

---

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



---

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



<b>Beni in Taurisano (Le)</b> <b>via Giosuè Borsi 1 - 3</b> <b>LOTTO 1 – Fabbricato commerciale</b>	
<b>1.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>
<b>A.</b>	<p><b><u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u></b> 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><b><u>L'immobile risulta così costituito:</u></b></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 <del>tabacchi e prodotti</del>, con un piccolo vano adibito alla vendita anche di articoli da <del>tabacchi</del> e piccoli articoli di <del>tabacchi</del> 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 <del>tabacchi</del>.</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 lorda di circa <b>294,00 mq.</b> con una superficie scoperta lorda di circa <b>78 mq.</b> tra spazi esterni e balconi.</p> <p><b><u>Identificato in catasto al NCEU di Taurisano (Le):</u></b></p> <p>Fabbricato al <b>foglio 12, con particella n°80 e sub 10</b> avente cat. C/1, cl. 4, consistenza di 148 mq. e rendita di € 2.147,84;</p> <p><b><u>Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:</u></b></p> <p style="text-align: right;">F.</p>
<b>2.</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>
	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.	<b>STATO DI POSSESSO:</b>
	La struttura commerciale è a tutt'oggi in attività a disposizione del proprietario il sig. [REDACTED]
4.	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>
4.1.	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b>  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. [REDACTED] quale, titolare dell' [REDACTED] 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. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///
	4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  Il sig. [REDACTED] ad oggi non risulta coniugato.
	4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ///
	4.1.4. Altre limitazioni d'uso: <b>Nessuna</b>
	4.1.5. Iscrizioni:  - <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> 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.  - <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> 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.

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



4.1.6.	<i>Pignoramenti:</i>  <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> 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 <del>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</del> con sede in <del>XXXXXXXXXX</del> , numero di codice fiscale <del>XXXXXXXXXX</del> , contro il Sig. <del>XXXXXXXXXX</del> nato a <del>XXXXXX</del> il <del>XXXXXX</del> , per i diritti di 1/1 (mille/millesimi) di piena proprietà dell'immobile sopra descritto. Il pignoramento viene trascritto per un credito di € 346'678,10 oltre interessi, spese ed accessori al soddisfo.
4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
4.2.	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale</b>
4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>  <b>Dal confronto tra il progetto approvato</b> e lo stato dei luoghi si evince che il fabbricato presenta alcune <b>DIFFORMITA'</b> . 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. E' stato realizzato un soppalco come deposito sulla parte commerciale. La prima modifica risulta immediatamente regolarizzabile, con un corretto ricambio d'uso del medesimo vano. La realizzazione invece del soppalco dev'essere autorizzata con pratica: SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..). Oblazioni e oneri: € 1.200,00. Spese tecniche: € 800,00. <b>Oneri totali: € 2.000,00.</b>
4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i>  Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti <b>DIFFORMITA'</b> : 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. Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA: Oneri: € 200,00; Spese tecniche € 600,00; <b>Oneri totali: € 800,00;</b>
5.	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € <u>   </u> /// <u>   </u>
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € <u>   </u> /// <u>   </u>
	Spese del condominio scadute ed insolute alla data della perizia: € <u>   </u> /// <u>   </u>
6.	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>

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



6.1	<b>Precedenti proprietari</b>  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:  – in virtù di <b>atto di compravendita</b> 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.
	Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario il:  Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Le) il [REDACTED] con C. F. [REDACTED] - propr. per 1000/1000.
<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>	
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]  Il fabbricato risulta in possesso del certificato di agibilità n°10/13 del 26/3/2013.	
Descrizione: <b>fabbricato commerciale</b> di cui al punto A	
<b>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</b> 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.	
<b><u>L'immobile è così costituito da:</u></b>  L'unità risulta un ampio fabbricato posto ad angolo tra via Eroi d'Italia e via Borsi 1 suddiviso in quattro livelli. 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. 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. 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. 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. 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] 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. 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. Il fabbricato destinato a locale commerciale con i depositi ai diversi piani sviluppa una superficie	

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



coperta totale lorda di circa **294,00 mq.** con una superficie scoperta lorda 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/1, cl. 4, consistenza di 148 mq. e rendita di € 2.147,84;

**I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:**

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Le) 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: If= 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 lorda	294,00	1,00	294,00	1.350,00
Spazio scoperto	Sup. reale lorda	78,00	0,30	23,40	26,00
	Sup. reale lorda	372,00		317,40	

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali (struttura):	materiale: Strutture in murature portanti con cordoli in c.a., condizioni: buone.
Solai (struttura):	tipologia: copertura con solai piani, condizioni buone;
Pareti esterne:	materiale: muratura in blocchi di pietra rivestita in intonaco, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	materiale: in alluminio con vetro doppio, condizioni: buone. con oscuranti in pvc (tapparelle), condizioni buone.
Infissi interni:	materiale: in legno del tipo tamburato ed anche in alluminio, condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: pavimentazione in ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.

**Impianti:**

Citofonico (impianto):	tipologia: audio e video, condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	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.
Fognatura (impianto):	tipologia: tubazioni sottopavimento in pvc collegate ad AQP: condizioni, buone.
Idrico (impianto):	tipologia: sottopavimento, tubazioni in multistrato collegate ad AQP: condizioni, buone.

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



Termico (impianto):		tipologia: impianto centralizzato con climatizzatori caldo-freddo nella parte della ricevitoria condizioni: buone.			
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>					
<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 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.			
<b>8.2. Fonti di informazione</b>					
		Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati e conoscenza diretta del territorio.			
<b>8.3. Valutazioni delle superfici</b>					
		<b>A corpo</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto 1/1</b>	
<b>A.</b>	<b>Immobile su quattro livelli avente una superficie coperta tot. lorda di circa 294 mq. e con scoperto di circa 78 mq. lordi.</b>		€ 398.928,00	€ 398.928,00	
<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 insolite 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;	
<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:			€ 336.288,80;	
Lecce, 30 Aprile 2025.					

Il perito:

**Ing. Marcello Buggemi**

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

