

11/6/26



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

s.c.a.

contro:

R.G.E. 308/2025

Giudice: Dr. I.M. De Pasquale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Maria Rosaria Bruno

CF: BRNMRS68R46E815G

Lecce (Le) Via T. Tasso, 30

Cell. 347/1852306

mariarosaria.bruno@archiworldpec.it

01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Maria Rosaria Bruno, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n.1138, con studio professionale in Lecce alla Via T. Tasso 30, in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Lecce – Sez. Commerciale, nella persona dell'Ill.mo Giudice Dr. I. M. De Pasquale, redige il seguente elaborato peritale nell'ambito della E.I. n. 308/2024 promossa da Banca [redacted] s.c.a. nei confronti del Sig. [redacted].

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il **18/02/2026** alle ore **09:00**, ne davo comunicazione al debitore esecutato tramite raccomandata A/R, tramite PEC all'avvocato del creditore procedente ed al Custode Giudiziario, Avv. Marco Campa.

Alla data ed ora indicata, in compagnia del mio collaboratore, Arch. Vitantonio De Giorgi, mi recavo in agro di Calimera (Le) presso uno degli immobili staggiti.

Atteso invano che qualcuno si palesasse e permettesse l'accesso, constatato che nell'immobile non c'era nessuno, di concerto con il custode giudiziario, si sono rimandate le operazioni peritali a data da destinarsi (all. verbali).

Al debitore esecutato, inoltre, non si era potuta consegnare la raccomandata in cui si annunciava l'inizio delle operazioni peritali, quindi si sono rese necessarie ulteriori ricerche per individuare un eventuale altro domicilio o un recapito, sia postale che telefonico.

Nei giorni successivi, grazie alla collaborazione delle impiegate dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Calimera e con l'intervento della Responsabile della Polizia Municipale, si riusciva a pervenire ad un recapito telefonico del debitore esecutato.

Si concordava, quindi, telefonicamente l'accesso per il **04/03/2026** alle ore **9:00**.

Alla data stabilita, sempre in compagnia del mio collaboratore Arch. Vitantonio De Giorgi, mi recavo in agro Calimera presso gli immobili staggiti. Sul posto convergevano anche il Custode Giudiziario ed il Sig. [redacted] genitore del debitore esecutato, che permetteva l'accesso agli immobili e forniva ampia disponibilità (all. verbali).

Il ritardo accumulato per il rintracciamento del debitore esecutato, impediva di depositare l'elaborato nei tempi prestabiliti e costringeva il sottoscritto alla richiesta di una proroga.

Nei giorni successivi, in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente effettuava le opportune indagini di natura tecnico/amministrativa/economica per addivenire ad un quadro informativo il più esaustivo possibile per fornire al Sig. Giudice tutte le informazioni necessarie.

02 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO TERRITORIALE

1. NCEU Calimera Via da denominare fg 3 p.lla 429 A3 3^a V 6 sup. 144/130 mq rend. € 238,60
2. NCEU Calimera Via da denominare fg 3 p.lla 432 C2 2^a cons. mq 16,00 sup. mq 21,00 rend. € 24,79
3. NCT Calimera fg 3 p.lla 428 semin. 2^a mq 5922,00 RD 24,47 RA 09,18
4. NCT Calimera fg 3 p.lla 430 semin. 2^a mq 5393,00 RD 22,28 RA 08,36
(all. catastali)

03 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Partendo dalla considerazione che l'abitazione è posta esattamente sull'ipotetica linea di separazione tra i due lotti di terreno agricolo, mentre il deposito insiste su uno di questi, e ritenendo troppo onerose eventuali delimitazioni e frazionamenti necessari per una vendita con più lotti, si è optato per un **lotto unico**. Tra l'altro, nel Comune in questione non vige alcun vincolo di unità aziendale che avrebbe potuto indirizzare ad un tipo di vendita frazionata.



