



TRIBUNALE DI LECCE  
3<sup>a</sup> Sezione Civile

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare (R.G.E. n°**275/2022**):

---

**AMCO-asset management company spa**  
**e per essa IFIS Npl Servicing s.p.a.**

**c/**

---

**RELAZIONE TECNICA**

*e relativi allegati*

*Il Giudice Esecutore: **dott. Antonio Barbetta***

---

Il Consulente del Giudice

**Dott. Ing. Antonio De Vitis**

*(Ordine Ingegneri della Provincia di Lecce n°1407)*

con studio tecnico in Galatina (LE) alla Via Fedele Albanese, n°25

*mobile.329/5639070*

---

**SETTEMBRE 2023**

## Lotto Unico

1000/1000 p.p. del locale commerciale sito in Borgagne (fraz. di Melendugno) alla Via Liguria, n°10 – (p.t.)

### 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

#### A. 1000/1000 p.p. del locale commerciale sito in Borgagne (fraz. di Melendugno) alla Via Liguria, n°10 – (p.t.)

L'immobile esecutato è situato nella zona sud-est del centro abitato di Borgagne (frazione di Melendugno) (LE) a poca distanza dalla S.P. 148, che collega Borgagne con Sant'Andrea (località marina).

L'immobile consiste in un locale commerciale al piano terra, con ingresso da scoperto antistante di esclusiva pertinenza; da segnalare lateralmente al predetto locale la presenza di un corridoio scoperto delimitato da infisso metallico.

Il cespite esecutato, costituito da locale e servizio igienico (WC e anti-WC) presenta una superficie coperta complessiva pari a **75mq circa**, mentre gli spazi scoperti (antistante e corridoio laterale) si estendono per **circa 45mq. (All.10).**

#### 1a. Dati catastali

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Melendugno** in testa a: **(All.5)**  
**, n. a (LE) il ; proprietà per 1000/1000;**

**Fgl.83, pc.233, sub.1-, ZC -, ctg.C/2 (\*) , cl.3^, Cons. 63mq, Sup. catastale 80m², Rendita: Euro 130,15**  
Indirizzo: VIA LIGURIA n.10 - Piano T

**Nota (\*)** = Il cambio di destinazione d'uso da C/1 a C/2 non è stato validato in Comune!

#### 1b. Confini catastali

**Nord:** ptc.208; **Sud:** ptc.494; **Ovest:** Via Liguria; **Est:** ptc.289. **(All.5)**

### 2. Descrizione sommaria

Caratteristiche zona: **zona periferica-residenziale, traffico limitato, parcheggi sufficienti.**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziale, periferica.**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: **si.**

Dista da centro cittadino di Melendugno (**5,0 Km circa**); dal mare (**5,0 Km circa**)

Servizi offerti dalla zona: **S.P 148 (200m).**

### 3. Stato di possesso

L'immobile - al momento del sopralluogo - era occupato dal debitore esecutato.

### 4. Vincoli ed oneri giuridici

Dal certificato notarile redatto dal dott. Vincenzo Calderini, notaio in S.Maria Capua Vetere **(All.6)** e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento eseguita dallo scrivente consulente - **alle quali espressamente si rimanda** - è stato possibile evincere che sino a tutto il **14/09/2023** - l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli: ----
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: ----
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico o altre convenzioni: ----
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ----

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** - atto Notaio repertorio n. \_\_\_\_\_  
ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data \_\_\_\_\_ al numero generale \_\_\_\_\_ e al numero particolare \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_,  
domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, per capitale di € \_\_\_\_\_  
oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € \_\_\_\_\_, durata \_\_\_\_\_ anni, a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (LE) - c.f. CR \_\_\_\_\_  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 83 Particella 233 Subalterno 1 sito nel comune di Melendugno (LE) di cui alla procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data \_\_\_\_\_ ai nn. / di rettifica.

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** - atto Notaio repertorio n. \_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero generale \_\_\_\_\_ e al numero particolare \_\_\_\_\_ a favore di Banca \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, per capitale di € \_\_\_\_\_  
oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € \_\_\_\_\_, durata \_\_\_\_\_ anni, a carico di \_\_\_\_\_ nato a Melendugno (LE) in data \_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 83 Particella 233 Subalterno 1 sito nel comune di Melendugno (LE) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
- c.f. \_\_\_\_\_. Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di \_\_\_\_\_ al numero generale \_\_\_\_\_ e al numero particolare \_\_\_\_\_ ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Si precisa che:

La presente e' in rettifica alla nota iscritta nei RR.II. di Lecce in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_.  
nella nota e' stato omesso che la signora \_\_\_\_\_ interviene all'atto quale debitore non datore di ipoteca. Il titolo relativo alla presente e' allegato alla rettificanda nota di iscrizione

##### 4.2. Trascrizioni

**Pignoramento immobiliare trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai nn. / \_\_\_\_\_ emesso da Uff. Giud. Verbale di Pignoramento Immobiliare** - Atto Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Lecce del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data \_\_\_\_\_ al numero generale \_\_\_\_\_ e al numero particolare \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (LE) - c.f. \_\_\_\_\_ - per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 83 Particella 233 Subalterno 1 sito nel comune di Melendugno (LE) di cui alla procedura.

