
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 058 / 2024 RGE

LOTTO 2

LOCALE COMMERCIALE ED ABITAZIONE

Giudice: Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE

ELABORATO PERITALE

*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: studiotbuggemi@virgilio.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it



Beni in Taurisano (Le)

via Giosuè Borsig 7 - 9

LOTTO 2 – Fabbricato commerciale con abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a fabbricato che risulta composto da due livelli, collegati da scala anche interna ed con destinazione commerciale ad uso rivendita di impianti di depositi, spazio ufficio e con soprastante abitazione, avente ingresso anche separato da via retrostante, mediante cortile aperto.

L'immobile risulta così costituito:

L'unità risulta un ampio fabbricato posto a piano terra e destinato a locale commerciale, ad oggi adibito ad un importante ristorante di **...** ad articoli di **...**

ad oggi adibito ad un importante rivendita di ~~... e~~ ed articoli ~~...~~
Allo stesso piano risulta esserci un vano con destinazione ufficio, i servizi igienici oltre
ad uno scoperto retrostante che permette di collegare con una scala anche esterna, l'unità
al primo piano destinata in parte ad abitazione.

L'ingresso al locale del piano terra è realizzato mediante un piccolo porticato che permette l'accesso direttamente nell'ampio vano espositivo; al primo piano invece oltre all'esposizione dei diversi articoli, vi è anche uno spazio ~~ben~~ ben organizzato e funzionale.

Da tale primo piano si accede inoltre a due depositi e ad un balcone sul prospetto principale.

A tale livello vi è un piccolo pozzo luce ove insistono gli impianti per la climatizzazione mentre sulla copertura di tipo piano, vi è anche un impianto fotovoltaico.

L'abitazione invece risulta composta da un piccolo ingresso, da un disimpegno, da un servizio igienico e da una camera da letto.

Servizio igienico e da una camera da letto. Di fatto la metratura era più ampia, ma è stata separata con pannellature rimovibili, per aumentare lo spazio come deposito dell'attività.

All'abitazione si accede anche mediante cortile retrostante con porta pedonale su via (ex vicinale Mulicchio) via Caduti sul lavoro una piccola via non proprio carribile.

Il fabbricato destinato a locale commerciale, possiede altezza interna a P.T. pari a circa 3,8 mt. e tra piano terra e primo piano, con i depositi, sviluppa una superficie coperta

L'abitazione invoca particolare attenzione interna e esterna, con una

L'abitazione invece possiede un'altezza interna pari a circa 3,5 mt. e risulta con una superficie lorda di circa 34 mq.

Identificato in catasto al NCEU di Taurisano (Le).

- Fabbricato al foglio 12, con particella n°2336 e sub 3 avente cat. C/1, cl. 3, consistenza di 250 mq. e rendita di € 3.111,65;
 - Fabbricato al foglio 12, con particella n°2336 e sub 4 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 4,5 vani e rendita di € 197,54;

Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:

Sig. _____ nato a _____ il _____ con C. F. _____ - propr. per 1000/1000

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico medio, con parcheggi sufficienti e privati

**Giudice Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE
Perito: Ing. Marcello Bugnemi**

	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazione abitativa e commerciale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti: bus extraurbani. Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 100 mt, una chiesa a 250 mt, scuole a circa 1000 mt., ed a circa 800 mt. la sede municipale.
3.	STATO DI POSSESSO: La struttura commerciale è a tutt'oggi in attività a disposizione del proprietario, il sig. ██████████
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 58/2024 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. ██████████ quale, titolare dell'██████████" per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un ulteriore indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce a partire dalla data 01/01/1982 sino al 22/04/2025 , risulta quanto segue: 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 sig. ██████████ ad oggi non risulta coniugato. 4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico:</i> /// 4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i> 4.1.5. <i>Iscrizioni:</i> - IPOTECA VOLONTARIA del 30/11/2012 numero di repertorio 27612/13622, rogata dal Notaio Pallara Rosario, iscritta in data 05/12/2012 al numero di generale 40041 e di particolare 3263, a favore della ██████████ con sede in ██████████, numero di codice fiscale ██████████. Ipoteca iscritta per la sorte capitale di € 350'000,00 per un totale di € 700'000,00 per la durata di anni 20; contro il Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████. L'ipoteca grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà degli immobili sopra descritti. - IPOTECA GIUDIZIALE del 01/09/2022 numero di repertorio 4001/5922, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione, iscritta in data 01/09/2022 al numero di generale 32764 e di particolare 3973, a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE spa con sede in Roma (RM), numero di codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto in via Dalmazio Birago n° 60/a - Lecce. Ipoteca iscritta per la sorte capitale di € 447'370,33 per un totale di € 894'740,66; contro il Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████. L'ipoteca grava sull'intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di

