

**Giudice Dr. Antonio Barbetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Marco Lezzi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Paolo Carmelo Tavoraro*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 902*

con studio in San

Cerundolo nn38



**Beni in Melendugno (Lecce) via Bodini  
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a rustico sito in Melendugno (Lecce) via Bodini.

L'immobile è sito nel Comune di Melendugno alla via Bodini distino nel NCEU al foglio n. 29 p.la 1288 sub 1-2 categoria F3, tipologia duplex, realizzato su tre livelli e composto da seminterrato adibito a cantina deposito e bagno, il piano rialzato a cui si accede da scala interna è composto da soggiorno- cucina e bagno, mentre il piano primo è composto da tre stanze da letto e bagno oltre a balconi nella parte anteriore e posteriore. La superficie commerciale per singolo piano è di mq 60,00. I vari piani sono collegati a mezzo di una scala interna. E' prevista in progetto una scala a chiocciola nella parte posteriore che dal piano primo conduce al lastrico solare. L'intero immobile si presenta a rustico privo di qualsiasi finitura e impianti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180,00**

L'area su cui ricade l'intervento è interessata da vincolo paesaggistico in riferimento al PUTT/P approvato con deliberazione della G.R. n. 1748 del 15.12.200, l'intervento proposto è localizzato su lotto ricadente nell'ambito dei "territori costruiti" e pertanto ai sensi dell'art. 1.03-comma 5 - delle NTA non si applicano le norme contenute nel piano stesso. Come riportato nel nulla-osta paesaggistico

-2, categoria F3.

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |                                                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.                                              |
| Caratteristiche zone limitrofe: | la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria residenziali i principali centri limitrofi sono Turistici balneari. |

**2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****2.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 2.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
2.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
2.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

**2.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 2.2.1. Iscrizioni:

importo capitale

- 2.2.2. Pignoramenti:

**3.3. Giurisprudenza o-edilizia e catastale**

- 3.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**  
3.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità (Categoria catastale provvisoria F3)**

Giudice Dr. Antonio Barbetta

Curatore/Custode: Avv. Marco Lezzi

Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

**4. 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

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1 Precedenti proprietari:**



Storia del dominio dell'immobile desunto dalla relazione notarile in atti.

L'immobile oggetto del pignoramento:

Fabbricato in Melendugno alla via Bodini nel NCEU al foglio 29, p.lla 1288/1 graffato con particella 1288/2 categoria F3, piano sotterraneo, piano terra e piano primo.

STORIA CATASTALE-IPOTECARIA

- Al ventennio su cui è stato

...tù di com... per atto a rogito Not... 01.2008 trascritto a Lecce  
il 28.01.2008 al ... registro particolare 3

... la quot5  
... o ne diviene pieno

proprietario.

- In base a nota di variazione del 09.02.2017 ... lla 53 del  
foglio 29 viene frazionata e soppressa dando ... foglio 29 e  
con la stessa nota il terreno viene portato inj carico Urbano.

- alla data di costituzione del 09.02.2017 Pratica ... terreno al foglio 29, p.lla 1288 si  
rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione ... vo catastale distinto  
foglio ... categoria F6. Con ulteriore nota di variazione del 15.02.2017 ...  
Pratica ... ngono assegnati i sub e all'immobile oggetto della presente pr  
assegna ... 88/1 graffata con la p.lla 1288/2 del foglio 29 con l'identificativo catastale  
così come meglio descritto in premessa.

- In virtù di compravendita a rogito Nota ... .05.2017 trascritto a  
Lecce il 18.05.2017 al ... registro parti ... ell'immobile oggetto  
1288/2 da

... o stesso e su tutti i soggetti comparenti in  
relazione, dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali a far tempo dal 12.07.2004 al  
12.07.2024.

GRAVANO

le seguenti formalità:

... € ... cui € ... capitale. Du ...  
o ...

... ica ufficiale Giudiziaro di Lecce del 19.06.2024 sino alla  
concorrenza di € ... re interessi e spese.

Giudice Dr. Antonio Barbetta

Curatore/Custode: Avv. Marco Lezzi

Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Nuova costruzione** [redacted] per lavori di Progetto di numero nove alloggi su lotto di zona B4 intestata [redacted] permesso di costruire n. 25/2007 presentata in data 24/08/2006 rilasciata [redacted] immobile è stato oggetto di pratica edilizia SCIA del 04.07.2018 pro [redacted] relativa a lavori di manutenzione ordinaria, per la quale è stato avviato il procedi [redacted] nistrativo, ma non è stato rilasciato nessun permesso a costruire.

**Descrizione appartamento a rustico di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento a rustico sito in Melendugno (Lecce) via Bodini.

L'immobile è sito nel Comune di Melendugno alla via Bodini distino nel NCEU al foglio n. 29 p.lla 1288 sub 1-2 categoria F3, tipologia duplex, realizzato su tre livelli e composto da seminterrato adibito a cantina deposito e bagno, il piano rialzato a cui si accede da scala interna è composto da soggiorno- cucina e bagno, mentre il piano primo è composto da tre stanze da letto e bagno oltre a balconi nella parte anteriore e posteriore. La superficie commerciale per singolo piano è di mq 60,00. I vari piani sono collegati a mezzo di una scala interna. E' prevista in progetto una scala a chiocciola nella parte posteriore che dal piano primo conduce al lastrico solare. L'intero immobile si presenta a rustico privo di qualsiasi finitura e impianti.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **180,00**

L'area su cui ricade l'intervento è interessata da vincolo paesaggistico in riferimento al PUTT/P approvato con deliberazione della G.R. n. 1748 del 15.12.200, l'intervento proposto è localizzato su lotto ricadente nell'ambito dei "territori costruiti" e pertanto ai sensi dell'art. 1.03-comma 5 - delle NTA non si applicano le norme contenute nel piano stesso. Come riportato nel nulla-osta paesaggistico del 28.09.2006.

[redacted] proprietà 1/2  
i [redacted] F3.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B4

Norme tecniche ed indici: I.F.F.=1,5 mc/mq

H max= 8,00 mt

Piani fuori terra= 2

Distacco tra gli edifici = 10,00 mt

Distacco dai confini = 5,00 mt

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Alloggio     | Sup. reale lorda | 180,00                  | 1,00         | 180,00             |
|              | Sup. reale lorda | 180,00                  |              | 180,00             |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce in c.a., materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: in latero-cemento e travetti in c.a., condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Giudice Dr. Antonio Barbetta

Curatore/Custode: Avv. Marco Lezzi

Perito: Arch. Paolo Carmelo Tavolaro

Scale:

tipologia: interna, materiale: in c.a., ubicazione: interna, condizioni:  
buone.

Accessori:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Si è ricorsi al metodo di stima sintetico comparativo che consente nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite la comparazione tra immobili di valore venale ignoto e immobili simili di prezzo noto, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazione corpi**

| ID       | Immobile                      | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>appartamento a rustico</b> | 180,00              | € 80.000,00                      | <b>€ 80.000,00</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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 12.000,00**

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

**€ 68.000,00**

Relazione lotto 001 creata in data 22/10/2024  
Codice documento: E067-24-000214-001

