



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 124/2025

Giudice Dr.ssa M.G. Perrone



Firmato digitalmente da:

De Donno Paola

Firmato il 06/07/2026 12:06

Seriale Certificato: 5314642

Valido dal 30/12/2025 al 30/12/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Paola De Donno
Iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Lecce n. ° 1208
Iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Lecce 07/2002
Iscritta all'Albo dei Valutatori Immobiliari n°1054
Albo Nazionale CTU Trib. di Lecce n°412/2024
Cod. Fisc.: DDNPLA69S43E815D – P.IVA: 03562480750

73024 Maglie (Lecce) – Via Cesare Battisti 200
Tel: 334 269 65 66

e mail: archpaoladedonno@libero.it
mail PEC: paola.dedonno@archiworldpec.it

PREMESSA

1.1 Descrizione dei Lotti

L'immobile staggito di cui alla presente perizia di stima è costituito da una casa di abitazione in campagna con annessa autorimessa e giardino circostante. Il lotto è localizzato a nord-est del centro abitato di Melissano, in Contrada Parati, su una stradina interna, nei pressi della SP 263 Casarano-Melissano, nel comune di Melissano.

Gli immobili staggiti sono costituiti dalla casa di abitazione, dall'annesso box e dal giardino circostante, che si compone di più particelle che risultano così catastalmente contraddistinti:

1. NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 822 sub 1 abitazione

2. NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 822 sub 2 box

3. NCT Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 873

4. NCT Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 485

5. NCT Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 874

6. NCT Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 875

Diritto di piena proprietà quota di 1000/1000

- **LOTTO UNICO**

Stato di consistenza alla data dei sopralluoghi

Alla data del **sopralluogo del 29.05.2026**, svoltosi alla presenza del custode dott. Alessandra D'Oria, che ha tratto sui luoghi verbale sottoscritto, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. In tale occasione si è proceduto alla verifica plano-volumetrica delle consistenze dei due fabbricati oltre alla verifica dei terreni relativi all'annesso giardino. Attualmente l'immobile risulta disabitato.

LOTTO UNICO beni in MELISSANO (LE)
Abitazione e box auto con annesso giardino pertinenziale
Contrada Parati – SP 263-262

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di 1000/1000 di piena proprietà di lotto di più immobili, sito fuori dal centro abitato di Melissano in zona agricola, in Contrada Parati, nei pressi della SP 263 Casarano-Melissano. Il lotto è raggiungibile attraverso stradina sterrata, costituitasi presumibilmente per servitù di passaggio, che si distacca dal prolungamento della SP 262.

Il lotto risulta essere così composto:

- NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 822 sub 1 abitazione

- NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.IIa 822 sub 2 box

Si fa presente che la particella 822 è composta anche dal sub. 3 catastalmente accatastato come BCNC dei subb. 1 e 2, costituito da una porzione di spazio scoperto comune retrostante l'abitazione (sub. 1) e antistante il garage (sub. 2).

Fanno inoltre parte del lotto le aree pertinenziali esterne agli immobili indicati, costituenti il giardino pertinenziale, con zona pavimentata limitrofa ai fabbricati e area circostante (NCT Fg 8 P.IIa 873).

A questa consistenza si aggiungono le porzioni di terreno annesse e attigue alla particella 873, diversamente classate al catasto terreni: NCT Fg 8 P.IIe 874 e 485; e ancora NCT Fg 8 P.IIa 875.

NCEU MELISSANO Fg. 8 P.IIa 822 sub. 1, Cat. A3

- Trattasi di abitazione di tipo economico, composta da vano soggiorno-pranzo, cucina con caminetto, tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico. Struttura a solaio piano latero-cementizio, in scarse condizioni di conservazione. Il fabbricato è inoltre dotato di ampio portico sui lati est e sud e di area esterna pavimentata che circonda i quattro lati del fabbricato (in corrispondenza del sub. 3 BCNC e della particella 873) per una superficie di circa 120 mq.

Il fabbricato ha superficie di circa 70 mq a cui si aggiungono circa 35 mq di portico; altezza interna dell'abitazione pari a circa ml 3.00.

Sul lato ovest si trova una struttura in legno, traccia di una preesistente copertura tipo tettoia a muro. Superficie commerciale abitazione e porticato pari a circa mq 95.