Giudice Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE
Perito: Ing. Marcello Buggemi



		proprietà degli immobili sopra descritti.
	4.1.6.	<p><i>Pignoramenti:</i></p> <p>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 20/02/2024, numero di repertorio 1019, trascritto in data 20/03/2024 al numero di particolare 9031 e di generale 10712, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà degli immobili sopra descritti.</p> <p>Il pignoramento viene trascritto per un credito di € 346'678,10 oltre interessi, spese ed accessori al soddisf.</p>
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
	4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
	4.2.1.	<p><i>Conformità urbanistico edilizia:</i></p> <p>Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che il fabbricato presenta alcune DIFFORMITA'.</p> <p>L'edificio risulta essere stato realizzato in difformità ai progetti approvati poiché al primo piano sono stati chiusi degli spazi aperti.</p> <p>Per le modifiche risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi con le seguenti pratiche edilizie riportando come da progetto la parte al piano primo: SCIA in sanatoria per ripristino (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..)</p> <p>Oblazioni e oneri: € 1.500,00.</p> <p>Spese tecniche: € 2.000,00.</p> <p>Oneri totali: € 3.500,00.</p>
	4.2.2.	<p><i>Conformità catastale:</i></p> <p>Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITA':</p> <p>Nella planimetria a piano primo non risulta essere stato rappresentati due depositi ricavati chiudendo gli spazi esterni verso i due prospetti principali.</p> <p>Inoltre non è correttamente rappresentata la parte residua dell'abitazione.</p> <p>Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA:</p> <p>Oneri: € 500,00;</p> <p>Spese tecniche € 700,00;</p> <p>Oneri totali: € 1.200,00;</p>
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ ___/___
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ ___/___
	Spese del condominio scadute ed insolute alla data della perizia:	€ ___/___
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	

Giudice Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE
Perito: Ing. Marcello Buggemi



<p>6.1 Precedenti proprietari</p> <p>In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. [REDACTED] ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, 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 01/01/1982 sino al 22/04/2025, risulta quanto segue:</p> <p>– in virtù di atto di compravendita del 27/02/1976 – trascritto il 01/03/1976 al numero di particolare 5817 e di generale 6396, per Notaio dott. Domenico Rossi, coadiutore del dott. Italo Aromolo notaio in Casarano, a favore dei Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno per il diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi) per il diritto di piena proprietà.</p>
<p>Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario il:</p> <p>Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con C. F. [REDACTED] - proprie. per 1000/1000.</p>
<p>7. PRATICHE EDILIZIE:</p> <p>Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: C.E. n° 25/06 del 25/07/2006 intestata a [REDACTED]. Il fabbricato risulta in possesso del certificato di agibilità n°12/06 del 4/8/2006 ormai superato.</p>
<p style="text-align: center;">Descrizione: fabbricato commerciale ed abitazione di cui al punto A</p> <p>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a fabbricato che risulta composto da due livelli, collegati da scala anche interna ed con destinazione commerciale ad uso rivendita di [REDACTED] completo di depositi, spazio ufficio e con soprastante abitazione, avente ingresso anche separato da via retrostante, mediante cortile aperto</p>
<p>L'immobile è così costituito da:</p> <p>L'unità risulta un ampio fabbricato posto a piano terra e destinato a locale commerciale, ad oggi adibito ad un importante rivendita di [REDACTED] ed articoli [REDACTED]. Allo stesso piano risulta esserci un vano con destinazione ufficio, i servizi igienici oltre ad uno scoperto retrostante che permette di collegare con una scala anche esterna, l'unità al primo piano destinata in parte ad abitazione. L'ingresso al locale del piano terra è realizzato mediante un piccolo porticato che permette l'accesso direttamente nell'ampio vano espositivo; al primo piano invece oltre all'esposizione dei diversi articoli, vi è anche uno spazio [REDACTED] ben organizzato e funzionale. Da tale primo piano si accede inoltre a due depositi e ad un balcone sul prospetto principale. A tale livello vi è un piccolo pozzo luce ove insistono gli impianti per la climatizzazione mentre sulla copertura di tipo piano, vi è anche un impianto fotovoltaico. L'abitazione invece risulta composta da un piccolo ingresso, da un disimpegno, da un servizio igienico e da una camera da letto. Di fatto la metratura era più ampia, ma è stata separata con pannellature rimovibili, per aumentare lo spazio come deposito dell'attività. All'abitazione si accede anche mediante cortile retrostante con porta pedonale su via (ex vicinale Mulicchi) via Caduti sul lavoro una piccola via non proprio carrabile. Il fabbricato destinato a locale commerciale, possiede altezza interna a P.T. pari a circa 3,8 mt. e tra piano terra e primo piano, con i depositi, sviluppa una superficie coperta linda di circa 374,00 mq. L'abitazione invece possiede un'altezza interna pari a circa 3,5 mt. e risulta con una superficie linda di circa 34 mq.</p>

