

---

**TRIBUNALE DI LECCE  
COMMERCIALE**

Esecuzione Immobiliare

**Fino 1 Securitisation S.R.L.**  
contro

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

N. Gen. Rep. 343/22

Giudice Dott. Alessandro Sivestrini

**COMUNE DI MELISSANO  
LOTTO 3  
FOGLIO 3 PARTICELLA 270**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Sandro Lisi  
Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n. 782  
Iscritto all'albo del Tribunale di Lecce  
CF: LSI SDR 65C15 DS62Z - p.iva 04215750755*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Zanardelli, 33  
telefono: 0832 091158  
cellulare: 3357320627  
fax: 0832 090764  
email: Sandro.lisi@archiworldpec.it*



**Terreno agricolo sito a Melissano  
Lotto 3 – plla 270**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito a Melissano.

Il terreno sviluppa una superficie di mq 384.

Esso è identificato in catasto terreni come segue:

- **foglio 3, particella 270**, qualità Seminativo, classe 2, mq 384, redd. Dom. € 1,98, redd. Agr. € 1,29. (visura aggiornata al 08/02/2023)

Intestato a:

~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà per 1000/1000;

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

zona agricola.

Servizi della zona:

Commercio e terziario nelle immediate vicinanze (Melissano Taviano)

la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Agricole

Collegamenti pubblici (km):

autobus: extraurbani immediate vicinanze (Melissano Taviano).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il terreno attualmente si presenta incolto e in buono stato.

**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:**

Trascrizione n. 5824/3995, del 13/02/2009 derivante da esecuzione in forma specifica del 10/02/2009, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~) contro ~~XXXXXXXXXX~~;

Trascrizione n. 27687/21879, del 30/09/2015 derivante da accertamento giudiziale del 29/09/2015, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~) contro ~~XXXXXXXXXX~~;

Trascrizione n. 12072/9195, del 22/04/2016 derivante da dichiarazione di nullità atti del 8/4/2016, a favore di Unicredit SpA contro ~~XXXXXXXXXX~~;

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:**

**4.2.2. Pignoramenti:**

Verbale di pignoramento del 30/09/2015, n. 7773/2015 di repertorio a favore di Unicredit SpA contro ~~XXXXXXXXXX~~ (Taviano ~~XXXXXXXXXX~~)

Verbale di pignoramento del 19/10/2022, n. 4902/2022 di repertorio a favore di Fino 1 Securitisation Srl, contro ~~XXXXXXXXXX~~

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:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietaria in virtù di Atto di compravendita del 05/12/1994, a rogito del Notaio Egidio Ferrara con sede in Taviano (LE). Repertorio n. 47107 - Voltura n. 695.1/1995 in atti dal 20/11/1996.

### 6.2 Precedenti proprietari:

## 7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

### Descrizione del terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito a Melissano.

Il terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 384.

Identificato in catasto come segue:

- foglio 3, particella 270, qualità Seminativo, classe 2, mq 384, redd. Dom. € 1,98, redd. Agr. € 1,29. (visura aggiornata al 08/02/2023)

Intestato a:

[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

### Destinazione urbanistica:

Dalle indicazioni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Melissano in data 16/02/2023 (istanza del 14/02/2023, prot. n. 1930) il terreno oggetto di perizia ricade nella zona: **CR3** "Contesto rurale multifunzionale a prevalente valore ambientale"; con le seguenti destinazioni d'uso ammissibili:

- residenza
- attività agricole e zootecniche
- attività agrituristiche
- attività produttive esistenti.

### Vincoli gravanti:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	384	1.00	384
	Sup. reale lorda	384		384

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito non ha potuto verificare atti di compravendita per beni simili, ma ha tenuto in conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per immobili simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Lecce. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Ufficio tecnico di Melissano. Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari di Melissano, Osservatorio Immobiliare il Sole 24 Ore.

### 8.3. Valutazione corpi

**A. Terreno**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
 Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno:	384	€ 0,90	€ 354,60
	<b>384</b>	<b>€</b>	<b>€ 354,60</b>

**Dimostrazione:**

La superficie commerciale come sopra riportata è stata ottenuta moltiplicando le superficie catastale per i loro coefficienti riduttori, quindi moltiplicando la superficie commerciale per €/mq 1,59 (valore agricolo medio) avendo così:  
 $mq\ 384 \times €/mq\ 0,90 = €\ 354,60.$

- Valore corpo:	<b>€ 354,60</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 354,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 354,60</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Terreno</b>	384,00	<b>€ 354,60</b>	<b>€ 354,60</b>

Di conseguenza essendo la proprietà della contribuente debitrice ~~di un debito~~ *relativa a 1000/1000, il valore dell'intero corrisponde al valore di diritto.*

**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:	<b>€ 51,84</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 302,76**

il perito  
 Arch. Sandro Lisi