LOTTI	UBICAZIONE	CORPI
LOTTO 01	1. Abitazione al piano terra, ubicata in Calimera alla C.da Zappi fg 3 p.lla 429 A3 3 ^a V 6 sup. 144/130 mq rend. € 238,60	1 - 2 - 3
	2. Magazzino al piano terra, ubicato in Calimera alla C.da Zappi fg 3 p.lla 432 C2 2 ^a cons. mq 16,00/ 21,00 rend. € 24,79 (40,25)	
	3. Lotto Terreno agricolo in Calimera alla C.da Zappi fg 3 p.lla 428 semin. 2 ^a mq 5922,00 RD 24,47 RA 09,18 (40,25)	
	Lotto Terreno agricolo in Calimera alla C.da Zappi fg 3 p.lla 430 semin. 2 ^a mq 5393,00 RD 22,28 RA 08,36 (40,25)	

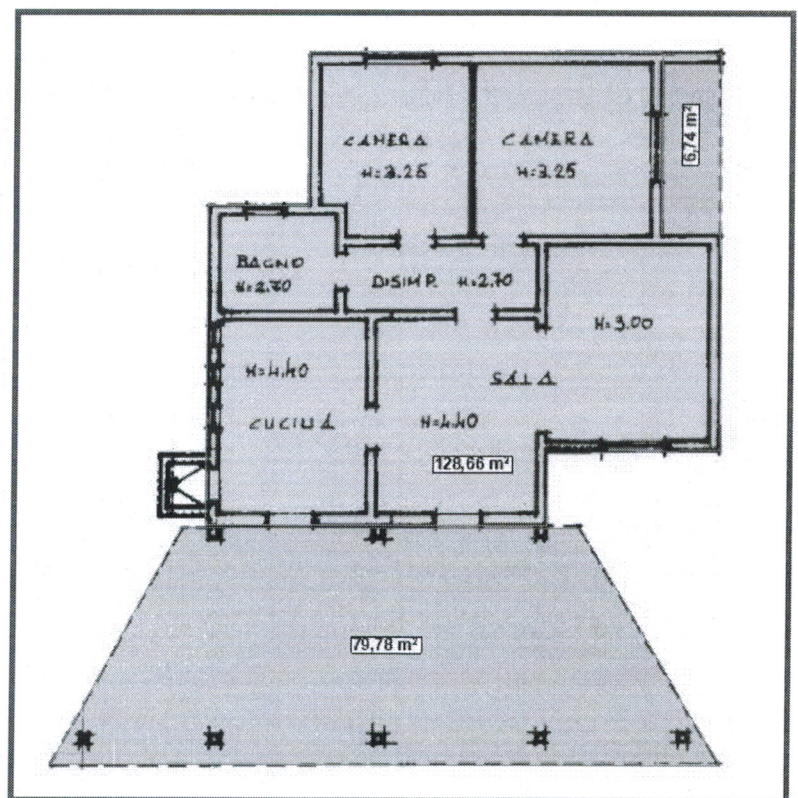
LOTTO 01
: BENI IN CALIMERA (LE) ALLA C.DA ZAPPI

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione monofamiliare ubicata in Calimera alla C.da Zappi snc (4C 18. Appartenente a C.F.

Il corpo è posto al piano terreno e sviluppa una superficie, reale lorda di mq 128,66,00, arrotondati a **mq 129,00**, cui vanno aggiunte n. 2 verande coperte, una di mq 79,78, arrotondati a **mq 80,00**, ed una di mq 6,74, arrotondati a **mq 7,00**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Calimera

foglio 3, p.lla 429, Cat. A/3, cl. 3a, v. 6 sup. mq 144,00 escluse aree scoperte mq 130,00 rend. € 238,60;

per la quota di 1/1; (all. catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: extraurbana, agricola;
- *Area urbanistica*: Agricola
- *Parcheggi*: sufficienti
- *Caratteristiche*: residenza
- *Traffico*: Limitato
- Caratteristiche zone limitrofe:
- *Zone limitrofe*: Agricole e turistiche

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

..... per la quota di 1/1;

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto per Notar Giovanni De Donno, rep. n. 31915 del 23/12/2016. Nota presentata con Modello Unico n. 30895.1/2016 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/12/2016.

