefalù) e risulta graficamente indicata sull'estratto di mappa rappresentante la particella n. 879 (da cui derivano la particella n. 1527 e la n. 1668), sul lato ad ovest della particella medesima e con una larghezza di almeno 10 metri, come rilevabile graficamente dall'esame della mappa in scala 1:2000.

Infine, lungo il lato sinistro del confine nord della particella vi è accesso ad altra proprietà (con la presenza di cancello carraio) direttamente dalla proprietà.

Il terreno del lotto è completamente incolto e sullo stesso sono presenti alcuni piccoli cumuli di macerie derivanti da abbandono abusivo di materiali vari provenienti da demolizioni.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima è stata effettuata in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni generali dell'immobile e della sua appetibilità sul mercato immobiliare. La stima ha tenuto anche in considerazione la forma e la fruibilità del lotto in relazione alla sua destinazione d'uso, nonché le superfici del lotto destinate a strada, secondo il vigente PRG, nonché di quelle su cui di fatto insiste viabilità ad uso pubblico.

Infine, la stima ha anche tenuto conto della necessità di conferire in discarica autorizzata piccoli cumuli di macerie presenti sul lotto e derivanti da abbandono abusivo di materiali provenienti da demolizioni.

### 8.2. Fonti di informazione

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

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie stimata (mq)	Valore intero	Valore diritto
<b>Terreno – destinazione strada e utilizzata a strada</b>	1.430	€ 14.000,00	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Terreno – destinazione D3</b>	5.266	€ 106.000,00	<b>€ 106.000,00</b>
<i>Totali:</i>		<i>€ 120.000,00</i>	<b>€ 120.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

**€ 18.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

**€ 102.000,00**



Lecce, 05 gennaio 2026

il perito  
Ing. LUIGI TOMMASI

---

Giudice Dr. dott.ssa Gabriella PERRONE  
Curatore/Custode: dott.ssa Serenella LUCHENA  
Perito: Ing. LUIGI TOMMASI

