

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0328/2022 - LOTTO UNICO  
(Civile Abitazione)

**Giudice: Dott. Antonio BARBETTA**

**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)*



**Beni in TAVIANO (Le)**  
**Via Leonardo Tundo n°8**  
**LOTTO UNICO – Civile abitazione**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un piccolo fabbricato e composta da quattro vani oltre ad ingresso, cucinino, servizio igienico, lavanderia e disimpegno.

**L'immobile è così costituito da:**

La civile abitazione risulta essere al primo piano in un fabbricato composto da solo piano terra e primo piano e si accede da un portoncino sito al piano terra e mediante un vano scala si giunge al primo piano, ove insistono due unità abitative e poi successivamente le rampe continuano sino al secondo livello ovvero al piano della copertura.

L'unità oggetto del procedimento, ha un piccolo ingresso dal quale si può accedere sia al salone con ampio balcone perimetrale, e sia al disimpegno che permette di rendere indipendenti due camere da letto, il servizio igienico ed una cucina da cui si ha anche accesso ad un balcone che risulta però chiuso con vetrata e da cui si procede verso un piccolo vano adibito a lavanderia/servizio igienico.

Sul balcone chiuso a veranda, vi è inoltre un caminetto.

Il balcone perimetrale posto sul prospetto principale dell'appartamento oltre al salone, permette di illuminare naturalmente anche le due camere da letto con delle porte-finestre.

L'unità si presenta con importanti problematiche statiche della copertura ed anche con porzioni già cadute ed altre in fase di distacco della sottostruttura del solaio.

Gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna pari a circa 3,3 mt.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **125,00 mq.** con la veranda mentre il balcone è pari a circa **18,0 mq.**

**Identificato in catasto: NCEU di Taviano (Le):**

- Abitazione al foglio 14, con particella n°690, e sub 4 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 5,5 vani e rendita di € 255,65;

**Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:**

[REDACTED]

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti: bus extraurbani e con linea ferroviaria delle "Ferrovie sud-est" con stazione più vicina a Racale (paese contiguo);

Servizi offerti dalla zona: diverse attività commerciali a circa 200 mt, palazzetto dello sport a circa 600 mt, ed a circa 1200 mt. la sede municipale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento, attualmente è a disposizione del proprietario ma non risulta occupato poiché ampiamente pericolante.

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi



**Beni in TAVIANO (Le)**  
**Via Leonardo Tundo n°8**  
**LOTTO UNICO – Civile abitazione**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000**; relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un piccolo fabbricato e composta da quattro vani oltre ad ingresso, cucinino, servizio igienico, lavanderia e disimpegno.

**L'immobile è così costituito da:**

La civile abitazione risulta essere al primo piano in un fabbricato composto da solo piano terra e primo piano e si accede da un portoncino sito al piano terra e mediante un vano scala si giunge al primo piano, ove insistono due unità abitative e poi successivamente le rampe continuano sino al secondo livello ovvero al piano della copertura.

L'unità oggetto del procedimento, ha un piccolo ingresso dal quale si può accedere sia al salone con ampio balcone perimetrale, e sia al disimpegno che permette di rendere indipendenti due camere da letto, il servizio igienico ed una cucina da cui si ha anche accesso ad un balcone che risulta però chiuso con vetrata e da cui si procede verso un piccolo vano adibito a lavanderia/servizio igienico.

Sul balcone chiuso a veranda, vi è inoltre un caminetto.

Il balcone perimetrale posto sul prospetto principale dell'appartamento oltre al salone, permette di illuminare naturalmente anche le due camere da letto con delle porte-finestre.

L'unità si presenta con importanti problematiche statiche della copertura ed anche con porzioni già cadute ed altre in fase di distacco della sottostruttura del solaio.

Gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna pari a circa 3,3 mt.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **125,00 mq.** con la veranda mentre il balcone è pari a circa **18,0 mq.**

**Identificato in catasto: NCEU di Taviano (Le):**

- Abitazione al foglio **14**, con particella **n°690**, e sub **4** avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 5,5 vani e rendita di € 255,65;

**Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:**



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.

Caratteristiche zone limitrofe: area con destinazione ad abitazioni singole o bifamigliari.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti: bus extraurbani e con linea ferroviaria delle "Ferrovie sud-est" con stazione più vicina a Racale (paese contiguo);

Servizi offerti dalla zona: diverse attività commerciali a circa 200 mt, palazzetto dello sport a circa 600 mt, ed a circa 1200 mt. la sede municipale.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'appartamento, attualmente è a disposizione del proprietario ma non risulta occupato poiché ampiamente pericolante.

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

---

## 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. 399/2021 RGE del Tribunale di Lecce, alla sig.ra Alessandra Sabato quale, titolare dell'agenzia "Legal Service" per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sull'immobile indicato in premessa e da un'ulteriore indagine ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblica immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita a partire dalla data 01/01/1992 sino al 02/12/2022, risulta quanto segue:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

///

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:///

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.1.5. Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 17/02/2016 numero di repertorio 23420/16319, iscritta in data 19/02/2016 al numero di generale 4634 e di particolare 537, a favore

#### 4.1.6. Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 27/09//2022, trascritto in data 20/10/2022 al numero di particolare 31029 e di generale 39271, a favore della società

Il pignoramento grava fino alla concorrenza di € 72'252,15 oltre interessi e spese

#### 4.1.7. Altri oneri: Nessuno

### 4.2. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

---

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che l'unità abitativa presenta delle **DIFFORMITA'**.

Risulta essere stato realizzato l'ampliamento dell'appartamento, con la chiusura del balcone della cucina da cui si è ricavato anche un piccolo vano lavanderia-servizio igienico mediante la chiusura con una porta scorrevole in legno e vetro.

Inoltre è stata chiusa una porta di accesso al ripostiglio e precisamente quella dal disimpegno per essere adibito a cucinino.

Le modifiche risultano comunque regolarizzabili, con la seguente pratica edilizia:  
Permesso di Costruire in sanatoria art.36 (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..)

Oblazioni e oneri: € 2.000,00

Spese tecniche € 1.800,00

**Oneri totali: € 3.800,00**

4.2.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti **DIFFORMITA'**:

L'abitazione, non viene correttamente riportata in atti nella propria planimetria, poiché compare ancora il balcone che invece risulta chiuso e suddiviso.

La modifica risulta regolarizzabile, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA:

Oneri: € 100,00

Spese tecniche € 500,00

**Oneri totali: € 600,00**

**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:

€ \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

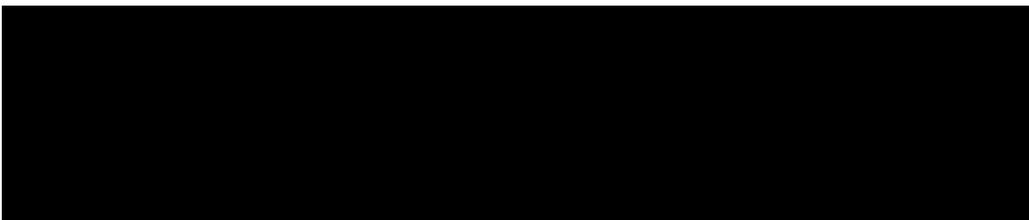
Spese del condominio scadute ed insolute alla data della perizia:

€ \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Precedenti proprietari**

In base a quanto indicato nella relazione dalla [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 01/01/1992 sino al 02/12/2022 risulta quanto segue:



Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario:



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

[REDACTED]

L'abitazione in esame, risulta essere stata realizzata mediante il rilascio di regolare "Licenza di Costruzione" n°3 del 10/03/1973 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taviano, a seguito della approvazione da parte della commissione edilizia il 14/11/1972, del progetto per la realizzazione di un fabbricato composto da due ampi locali a piano terra e da due appartamenti al primo piano. Il fabbricato non è in possesso del certificato di agibilità.

