
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **058 / 2024 RGE**

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE

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: studioduggemi@virgilio.it



Heimdall Studio – www.hestudio.it

Beni in Taurisano (Le) via Giosuè Borsi 1 - 3 LOTTO 1 – Fabbricato commerciale	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	
A.	<p>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a fabbricato con destinazione commerciale ad uso rivendita di tabacchi e posto ad angolo tra due vie; l'immobile risulta composto da quattro livelli, collegati da scala e destinati a depositi ed alla suddetta attività di vendita.</p>
	<p>L'immobile risulta così costituito:</p> <p>L'unità risulta un ampio fabbricato posto ad angolo tra via Eroi d'Italia e via Borsi 1 suddiviso in quattro livelli.</p> <p>Al piano seminterrato vi sono dei depositi collegati da una scala e da un piccolo spazio esterno completato da antibagno e servizio igienico con altezza interna pari a 3,1 mt.</p> <p>Al piano terra vi è proprio l'attività commerciale adibita a [redacted], con un piccolo vano adibito alla vendita anche di articoli da [redacted] e piccoli articoli di [redacted] con uscita su un piccolo spazio scoperto retrostante.</p> <p>Completa il locale anche un soppalco collegato da scala a chiocciola con destinazione ad uso deposito di accessori e merci varie con altezza di circa 2,25 mt.</p> <p>Da tale piano, mediante un disimpegno ed una porta di servizio vi è anche un collegamento con una parte più riservata destinata ad un piccolo ufficio con accesso indipendente dalla strada via Borsi.</p> <p>Collegato a tale ufficio vi è il vano scala che permette di salire al primo piano.</p> <p>Tale piano è suddiviso in diversi vani che sono destinati alle merci come depositi e come archivio delle diverse ricevute legate all'attività di [redacted].</p> <p>L'ambiente risulta ben aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di finestre su tutti i lati e con un balcone che corre lungo tutto il perimetro.</p> <p>Al di sopra del primo piano continuando per la scala del tipo a pozzo, vi è un ulteriore piccolo deposito con altezza di circa 1,85mt. prima della porta per l'accesso alla terrazza dello stabile.</p> <p>Il fabbricato destinato a locale commerciale con i depositi ai diversi piani sviluppa una superficie coperta totale linda di circa 294,00 mq. con una superficie scoperta linda di circa 78 mq. tra spazi esterni e balconi.</p>
	<p>Identificato in catasto al NCEU di Taurisano (Le):</p>
	<p>Fabbricato al foglio 12, con particella n°80 e sub 10 avente cat. C/1, cl. 4, consistenza di 148 mq. e rendita di € 2.147,84;</p>
	<p>Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:</p> <p style="text-align: right;">F.</p>
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:
	Caratteristiche zona: semicentrale a traffico medio, con parcheggi sufficienti e privati.
	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.

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



3.	STATO DI POSSESSO:	
	La struttura commerciale è a tutt'oggi in attività a disposizione del proprietario il sig. [REDACTED] [REDACTED]	
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
	4.1. Vincoli ed oneri giuridici	
	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. [REDACTED] pad 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.	<p><i>Iscrizioni:</i></p> <p>- IPOTECA VOLONTARIA del 30/11/2012 numero di repertorio 27612/13622, rogata dal Notaio [REDACTED]; iscritta in data 05/12/2012 al numero di generale 40041 e di particolare 3263, a favore della [REDACTED] spa con sede in [REDACTED], numero di codice fiscale [REDACTED]. 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. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. L'ipoteca grava sull' intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà dell'immobile sopra descritto.</p> <p>- 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' [REDACTED] spa con sede in Roma (RM), numero di codice fiscale [REDACTED], 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. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]. L'ipoteca grava sull' intera quota di 1/1 (mille/millesimi) di proprietà dell'immobile sopra descritto.</p>