Stato occupazione:

Sia durante il primo tentativo di sopralluogo, in data 18/02/2026, che durante il sopralluogo del 04/03/2026, l'immobile pareva non essere occupato con continuità.

Tuttavia, come si può evincere dagli allegati certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Calimera, vi risultano residenti:

- (Lecce 07/08/.....);
- (Fier – ALB – 04/07/.....)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI DI IPOTECA

- Ipoteca volontaria 40247 d'ordine e n. 4987 di particolare del 27/12/2016-
a favore Banca SpA, **contro**, per € 228.000,00 di cui € 114.000,00 capitale da rimborsare in anni 15. Grava sui corpi 1-2-3-4.

- Ipoteca giudiziale n. 46735 d'ordine e n. 5314 di particolare del 06/12/2022 **a favore** Banca [redacted], **contro** [redacted] – decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 23/05/2021 per € 140.000,00 di cui € 107.344,56 capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 20906 d'ordine e n. 1962 di particolare del 03/06/2024 **a favore** [redacted], **contro** [redacted] – atto in data 03/06/2024 per € 516.694,58 di cui € 258.347,48 di capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare n. 40634 d'ordine e n. 33265 di particolare del 06/11/2025 **a favore** [redacted], **contro** [redacted], sino alla concorrenza di € 111.620,39 oltre interessi e spese. Grava sui corpi 1-2-3-4.

CONFORMITA' IMMOBILE

CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA

L'immobile è conforme ai progetti autorizzati reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calimera.

PRATICHE EDILIZIE

Dalle modalità costruttive di alcuni ambienti è possibile supporre che il primo impianto costruttivo dell'immobile sia collocabile in epoca antecedente al 01 settembre 1967.

Successivamente, come certifica la Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 12/02/1998 reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calimera, l'immobile sarebbe stato ampliato fino all'attuale consistenza (all. amministrativi).

Sempre dalla citata documentazione si apprende che l'ampliamento sarebbe avvenuto tra il 1985 ed il 1993.

CONFORMITÀ CATASTALE

Non si segnalano difformità di natura catastale.

Descrizione sommaria

Il corpo si compone di ingresso/soggiorno/pranzo, n. 2 camere da letto e bagno. Completano le dotazioni del cespite n. 2 verande coperte, una antistante ed una latistante.

All'abitazione si accede direttamente da una via interpoderale, passando attraverso un viale alberato ricadente su uno dei lotti di terreno agricolo staggiti.

Il corpo si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, non sono richiesti interventi di manutenzione per l'utilizzo dell'immobile.

Caratteristiche costruttive

- Struttura in muratura portante in blocchi di cemento con coperture a volta per n.2 ambienti (presumibilmente i primi realizzati) e solai latero cementizi per i restanti ambienti; anche l'ampia veranda antistante è realizzata con solai latero/cementizi a falda inclinata.
- Infissi esterni in alluminio, alcuni protetti da persiane in alluminio e grate in ferro;
- Pavimenti in gres ceramico, rivestimenti ceramici per bagno e cucina;
- Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di una stufa ed un caminetto;
- L'acqua calda sanitaria è erogata da boiler elettrico;
- L'acqua sanitaria per uso domestico proviene da pozzo artesiano per il quale non sono state rinvenute licenze per la realizzazione e l'emungimento;
- Lo scarico fognario è recapitato all'interno di un pozzo nero verosimilmente non a tenuta stagna.

Nota: la zona non parrebbe essere servita da rete idrica-fognaria AQP e dalla rete del gas metano.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

*Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) come zona **E -Agricola***, con le seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc./mq.

h max 8,00 ml.

Per la detta zona omogenea valgono altresì le ulteriori disposizioni previste dalle N.T.A. del P.D.F.