Giudice Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE
Perito: Ing. Marcello Buggemi

Lo spazio scoperto sia al piano terra chè al primo piano è pari a circa **106 mq.** lordi.

Identificato in N.C.E.U. di Taurisano (Le):

- Fabbricato al **foglio 12, con particella n°2336 e sub 3** avente cat. C/1, cl. 3, consistenza di 250 mq. e rendita di € 3.111,65;
- Fabbricato al **foglio 12, con particella n°2336 e sub 4** avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 4,5 vani e rendita di € 197,54;

I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con C. F. [REDACTED] - propr. per 1000/1000.

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare, risulta inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Taurisano (Le), approvato con delibera della G.R. n°1018 del 21/7/2005, nelle planimetrie come zona "B11" – Residenziali e di completamento" con gli indici previsti per le costruzioni in tali aree, quali: Iff= 4 mc/mq. – Rc = 60% - H max = 8,5 mt. e come interamente riportato nelle allegate norme tecniche relative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Fabbricato commerciale	Sup. reale linda	374,00	1,00	374,00	1350,00
Abitazione	Sup. reale linda	34,00	1,00	34,00	650,00
Spazio scoperto	Sup. reale linda	106,00	0,30	31,80	28,30
	Sup. reale linda	514,20		439,80	

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Strutture in murature portanti con cordoli in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura con solai piani, condizioni buone;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di pietra rivestita in intonaco, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: in alluminio con vetro doppio, condizioni: buone. con oscuranti in pvc (tapparelle), condizioni buone.
<i>Infissi interni:</i>	materiale: in legno del tipo tamburato ed anche in alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2,0 mt., condizioni, buone.

Impianti:

<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d'uso 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare. E' presente un impianto fotovoltaico a servizio dell'attività di circa 12 Kw posto sulla copertura dell'immobile. Vi è anche impianto di videosorveglianza a c.c. ed a colori oltre che di

Giudice Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE
Perito: Ing. Marcello Buggemi

		allarme: condizioni, buone.								
<i>Fognatura (impianto):</i>		tipologia: tubazioni sottopavimento in pvc collegate ad AQP; condizioni, buone.								
<i>Idrico (impianto):</i>		tipologia: sottopavimento, tubazioni in multistrato collegate ad AQP; condizioni, buone.								
<i>Termico (impianto):</i>		tipologia: impianto centralizzato con climatizzatori caldo-freddo nella parte del locale commerciale, condizioni: sufficienti.								
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:									
8.1.	Criterio di Stima									
		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 immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.								
8.2.	Fonti di informazione									
		Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati e conoscenza diretta del territorio.								
8.3.	Valutazioni delle superfici									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A corpo</th> <th>Valore intero</th> <th>Valore diritto 1/1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. Immobile commerciale su due livelli avente una superficie coperta lorda di circa 374 mq. e con abitazione di circa 34 mq. lordi e con scoperto di circa 106 mq. lordi.</td><td></td><td>€ 530.000,00</td><td>€ 530.000,00</td></tr> </tbody> </table>		A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1	A. Immobile commerciale su due livelli avente una superficie coperta lorda di circa 374 mq. e con abitazione di circa 34 mq. lordi e con scoperto di circa 106 mq. lordi.		€ 530.000,00	€ 530.000,00
	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1							
A. Immobile commerciale su due livelli avente una superficie coperta lorda di circa 374 mq. e con abitazione di circa 34 mq. lordi e con scoperto di circa 106 mq. lordi.		€ 530.000,00	€ 530.000,00							
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: € 79.500,00								
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € ///;								
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste: € ///;								
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche): € 4.700,00;								
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile									
		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: € 445.800,00;								
Lecce, 30 Aprile 2025.										

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi

Giudice Dott. ssa Maria Gabriella PERRONE
Perito: Ing. Marcello Buggemi