NCEU MELISSANO Fg. 8 P.IIa 822 sub. 2, Cat. C6

- Trattasi di locale destinato a box garage. E' posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione sul lato nord-ovest in corrispondenza della porzione pavimentata dell'area esterna (corrispondente al sub 3 BCNC).

Si compone di unico locale con annesso wc di servizio (autorizzato come centrale idrica), a solaio piano latero-cementizio. Ha superficie di circa 25 mq e altezza interna pari a circa ml 2.70.

I due fabbricati non si presentano in buone condizioni di conservazione, in particolare il solaio dell'abitazione presenta in più punti distacco delle superfici intonacata all'intradosso e sfondellamento. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di tapparelle in pvc e grate in ferro di protezione.

NCT MELISSANO Fg. 8 P.IIa 873

- Trattasi di terreno pertinenziale della superficie di circa mq 2650, annesso ai due fabbricati descritti, sul cui lato a est è posto il cancello d'ingresso carrabile. Il terreno si presenta solo parzialmente pavimentato in corrispondenza dei quattro lati dell'abitazione e nell'area antistante il box garage. Per il resto ospita aiuole in totale stato di abbandono e zone di terreno sciolto. Tale particella che unitamente alla 822 costituisce il corpo principale del lotto è raggiungibile da stradina sterrata

costituita per servitù di passaggio, proveniente dal prolungamento della SP 262. Il lotto della part.IIa 873 si presenta recintato con muretto basso e rete metallica.

NCT MELISSANO Fg 8 P.IIe 874 e 875

- Trattasi di due piccole porzioni di terreno attigue alla particella 873; rispettivamente hanno una consistenza di circa mq 190 per la 874 e mq 250 per la 875. La particella 874 è attualmente sede di stradina interpoderale.

NCT MELISSANO Fg 8 P.IIa 485

- Trattasi di piccola particella di terreno della superficie di circa mq 25, posta antistante all'ingresso carrabile sul lato est della particella 873, attraverso la quale è possibile accedere al lotto. Non è recintata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Beni intestati come segue: piena proprietà per 1000/1000 a

Non domiciliato.

NCEU MELISSANO Fg 8 P.IIa 822 sub 1 Cat. A3, cl. 3, consistenza vani 5.5, Rendita € 218,72

NCEU MELISSANO Fg 8 P.IIa 822 sub 2 Cat. C6, cl. 1, consistenza mq 20, Rendita € 19,63

NCT MELISSANO Fg 8 P.IIa 873 qualità mista, mq 2647

NCT MELISSANO Fg 8 P.IIa 874 qualità uliveto, mq 193

NCT MELISSANO Fg 8 P.IIa 875 qualità uliveto, mq 240

NCT MELISSANO Fg 8 P.IIa 485 qualità vigneto, mq 25

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi periferia nord-est di Melissano, contrada Parati, zona agricola.
Servizi della zona: la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Zone limitrofe: zone limitrofe prevalentemente destinate ad attività agricole, con case di abitazione e terreni pertinenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi (29.05.2026) l'immobile risulta disabitato. Il proprietario esecutato ne ha permesso l'accesso.

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-trascrizioni altre: *Nessuno*

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn. 29730/3486 in data 19.09.2017, con atto Notaio . Importo totale ipoteca € 168.000,00 e importo capitale € 84.000,00 a favore di per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili in relazione.

4.2.2 Trascrizioni – pignoramenti:

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto ai nn. 20495/16882 in data 6.06.2025, a favore di per la quota di 1/1 di proprietà sugli immobili in relazione.

Atto di precetto del 1.05.2025 rep. 2167 notificato da Unep Corte di Appello di Lecce.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessun contratto di locazione

4.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano risulta che l'immobile sia stato realizzato conformemente ai seguenti atti tecnico-amministrativi edilizi:

-**LICENZA DI COSTRUZIONE** n° 160 (Pr. Edilizia 1064/1986) rilasciato dal Comune di Melissano in data 13.02.1972 alla sig.ra , precedente proprietaria

per la realizzazione di casa rurale di abitazione;

-**PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA** n° 6 rilasciato dal Comune di Melissano in data 8.06.2017 al sig. per "Accertamento di conformità per la

realizzazione di garage e di centrale idrica a servizio di civile abitazione" (la centrale idrica è costituita dalla consistenza del locale igienico sanitario);

- **PRATICA EDILIZIA prot. 59/2018** per "Lavori di ristrutturazione edilizia dell'esistente e ampliamento". Tale pratica non è stata mai completata delle integrazioni richieste dall'ufficio tecnico all'istante e pertanto risulta inesitata per decorrenza dei termini.