Si specifica che il terreno è sottoposto all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia – approvato con Delibera

G.R. n. 176/2015 e pubblicato sul BURP al n. 40/2015 del 23/03/2015. In ogni caso per ogni intervento in tale area

vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o pareri e/o attestazioni paesaggistiche, eventualmente occorrenti (all. amministrativi).

VALUTAZIONE DEL CORPO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area omogenea è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (bench – marking).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica, per gli immobili con destinazione "**Abitazioni di tipo economico**" e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i **€/mq 415,00** ed **€/mq 610,00**, e per la destinazione "Abitazioni in villini", cui l'immobile oggetto di valutazione è assimilabile, un valore al mq oscillante tra i **€/mq 495,00** ed **€/mq 690,00** (all. comparativi).

Mentre tra le agenzie immobiliari consultate, immobili analoghi, hanno valori al mq di **€ 438,00**.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è optato per un valore al metro quadrato pari a **€/mq 600,00**.

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata di mq 129,00, a questa vanno aggiunti mq 87,00 di verande opportunamente parametrize secondo le indicazioni del DPR 138/98.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:

Superficie	mq	Coeff. Ponder.	Sup. commerciale
<i>Abitazione di tipo economico</i>	<i>mq 129,00</i>	<i>100%</i>	<i>mq 129,00</i>
<i>Verande</i>	<i>mq 87,00</i>	<i>30%</i>	<i>mq 26,10</i>
TOTALE			<i>mq 155,10</i>
TOTALE ARROTONDATO			mq 155,00

Valutazione metodo bench – marking:

$V \text{ Corpo 1} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore al metro quadrato}$

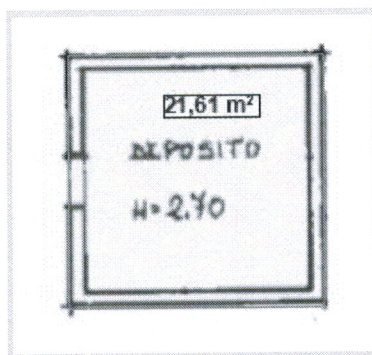
$V \text{ Corpo 1} = \text{mq } 155,00 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 \rightarrow \text{€ } 93.000,00$

Consistenza	Valore	Coeff.	Commerciale
<i>Abitazione di tipo economico</i>	<i>mq 155,00</i>	<i>1</i>	<i>mq 155,00</i>
<i>Valore al mq adottato</i>	<i>€ 600,00</i>		
<i>Valore medio ponderale intero</i>			€ 93.000,00
<i>Valore Quota di diritto</i>			€ 93.000,00
<i>Valore medio ponderale ridotto del 15%</i>			€ 79.050,00
<i>Valore complessivo a corpo degli oneri</i>			€ 00.000,00
<i>Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni</i>			€ 79.050,00
<i>Valore complessivo del corpo al netto degli arrotondamenti</i>			€ 79.000,00

**LOTTO 01
BENI IN CALIMERA (LE) ALLA C.DA ZAPPI****Corpo 2**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito ubicato (LE) alla C.da Zappi snc. (40.257638, 18.298483). Appartenente a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~.

Il corpo è posto al piano terreno e sviluppa una superficie, reale lorda di mq 21,61,00, arrotondati a mq 22,00.

**Identificazione catastale**

NCEU Comune di Calimera

- foglio 3, p.lla 432 Cat. C/2 cl. 2 cons. mq 16,00 sup. mq 21,00 rend. 24,79;
- ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 (all. catastali).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* extraurbana, agricola;
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:* sufficienti
- *Caratteristiche:* residenza
- *Traffico:* Limitato
- *Caratteristiche zone limitrofe:*
- *Zone limitrofe:* Agricole e turistiche

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- ~~_____~~ per la quota di 1/1;

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto per Notar Giovanni De Donno, rep. n. 31915 del 23/12/2011. Nota presentata con Modello Unico n. 30895.1/2016 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/12/2011.

