

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **0363/2018 - LOTTO 2**  
( TERRENO )

Giudice Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Buggemi".

*Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. BGGMCL62T16E506Y - P. Iva 03178930750*  
*con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9*  
*telefono/fax: 0832/256299*  
*Cell. 338/5285379*

email: [studiobuggemi@virgilio.it](mailto:studiobuggemi@virgilio.it)

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Sannicola (Le)**  
**PARTICELLA DI TERRENO**  
**LOTTO 2**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:</b>	
<b>A.</b>	<b>Piena Proprietà per la quota di 1/3;</b> relativamente a: particella di terreno antistante al fabbricato commerciale destinata a verde privato.
	<b>L'immobile è così costituito:</b> Il lotto è composto da una piccola particella confinante con strada comunale denominata via Stazione. La porzione di suolo ad oggi si presenta come ingresso al lotto. Tale particella possiede la superficie che risulta di circa <b>40 mq. lordi</b> . Il suolo ha una forma rettangolare ed un'orografia piana. Non vi sono sistemi irrigui presenti.
	<b>Identificato in catasto: N.C.E.U. di Sannicola (Le):</b>
-	Lotto di terreno foglio 16, con particella n°715, cat. seminativo con reddito Dominicale € 0,25 e reddito Agrario € 0,14;
	<b>Il suddetto terreno risulta intestato alle seguenti proprietà:</b> - [redacted] proprietario per 1/3. - [redacted] proprietaria per 1/3. - [redacted] proprietario per 1/3.
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>	
	Caratteristiche zona: centrale in area commerciale, con traffico medio e con parcheggi sufficienti.
	Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione prevalentemente residenziale ma anche con unità destinate ad attività di piccolo commercio.
	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Principali collegamenti: strade provinciali, vicina stazione ferroviaria (FSE) e collegamenti con bus extraurbani.
	Servizi offerti dalla zona: a circa 210 mt. la sede municipale, a circa 100 mt. stazione carabinieri, supermercato a 25 mt., banca a 100 mt., chiesa a 280 mt. impianti sportivi a 70 mt.
<b>3. STATO DI POSSESSO:</b>	
	Il terreno attualmente risulta libero e non occupato.
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>4.1.</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, per la <b>procedura esecutiva n. 363/2018</b> del Tribunale di Lecce, dallo studio ipotecario "Legal service" quale, agenzia per il disbrigo di pratiche legali ed amministrative ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal procedente sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agencia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce, a partire dalla data 03/11/1992 sino al 13/11/2020, risulta quanto segue:

Giudice: Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI



	4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> Il proprietario [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come da certificato acquisito in data 22/01/2019. La proprietaria [REDACTED] risulta nubile. Il proprietario [REDACTED] risultava coniugato, ma ad oggi è divorziato con sentenza del Tribunale di Lecce n. [REDACTED]
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> ///
	4.1.5.	Iscrizioni: ///
	4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i>  <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto il 13/11/2020 al numero di particolare 25588 e di generale 32998 a favore della [REDACTED] contro il [REDACTED] per la quota di 1/3 sull' immobile suddetto.
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
	<b>4.2.</b>	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale</b>
	4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i> ///
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> Si riporta alla planimetria dell'estratto di mappa catastale per le indicazioni della particella.
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		
		Spese ordinarie relative agli oneri concessori per l'immobile: € _/__/_
		Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € _/__/_
		Oneri e spese urbanistiche insolute alla data della perizia: € _/__/_
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		
	<b>6.1</b>	<b>Precedenti proprietari</b>
		In base a quanto indicato nella relazione [REDACTED], quale titolare dell'Agenzia "Legal Service", lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data dal 03/11/1992 sino al 13/11/2020, e che quindi risulta quanto segue:
		1) in virtù di dichiarazione di successione del 18/10/2018, trascritta il 17/10/2019 al numero di particolare 27126, a favore de [REDACTED]

Giudice: Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI



[REDACTED]

			[REDACTED] per la quota di 1/3 (un/terzo) ciascuno, contro la [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi). <b>NB: Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.</b>														
			Allo stato attuale si deduce che, il proprietario del bene risulta: - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]														
<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>																	
///																	
Descrizione: <b>PARTICELLA DI TERRENO</b> di cui al punto <b>A</b>																	
<b>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</b> relativamente a: particella di terreno antistante al fabbricato commerciale destinata a verde privato.																	
<b>L'immobile è così costituito:</b>																	
Il lotto è composto da una piccola particella confinante con strada comunale denominata via Stazione. La porzione di suolo ad oggi si presenta come ingresso al lotto. Tale particella possiede la superficie che risulta di circa <b>40 mq.</b> lordi. Il suolo ha una forma rettangolare ed un'orografia piana. Non vi sono sistemi irrigui presenti.																	
<b>- Identificato in N.C.E.U. di Sannicola (Le):</b> Lotto di terreno foglio <b>16</b> , con <b>particella n°715</b> , cat. seminativo con reddito Dominicale € 0,25 reddito Agrario € 0,14;																	
<b>- Il suddetto immobile risulta intestato ai seguenti proprietari:</b> - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]																	
<b>Destinazione urbanistica:</b>																	
Il terreno insiste nel vigente Piano particolareggiato approvato con D.G.R. n°348 del 6/3/1978, con il P.U.G.C. approvato con delibera comunale n°6 del 30/1/2007 mediante le varianti al P.U.E. approvate dal comune di Sannicola il 23/02/2008. La destinazione del terreno risulta <b>"Verde privato a servizio delle residenze"</b> così come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sannicola in data 25/03/2021 che si allega ed a cui si rimanda, per la specifica di quanto prevedono le N.T.A.																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Destinazione</th> <th style="width: 15%;">Parametro</th> <th style="width: 15%;">Valore reale/potenziale</th> <th style="width: 10%;">Coefficiente</th> <th style="width: 10%;">Valore equivalente</th> <th style="width: 20%;">Valore € a mq. potenziale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lotto seminativo</td> <td>Sup. reale lorda mq.</td> <td>40,00</td> <td>0.2</td> <td>8,0</td> <td>25,00</td> </tr> </tbody> </table>						Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq. potenziale	Lotto seminativo	Sup. reale lorda mq.	40,00	0.2	8,0	25,00
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq. potenziale												
Lotto seminativo	Sup. reale lorda mq.	40,00	0.2	8,0	25,00												

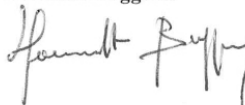
**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice: Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI



<b>8.1. Criterio di Stima</b>	Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo: sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per terreni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione e pertanto è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.		
<b>8.2. Fonti di informazione</b>	Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio e relativo osservatorio immobiliare e siti internet specializzati.		
<b>8.3. Valutazioni delle superfici</b>			
	<b>Immobile</b>	<b>A corpo</b>	<b>Valore intero</b>
	<b>LOTTO 2:</b> Particella di terreno di circa 40 mq. lordi.		€ 1.000,00
			€ 333,33
			€ 333,33
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	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:		€ 50,0;
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		___/___/___
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):		___/___/___
<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:		€ 283,33;
Lecce, 26 Marzo 2021.			

Il perito  
Ing. Marcello Buggemi




Giudice: Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

4 di 4