4.3.2 Conformità catastale:

L'immobile risulta conformemente accatastato, infatti agli atti dell'Ag. del Territorio risultano i modello planimetrici dell'accatastamento del 07.09.2011 Prot. LE0421340.

Elaborato planimetrico e planimetrie aggiornate dei subalterni. Non vi sono difformità.

Anche le visure catastali sono coerentemente intestate.

4.3.3 Agibilità/Abitabilità:

Non risulta

5.

5.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna

Spese condominiali e debito scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili risultano intestati per 1000/1000 di proprietà al sig.

proprietario per atto notarile pubblico di **compravendita** Notaio
rep. 30584/15053 contro

Trascritto presso C.RR.II. di Lecce il 19.09.2017, nn° 29729/22760.

Giungono all'attuale
del 18.09.2017,

6.2 Precedenti proprietari:

I beni giungono al precedente proprietario

compravendita Notaio

con atto notarile pubblico di
del 28.12.2015 rep. 28161/13224; contro
(per 1/1) del diritto di proprietà.

STIMA BENI IMMOBILI PUNTO A

Quota di 1000/1000 di piena proprietà di lotto di più immobili, sito fuori dal centro abitato di Melissano, in Contrada Parati, nei pressi della SP 263 Casarano-Melissano.

Il lotto risulta essere così composto:

- NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.Ila 822 sub 1 abitazione

- NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.Ila 822 sub 2 box

Si fa presente che la particella 822 è composta anche dal sub. 3 catastalmente accatastato come BCNC dei subb. 1 e 2, costituito da una porzione di spazio scoperto comune retrostante l'abitazione (sub. 1) e antistante il garage (sub. 2).

Fanno inoltre parte del lotto le aree pertinenziali esterne agli immobili indicati, costituenti il giardino pertinenziale, con zona pavimentata limitrofa ai fabbricati e area circostante (NCT Fg 8 P.Ila 873).

A questa consistenza si aggiungono le porzioni di terreno annesse e attigue alla particella 873, diversamente classate al catasto terreni NCT Fg 8 P.Ile 874 e 485; e ancora NCT Fg 8 P.Ila 875.

NCEU MELISSANO Fg. 8 P.Ila 823 sub. 1, Cat. A3

- Trattasi di abitazione di tipo economico, composta da vano soggiorno-pranzo, cucina con caminetto, tre camere da letto, disimpegno e servizio igienico. Struttura a solaio piano latero-cementizio, in scarse condizioni di conservazione. Il fabbricato è inoltre dotato di ampio portico sui lati est e sud e di area esterna pavimentata che circonda i quattro lati del fabbricato (in corrispondenza del sub. 3 BCNC e della particella 873) per una superficie di circa 120 mq.

Il fabbricato ha superficie di circa 70 mq a cui si aggiungono circa 35 mq di portico; altezza interna dell'abitazione pari a circa ml 3.00.

Sul lato ovest si trova una struttura in legno, traccia di una preesistente copertura tipo tettoia a muro. Superficie commerciale abitazione e porticato pari a circa mq 95.

NCEU MELISSANO Fg. 8 P.Ila 823 sub. 2, Cat. C6

- Trattasi di locale destinato a box garage. E' posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione sul lato nord-ovest in corrispondenza della porzione pavimentata dell'area esterna /corrispondente al sub 3 BCNC).
Si compone di unico locale con annesso wc di servizio (autorizzato come centrale idrica), a solaio piano latero-cementizio. Ha superficie di circa 30 mq e altezza interna pari a circa ml 2.70.

I due fabbricati non si presentano in buone condizioni di conservazione, in particolare il solaio dell'abitazione presenta in più punti distacco delle superfici intonacata all'intradosso e sfondellamento. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di tapparelle in pvc e grate in ferro di protezione.

NCT MELISSANO Fg. 8 P.Ila 873

- Trattasi di terreno pertinenziale della superficie di circa mq 2650, annesso ai due fabbricati descritti, sul cui lato a est è posto il cancello d'ingresso carrabile. Il terreno si presenta solo parzialmente pavimentato in corrispondenza dei quattro lati dell'abitazione e nell'area antistante il box garage. Per il resto ospita aiuole in totale stato di abbandono e zone di terreno sciolto. Tale particella che unitamente alla 822 costituisce il corpo principale del lotto è raggiungibile da stradina sterrata costituita per servitù di passaggio, proveniente dal prolungamento della SP 262. Il lotto della part.Ila 873 si presenta recintato con muretto basso e rete metallica.