Stato occupazione:

Sia durante il primo tentativo di sopralluogo, in data 18/02/2026, che durante il sopralluogo del 04/03/2026, l'immobile pareva non essere occupato con continuità.

Tuttavia, come si può evincere dagli allegati certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Calimera, vi risultano residenti:

- ~~_____~~ (Lecce 07/08/_____);
 - ~~_____~~ (Fier – ALB – 04/07/1_____)
- Zone limitrofe: agricole e turistiche

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI DI IPOTECA

- Ipoteca volontaria 40247 d'ordine e n. 4987 di particolare del 27/12/2016- **a favore** ~~_____~~ Banca SpA, **contro** ~~_____~~, per € 228.000,00 di cui € 114.000,00 capitale da rimborsare in anni 15. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca giudiziale n. 46735 d'ordine e n. 5314 di particolare del 06/12/2022 **a favore** Banca ~~_____~~, **contro** ~~_____~~ – decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 23/05/2021 per € 140.000,00 di cui € 107.344,56 capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 20906 d'ordine e n. 1962 di particolare del 03/06/2024 **a favore** ~~_____~~, **contro** ~~_____~~ – atto in data 03/06/2024 per € 516.694,58 di cui € 258.347,48 di capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare n. 40634 d'ordine e n. 33265 di particolare del 06/11/2025 **a favore** Banca ~~_____~~, **contro** ~~_____~~ (~~_____~~), sino alla concorrenza di € 111.620,39 oltre interessi e spese. Grava sui corpi 1-2-3-4.

CONFORMITA' IMMOBILE**CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA**

L'immobile è conforme ai progetti autorizzati reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calimera.

PRATICHE EDILIZIE

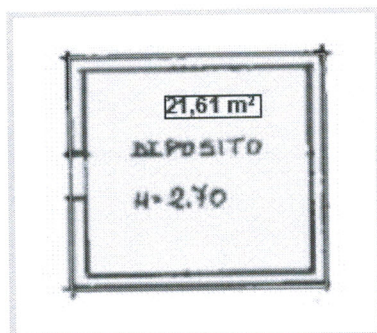
Come certifica la Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 12/02/1998 reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calimera, l'immobile oggetto di valutazione sarebbe ricompreso nell'ampliamento effettuato tra il 1985 ed il 1993.

CONFORMITÀ CATASTALE

Non si segnalano difformità di natura catastale.

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL CORPO 2**Corpo 2**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito ubicato (LE) alla C.da Zappi snc. (~~_____~~, 1 ~~_____~~). Appartenente a ~~_____~~, C.F. ~~_____~~.
Il corpo è posto al piano terreno e sviluppa una superficie, reale lorda di mq 21,61,00, arrotondati a **mq 22,00**.



Identificazione catastale

NCEU Comune di Calimera

- foglio 3, p.lla 432 Cat. C/2 cl. 2 cons. mq 16,00 sup. mq 21,00 rend. 24,79;
- ~~...~~ per la quota di 1/1 (all. catastali).

Descrizione sommaria

Trattasi di locale deposito costituito da un unico ambiente.

Presenta una struttura portante in muratura con copertura inclinata realizzata con solai latero/cementizi.

Presenta un unico varco di accesso con serramento metallico e n. 2 finestre.

Al momento del sopralluogo era adibito a deposito attrezzi

Destinazione urbanistica

CONFORMITA' IMMOBILE

CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA

L'immobile è conforme ai progetti autorizzati reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calimera.

PRATICHE EDILIZIE

Come certifica la Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 12/02/1998 reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Calimera, l'immobile oggetto di valutazione sarebbe ricompreso nell'ampliamento effettuato tra il 1985 ed il 1993 (all. amministrativi).

CONFORMITÀ CATASTALE

Non si segnalano difformità di natura catastale.