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

		4.1.6. <i>Pignoramenti:</i>
		<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 dell'immobile sopra descritto.</p> <p>Il pignoramento viene trascritto per un credito di € 346'678,10 oltre interessi, spese ed accessori al soddisfo.</p>
		4.1.7. <i>Altri oneri:</i> Nessuno
	4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
	4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i> <p>Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che il fabbricato presenta alcune DIFFORMITA'.</p> <p>Un vano ad oggi risulta essere stato utilizzato come spazio commerciale per vendita di pelletteria anziché deposito, così come riportato sul progetto depositato in atti.</p> <p>E' stato realizzato un soppalco come deposito sulla parte commerciale.</p> <p>La prima modifica risulta immediatamente regolarizzabile, con un corretto ricambio d'uso del medesimo vano.</p> <p>La realizzazione invece del soppalco dev'essere autorizzata con pratica: SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..).</p> <p>Oblazioni e oneri: € 1.200,00.</p> <p>Spese tecniche: € 800,00.</p> <p>Oneri totali: € 2.000,00.</p>
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> <p>Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITA':</p> <p>Nella planimetria a piano terra non risulta essere stato rappresentato il soppalco con la scala a chiocciola e non è stato riportato un piccolo finestrino alla sommità del vano scala.</p> <p>Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA:</p> <p>Oneri: € 200,00;</p> <p>Spese tecniche € 600,00;</p> <p>Oneri totali: € 800,00;</p>
5.	ALTRÉ 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 29/10/2001 – trascritto il 17/11/2001 al numero di particolare 29745 e di generale 37502, per Notaio [REDACTED] numero di repertorio 19698, a favore del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi) per il diritto di piena proprietà, contro il Sig. [REDACTED] nato 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] (Le) il [REDACTED] con C. F. [REDACTED] - prop. per 1000/1000.</p>
7. PRATICHE EDILIZIE:	<p>Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: C.E. n° 8/1977 del 22/01/1977 - C.E. in sanatoria n° 483/1986 del 20/12/1985 - Permesso di Costruire n°15/01 del 25/2/2002 e pratica PAU n° 17817 del 1/10/2012 per cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato e DIA n°16/2012 intestata a [REDACTED].</p> <p>Il fabbricato risulta in possesso del certificato di agibilità n°10/13 del 26/3/2013.</p>
Descrizione: fabbricato commerciale di cui al punto A	
	<p>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a fabbricato con destinazione commerciale ad uso rivendita di [REDACTED] e posto ad angolo tra due vie; l'immobile risulta composto da quattro livelli, collegati da scala e destinati a depositi ed alla suddetta attività di vendita.</p>
<p>L'immobile è così costituito da:</p> <p>L'unità risulta un ampio fabbricato posto ad angolo tra via Eroi d'Italia e via Borsi 1 suddiviso in quattro livelli.</p> <p>Al piano seminterrato vi sono dei depositi collegati da una scala e da un piccolo spazio esterno completato da antibagno e servizio igienico con altezza interna pari a 3,1 mt.</p> <p>Al piano terra vi è proprio l'attività commerciale adibita a [REDACTED], con un piccolo vano adibito alla vendita anche di articoli da [REDACTED] piccoli articoli di [REDACTED] con uscita su un piccolo spazio scoperto retrostante.</p> <p>Completa il locale anche un soppalco collegato da scala a chiocciola con destinazione ad uso deposito di accessori e merci varie con altezza di circa 2,25mt.</p> <p>Da tale piano, mediante un disimpegno ed una porta di servizio vi è anche un collegamento con una parte più riservata destinata ad un piccolo ufficio con accesso indipendente dalla strada via Borsi. Collegato a tale ufficio vi è il vano scala che permette di salire al primo piano.</p> <p>Tale piano è suddiviso in diversi vani che sono destinati alle merci come depositi e come archivio delle diverse ricevute legate all'attività di [REDACTED].</p> <p>L'ambiente risulta ben aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di finestre su tutti i lati e con un balcone che corre lungo tutto il perimetro.</p> <p>Al di sopra del primo piano continuando per la scala del tipo a pozzo, vi è un ulteriore piccolo deposito con altezza di circa 1,85mt. prima della porta per l'accesso alla terrazza dello stabile.</p> <p>Il fabbricato destinato a locale commerciale con i depositi ai diversi piani sviluppa una superficie</p>	

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



coperta totale linda di circa 294,00 mq. con una superficie scoperta linda di circa 78 mq. tra spazi esterni e balconi.

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

- Fabbricato al **foglio 12, con particella n°80 e sub 10** avente cat. C/I, cl. 4, consistenza di 148 mq. e rendita di € 2.147,84;

I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:

Sig. **[redatto]** nato a **[redatto]** (Le) il **[redatto]** con C. F.
[redatto] - prop. 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	Sup. reale linda	294,00	1,00	294,00	1.350,00
Spazio scoperto	Sup. reale linda	78,00	0,30	23,40	26,00
	Sup. reale linda	372,00		317,40	

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 ceramica, 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 e video, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d'uso 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare. Vi è anche impianto di videosorveglianza a c.c. ed a colori oltre che di 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.

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



<i>Termico (impianto):</i>		tipologia: impianto centralizzato con climatizzatori caldo-freddo nella parte della ricevitoria condizioni: buone.			
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			
			A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
	A.	Immobile su quattro livelli aente una superficie coperta tot. lorda di circa 294 mq. e con scoperto di circa 78 mq. lordi.		€ 398.928,00	€ 398.928,00
	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:		€ 59.839,20	
		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):		€ 2.800,00;	
	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:		€ 336.288,80;	
Lecce, 30 Aprile 2025.					

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi

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