NCT MELISSANO Fg 8 P.Ile 874 e 875

- Trattasi di due piccole porzioni di terreno attigue alla particella 873; rispettivamente hanno una consistenza di circa mq 190 per la 874 e mq 250 per la 875. La particella 874 è attualmente sede di stradina interpoderale.

NCT MELISSANO Fg 8 P.Ila 485

- Trattasi di piccola particella di terreno della superficie di circa mq 25, posta antistante all'ingresso carrabile sul lato est della particella 873, attraverso la quale è possibile accedere al lotto. Non è recintata.

7. Destinazione urbanistica dallo strumento vigente:

Dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Melissano (**PUG Piano Urbanistico Generale**) adottato con D.C.C. n° 15 del 30.05.2014 risulta che l'immobile, secondo la tavola di Azzonamento ricade in Zona Omogenea E1 Agricola.

Ricade inoltre in Ambito D degli Ambiti territoriali estesi PUTT – Contesto rurale a prevalente funzione agricola TAV. 6.4 S/bis del PUG.

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Fondazioni: materiale: muratura; condizioni: buone

Strutture verticali: materiale: tamponature in muratura, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: solaio piano latero-cementizio; condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: infissi in alluminio; condizioni buone – tapparelle in pvc: condizioni buone – grate in ferro di protezione: condizioni sufficienti

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni sufficienti.

Pav. Interna: Pavimento in ceramica; condizioni buone.

Pav. Esterna: Parziale pavimentazione in lastre di pietra leccese nelle aree limitrofe ai fabbricati; condizione buona.

Impianti: tutti gli impianti sono in sufficienti condizioni di conservazione; per energia elettrica allacciamento alla pubblica rete; per scarico fognario allaccio a fossa Imhoff; per adduzione idrica. Non è presente allacciamento rete gas; non è presente impianto di riscaldamento.

Tabella superfici ragguagliate

Destinazione CORPO PRINCIPALE	Parametro (mq)	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Abitazione	70	70 mq	1,00	70,00
Porticato abitazione	35	35 mq	0,70	24,50
Garage cn wc (centr. Idrica)	30	30 mq	0,70	21,00
Aree pertinenziali pavimentate (compreso BCNC)	60	60 mq	0,25	15,00
Terreno circostante (P.lle 873-874-875-485)	3105	3105 mq	0,02	62,00
Sup. reale lorda commerciale				192,50

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

Per la stima del bene si procede secondo il criterio sintetico comparativo, vista la tipologia dello stesso, le sue caratteristiche, lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova, le dotazioni impiantistiche ed accessorie, si procede con il metodo del c.d. MCA (market comparison approach), cioè il metodo del confronto di mercato; quel procedimento di stima del valore di mercato degli immobili che avviene attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di valutazione (*subject*) e altri immobili simili (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, con cui effettuare la comparazione. I c.d. *immobili comparabili*, appartengono allo stesso segmento di mercato immobiliare ed hanno caratteristiche tecniche ed economiche similari a quelle del *subject*.

L'analisi del segmento di mercato consiste inoltre, nell'esaminare la concreta situazione di mercato di immobili, aventi nella stessa zona, caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Il parametro di riferimento è la **superficie lorda-commerciale**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Melissano; tecnici locali e agenzie immobiliari di Melissano, OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3 Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore del corpo è effettuato in base alle superfici lorde ragguagliate.

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
Abitazione con portico	94,50	€ 550,00	€ 51.975,00
Garage/wc	21,00	€ 550,00	€ 11.550,00
Aree pertinenziali e terreni	77,00	€ 550,00	€ 42.350,00
<i>Stima comparativa per superficie commerciale:</i>			Peso ponderale: 1
- Valore complessivo intero:			€ 105.875,00

RIEPILOGO:

Immobile	Superficie lorda commerciale (mq)	Valore intero (Vm)	Valore intero (1/1 piena proprietà)
A Abitazione con pertinenze	192,50	€ 105.875,00	€ 105.875,00

- Valore corpo intero (totale superfici equivalenti): **€ 105.875,00**

- Valore complessivo diritto di piena proprietà (1000/1000): **€ 105.875,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

a sottrarre:

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.881,00

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 della quota di piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 89.993,00

Che si arrotonda a

90.000,00 €

Maglie, 3.07.2026

Relazione lotto Unico creata in data 03.07.2026
Codice documento: E067-25-000124-00 UNICO

Il perito
Arch. Paola DE DONNO



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecce	
Compilato da: Stefano Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecce N. 02830		Comune di Melissano Sezione: Foglio: 8 Particella: 822 Dimostrazione grafica dei subalterni	
		Protocollo n. Tipo Mappale n. 137336	del del 24/06/2005 Scala 1 : 500

PIANO TERRA

stessa ditta

stessa ditta

ELABORATO PLANIMETRICO NCEU Melissano Fg 8 P.IIa 822 (Prot. LE0421340 07/09/2011)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Lecce

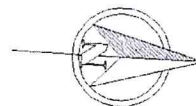
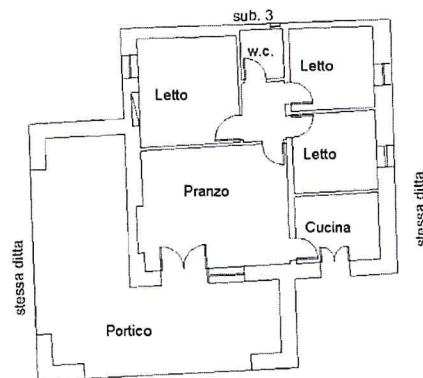
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melissano	
Contrada Parati	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Stefano Giuseppe
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 822	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Lecce
	N. 02830

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra

H: 3.00



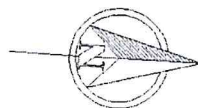
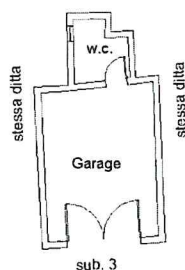
Planimetria catastale - NCEU Melissano Fg 8 Plla 822 sub 1 (Prot. LE0421340 07/09/2011)

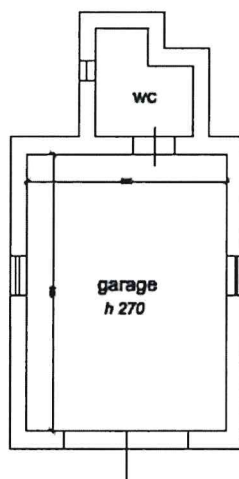
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Lecce

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Melissano	
Contrada Parati	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Stefano Giuseppe
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 8	
Particella: 822	
Subalterno: 2	Prov. Lecce N. 02830

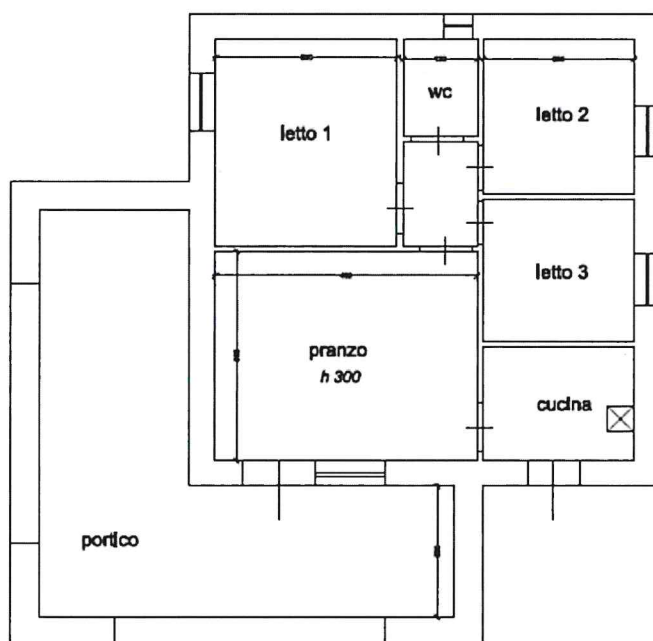
Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
 H: 2.90





MELISSANO Contrada Parati NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.Ia 822 sub. 2



scala 1/100

MELISSANO Contrada Parati NCEU Comune di Melissano Fg. 8 P.Ia 822 sub. 1



PLANIMETRIA STATO DI FATTO - MELISSANO (LE) sopralluogo del 29.05.2026

Elaborato del RILIEVO tratto in sede di sopralluogo del 29.05.2026