VALUTAZIONE DEL CORPO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area omogenea è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (bench – marking).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica, per gli immobili con destinazione "**Magazzini**" e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i **€/mq 220,00** ed **€/mq 270,00** (all. comparativi).

Purtroppo non si sono reperiti comparabili analoghi tra le agenzie immobiliari consultate.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è optato per un valore al metro quadrato pari a **€/mq 250,00**.

La superficie commerciale si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata di mq 22,00, opportunamente parametrati secondo le indicazioni del DPR 138/98.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:

Superficie	mq	Coeff. Ponder.	Sup. commerciale
<i>Locale deposito</i>	<i>mq 22,00</i>	<i>100%</i>	<i>mq 22,00</i>
TOTALE			<i>mq 22,00</i>
TOTALE ARROTONDATO			mq 22,00

Valutazione metodo bench – marking:

$V \text{ Corpo 2} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore al metro quadrato}$

$V \text{ Corpo 2} = \text{mq } 22,00 \times \text{€/mq } 250,00 \rightarrow \text{€ } 5.500,00$

Consistenza	Valore	Coeff.	Commerciale
<i>Abitazione di tipo economico</i>	<i>mq 22,00</i>	<i>1</i>	<i>mq 22,00</i>
<i>Valore al mq adottato</i>	<i>€ 250,00</i>		
<i>Valore medio ponderale intero</i>			€ 5.500,00
<i>Valore Quota di diritto</i>			€ 5.500,00
<i>Valore medio ponderale ridotto del 15%</i>			€ 4.675,00
<i>Valore complessivo a corpo degli oneri</i>			€ 00,00
<i>Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni</i>			€ 4.675,00
<i>Valore complessivo del corpo al netto degli arrotondamenti</i>			€ 4.700,00

**LOTTO 01
BENI IN CALIMERA (LE) ALLA C.DA ZAPPI**

Corpo 3

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

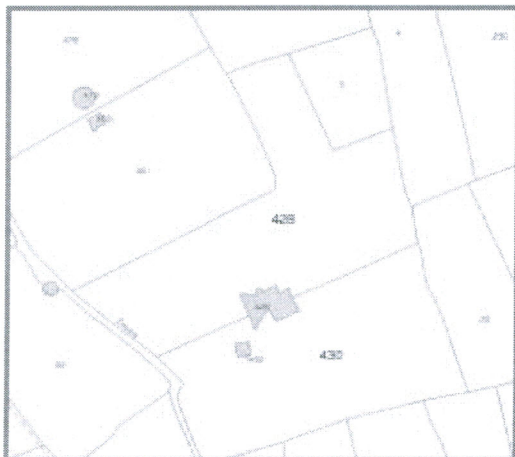
Piena Proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 2 lotti di terreno agricolo ubicati in Calimera (LE).
Appartenenti a ~~_____~~

1) Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di mq 11315,00, ed ha una giacitura pianeggiante.

Corpo 3

NCT Calimera fg 3 p.Ila 428 semin. 2^a mq 5922,00 RD 24,47 RA 09,18

NCT Calimera fg 3 p.Ila 430 semin. 2^a mq 5393,00 RD 22,28 RA 08,36



proprietà

~~_____~~ per la quota di 1/1 (all. catastali)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: extraurbana, agricola;
- *Area urbanistica*: Agricola
- *Parcheggi*: sufficienti
- *Caratteristiche*: residenza
- *Traffico*: Limitato
- *Caratteristiche zone limitrofe*:
- *Zone limitrofe*: Agricole e turistiche

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- *Proprietario* per la quota di 1/1;

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto per Notar Giovanni De Donno, rep. n. 31915 del 23/12/20. Nota presentata con Modello Unico n. 30895.1/2016 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/12/20.