Descrizione: **CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO** di cui al punto **A**

**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un piccolo fabbricato e composta da quattro vani oltre ad ingresso, cucinino, servizio igienico, lavanderia e disimpegno.

**L'immobile è così costituito da:**

La civile abitazione risulta essere al primo piano in un fabbricato composto da solo piano terra e primo piano e si accede da un portoncino sito al piano terra e mediante un vano scala si giunge al primo piano, ove insistono due unità abitative e poi successivamente le rampe continuano sino al secondo livello ovvero al piano della copertura.

L'unità oggetto del procedimento, ha un piccolo ingresso dal quale si può accedere sia al salone con ampio balcone perimetrale, e sia al disimpegno che permette di rendere indipendenti due camere da letto, il servizio igienico ed una cucina da cui si ha anche accesso ad un balcone che risulta però chiuso con vetrata e da cui si procede verso un piccolo vano adibito a lavanderia/servizio igienico.

Sul balcone chiuso a veranda, vi è inoltre un caminetto.

Il balcone perimetrale posto sul prospetto principale dell'appartamento oltre al salone, permette di illuminare naturalmente anche le due camere da letto con delle porte-finestre.

L'unità si presenta con importanti problematiche statiche della copertura ed anche con porzioni già cadute ed altre in fase di distacco della sottostruttura del solaio.

Gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna pari a circa 3,3 mt.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **125,00 mq.** con la veranda mentre il balcone è pari a circa **18,0 mq.**

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

- Abitazione al foglio 14, con particella n°690, e sub 4 avente cat. A/3, cl. 3, consistenza di 5,5 vani e rendita di € 255,65;

**Il suddetto immobile risulta intestato al seguente proprietario:**

**Destinazione urbanistica:**

L'unità immobiliare, ad oggi risulta inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Taviano, approvato in via definitiva con delibera della G.R. n°830 del 26/06/2001 nelle planimetrie come zona "B1 - Zona di completamento edilizio" con i seguenti indici previsti per le costruzioni edilizie:

Iff = 3 mc./mq.

Per tutto quanto si riporta alle allegate norme tecniche urbanistiche del Prg di Taviano (Le).

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00	650,00
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	18,00	0,50	9,00	100,00
	Sup. reale lorda	143,00		134,00	

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: strutture miste in murature portanti con cordoli in c.a., e pilastri in c.a. condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura con solaio piano e con lastricato solare: condizioni pessime da demolire e ricostruire;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di pietra rivestita in intonaco, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: in legno con vetro semplice condizioni: sufficienti. oscuranti: tapparelle con rullo avvolgibile in pvc, condizioni buone.
<i>Infissi interni:</i>	materiale: in legno del tipo tamburato, condizioni: buone
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramica commerciale condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, mediocri.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: solo audio, condizioni: da sostituire.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento in pvc collegate ad AQP condizioni, mediocri.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottopavimento, tubazioni in rame collegate ad AQP: condizioni, mediocri.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto (da rifare poiché senza alimentazione) con termosifoni in ghisa, caminetto, condizioni: sufficienti.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adoperato per la stima di tale immobile 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, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, e è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet per le attività di compravendita.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
<b>A. Abitazione al piano primo avente una superficie coperta di circa 125,0 mq. lordi e circa 18,0 mq. di balcone.</b>		€ 83.050,00	€ 83.050,00
			€ 83.050,00;

### 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:

€ 12.457,50;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ ///;

Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

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):

€ 4.400,00;

**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:

€ 66.192,50;

Lecce, 09 Dicembre 2022.

Il perito:

**Ing. Marcello Buggemi**



Giudice: Dott. Antonio BARBETTA  
Perito: Ing. Marcello Buggemi