Stato occupazione:

Sia durante il primo tentativo di sopralluogo, in data 18/02/2026, che durante il sopralluogo del 04/03/2026, l'immobile pareva non essere occupato con continuità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI DI IPOTECA

- Ipoteca volontaria 40247 d'ordine e n. 4987 di particolare del 27/12/2016- **a favore** Banca SpA, **contro**, per € 228.000,00 di cui € 114.000,00 capitale da rimborsare in anni 15. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca giudiziale n. 46735 d'ordine e n. 5314 di particolare del 06/12/2022 **a favore** Banca, **contro** – decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 23/05/2021 per € 140.000,00 di cui € 107.344,56 capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 20906 d'ordine e n. 1962 di particolare del 03/06/2024 **a favore**, **contro** – atto in data 03/06/2024 per € 516.694,58 di cui € 258.347,48 di capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare n. 40634 d'ordine e n. 33265 di particolare del 06/11/2025 **a favore** Banca ~~_____~~, **contro** ~~_____~~, sino alla concorrenza di € 111.620,39 oltre interessi e spese. Grava sui corpi 1-2-3-4.

CONFORMITA' IMMOBILE**CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA**

Secondo il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Calimera, le aree sono distinte come di seguito:

Foglio 3 particella 428 (mq. 5.922,00);

Foglio 3 particella 430 (mq. 5.393,00);

ricadono in zona "E – agricola", con le seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc./mq.

h max 8,00 ml.

Per la detta zona omogenea valgono altresì le ulteriori disposizioni previste dalle N.T.A. del P.D.F.

Si specifica che il terreno è sottoposto all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia – approvato con Delibera G.R. n. 176/2015 e pubblicato sul BURP al n. 40/2015 del 23/03/2015. In ogni caso per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o pareri e/o attestazioni paesaggistiche, eventualmente occorrenti (all. amministrativi).

PRATICHE EDILIZIE

Nessuna pratica edilizia

CONFORMITÀ CATASTALE

Non si segnalano difformità di natura catastale.

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL CORPO 3

- Caratteristiche zone limitrofe:
- *Zone limitrofe*: Agricole e turistiche

La zona non è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- [redacted] per la quota di 1/1;

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario con atto per Notar Giovanni De Donno, rep. n. 31915 del 23/12/20 [redacted]. Nota presentata con Modello Unico n. 30895.1/2016 Reparto PI di LECCE in atti dal 27/12/20 [redacted]

Stato occupazione:

Sia durante il primo tentativo di sopralluogo, in data 18/02/2026, che durante il sopralluogo del 04/03/2026, l'immobile pareva non essere occupato con continuità.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONI DI IPOTECA

- Ipoteca volontaria 40247 d'ordine e n. 4987 di particolare del 27/12/2016- **a favore** [redacted] Banca SpA, **contro** [redacted], per € 228.000,00 di cui € 114.000,00 capitale da rimborsare in anni 15. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca giudiziale n. 46735 d'ordine e n. 5314 di particolare del 06/12/2022 **a favore** Banca [redacted], **contro** [redacted] – decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecce del 23/05/2021 per € 140.000,00 di cui € 107.344,56 capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 20906 d'ordine e n. 1962 di particolare del 03/06/2024 **a favore** [redacted], **contro** [redacted] – atto in data 03/06/2024 per € 516.694,58 di cui € 258.347,48 di capitale. Grava sui corpi 1-2-3-4.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento Immobiliare n. 40634 d'ordine e n. 33265 di particolare del 06/11/2025 **a favore** Banca [redacted], **contro** [redacted], sino alla concorrenza di € 111.620,39 oltre interessi e spese. Grava sui corpi 1-2-3-4.

CONFORMITA' IMMOBILE**CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA**

Secondo il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Calimera, le aree sono distinte come di seguito:

Foglio 3 particella 428 (mq. 5.922,00);

Foglio 3 particella 430 (mq. 5.393,00);

ricadono in zona "E – agricola", con le seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc./mq.

h max 8,00 ml.

Per la detta zona omogenea valgono altresì le ulteriori disposizioni previste dalle N.T.A. del P.D.F.

Si specifica che il terreno è sottoposto all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia – approvato con Delibera G.R. n. 176/2015 e pubblicato sul BURP al n. 40/2015 del 23/03/2015. In ogni caso per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o

pareri e/o attestazioni paesaggistiche, eventualmente occorrenti (all. amministrativi).

PRATICHE EDILIZIE

Nessuna pratica edilizia

CONFORMITÀ CATASTALE

Non si segnalano difformità di natura catastale.

Descrizione sommaria

Il corpo consiste in n. 2 appezzamenti di terreno agricolo confinanti aventi un'estensione complessiva di ca. 11.315 mq.

I terreni, provvisti di recinzione, sono facilmente accessibili dalla strada e parrebbero incolti. Si riscontra la presenza di un pozzo artesiano per il quale non sono state rinvenute licenze per la realizzazione e l'emungimento;

Destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Calimera, le aree sono distinte come di seguito:

Foglio 3 particella 428 (mq. 5.922,00);

Foglio 3 particella 430 (mq. 5.393,00);

ricadono in zona "E – agricola", con le seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc./mq.

h max 8,00 ml.

Per la detta zona omogenea valgono altresì le ulteriori disposizioni previste dalle N.T.A. del P.D.F.

Si specifica che il terreno è sottoposto all'osservanza delle Norme di tutela del PPTR Puglia – approvato con Delibera G.R. n. 176/2015 e pubblicato sul BURP al n. 40/2015 del 23/03/2015. In ogni caso per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o

pareri e/o attestazioni paesaggistiche, eventualmente occorrenti (all. amministrativi)

VALUTAZIONE DEL LOTTO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che i beni si trovano inseriti nel contesto di un'area omogenea è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, alle quotazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio per la Regione Puglia (2015) ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

L'Agenzia del Territorio, nella raccolta Valori Agricoli Medi Puglia (2015), per la Regione Agraria n. 2 (Pianura di Lecce) indica le seguenti quotazioni:

Seminativo €/Ha 6800,00 → €/mq 0,68 (all. comparativi)

Mentre tra le agenzie immobiliari consultate, immobili analoghi, nel raggio di km 25,00, hanno valori oscillanti tra €/mq 1,20 ed €/mq 2,70 (all. comparativi).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di €/mq 1,00.

Calcolo superficie commerciale

Individuazione	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Terreno Fg. 3 p.IIa 428 (seminativo)	5922,00	1	5922,00
Terreno fg 3 p.IIa 430(seminativo)	5393,00	1	5393,00
TOT.			11.315,00

Consistenza	Valore	Coeff.	Commerciale
<i>Lotti di terreno agricolo</i>	<i>mq 11.315,00</i>	<i>1</i>	<i>mq 11.315,00</i>
<i>Valore al mq adottato</i>	<i>€ 1,00</i>		
<i>Valore medio ponderale intero</i>			<i>€ 11.315,00</i>
<i>Valore quota di diritto</i>			<i>€ 11.315,00</i>
<i>Valore medio ponderale ridotto del 15%</i>			<i>€ 9.617,75</i>
<i>Valore complessivo diritto e quota</i>			<i>€ 9.617,75</i>
<i>Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti</i>			<i>€ 9.618,00</i>

Conclusioni

Nel rassegnare il presente elaborato peritale, si riassumono i valori cui si è pervenuti

LOTTO 01	VAL. POND. INTERO	VAL. QUOTA DIRITTO	VAL. RIDOTTO 15%	ONERI	VALORE ARROTONDATO
Corpo 01	93.000,00	93.000,00	79.050,00	00,00	79.000,00
Corpo 02	5.500,00	5.500,00	4.675,00	-00,00	4.700,00
Corpo 03	11.315,00	11.315,00	9.617,75	00,00	9.618,00

Lotto 01	109.815,00	109.815,00	93.342,75		93.318,00
-----------------	-------------------	-------------------	------------------	--	------------------

14 aprile 2026

Arch. Maria Rosaria Bruno