### 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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

### Attuali e precedenti proprietari (All.6)

Dal certificato notarile redatto dal dott. Vincenzo Calderini, notaio in S.Maria Capua Vetere - alla quale espressamente si rimanda - è stato possibile evincere che sino a tutto il **19/09/2022** - per l'immobile esecutato possa affermarsi quanto di seguito riportato:

#### (Attuale proprietario)

\_\_\_\_\_, nato a Melendugno (LE) in data \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà-

#### (21/11/1994)

A \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (LE) in \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT al Foglio 83 Particella 233, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data \_\_\_\_\_ al numero di registro generale \_\_\_\_\_ e numero di registro particolare \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ nato a Melendugno (LE) in data \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con nata a \_\_\_\_\_ (LE) in data \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Melendugno (LE) di cui alla procedura.

#### (19/09/1988)

A \_\_\_\_\_ nato a Melendugno (LE) in data \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime comunione legale dei beni con \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (LE) in data \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 83 Particella 233, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio del \_\_\_\_\_ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data \_\_\_\_\_ al numero di registro generale \_\_\_\_\_ e numero di registro particolare \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ nata a Melendugno (LE) in data \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Melendugno (LE) di cui alla procedura.

### PRATICHE EDILIZIE (All.7)

In seguito all'istanza di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente presso il Comune di Melendugno (LE) - a mezzo p.e.c. in data 20/05/2023 - all'indirizzo telematico [comune.melendugno@legalmail.it](mailto:comune.melendugno@legalmail.it) - l'Ufficio Tecnico del Comune di Melendugno (LE) in data 28/07/2023 - nella persona del geom. \_\_\_\_\_ - ha consegnato allo scrivente i seguenti documenti:

## 1) PRATICA Edile Ordinaria n°-/-----

- 1) **Concessione per la esecuzione di opere n. / del** con la quale il Sindaco pro-tempore:  
"... vista la domanda in data presentata dal Sig. e con la quale  
viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di costruzione di un locale commerciale sull'area distinta in  
catasto al foglio 83 part. N.233 posta in Borgagne alla via Liguria .....
- Preso atto che il richiedente dichiara di essere proprietario del suolo o dell'immobile di che trattasi;  
Rilascia
- CONCESSIONE**
- Al richiedente Sig.ri e per la costruzione del fabbricato di cui in  
narrativa ..."
- 2) **Elaborato grafico** - tavola unica - a firma dell'ing. , iscriz. Ordine Ingegneri Prov. Lecce n. .
- 3) **Voltura Concessione edilizia** del in favore di .
- 4) **Permesso di Agibilità ed Uso** nr. / del // (destinazione COMMERCIALE).

## § Posizione edilizio-urbanistica e catastale del bene eseguito

### 8.1a Conformità edilizio-urbanistica (All.7)

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi si mostrava *conforme* all'ultimo provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico, ad eccezione di:

1. *Lievi difformità riscontrate tra le misure dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto. Difformità comunque da considerarsi di modesta entità, pertanto rientranti nei limiti delle tolleranze previste.*
2. *In riferimento all'immobile è stato rilasciato un Permesso di Agibilità ed Uso (Commerciale) contenente dati numerici (consistenza mq 50,00 e volume mc 175) difformi dai dati riportati nell'elaborato progettuale, che invece è conforme allo stato di fatto.*

### 8.1b Regolarizzazione edilizio-urbanistica: (All.7)

Per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche sopra evidenziate sarà necessario:

**difformità 1:** nulla.

**difformità 2:** rettificare permesso di agibilità.

### 8.2a Conformità catastale: (All.6)

Al momento del sopralluogo l'immobile eseguito è risultato *conforme* alla documentazione presente presso gli archivi catastali, ad eccezione:

- 1) *Diversa categoria catastale C/2 rispetto alla C/1 (autorizzata dal Comune con concessione edilizia).*

### 8.2b Regolarizzazione catastale: (All.6)

È necessario rettificare la categoria catastale, perché il cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1 poiché dall'esame della documentazione fornita dal funzionario dell'UTC di Melendugno (LE), è risultata non autorizzata.

## § Ipotesi di divisibilità

Le caratteristiche edilizio-urbanistiche del bene eseguito ne consigliano la vendita in un unico lotto.

## Descrizione dell'Immobile di cui al punto A

### 1000/1000 del locale commerciale sito in Borgagne – fraz. di Melendugno (LE) - alla Via Liguria n.10 – p.t.

L'immobile esecutato è situato nella zona sud-est del centro abitato di Borgagne (frazione di Melendugno) (LE) a poca distanza dalla S.P.148, che collega Borgagne con Sant'Andrea (località marina).

L'immobile consiste in un locale commerciale al piano terra, con ingresso da scoperto antistante di esclusiva pertinenza; da segnalare lateralmente al predetto locale la presenza di un corridoio scoperto delimitato da infisso metallico.

Il cespite esecutato, costituito da locale e servizio igienico (WC e anti-WC) presenta una superficie coperta complessiva pari a 75mq circa, mentre gli spazi scoperti (antistante e corridoio laterale) si estendono per circa 45mq. (All.10).

Identificato nel Catasto Fabbricati di **Melendugno** in testa a: (All.5)

, n. a Melendugno il ; proprietà per 1/1.

**Fgl.83, pc.233, sub.1-, ZC -, ctg.C/2 (\*) , cl.3<sup>A</sup>, Cons. 63mq, Sup. catastale 80m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 130,15**

Indirizzo: VIA LIGURIA n.10 Piano T

L'immobile è stato edificato durante gli anni '90.

Il bene pignorato è costituito da p.t.

L'immobile presenta altezze interne: h=3,80m.

### Caratteristiche descrittive:

<i>Struttura portante:</i>	materiale: muratura; condizioni: sufficienti ( <i>giudizio a vista</i> ).
<i>Copertura:</i>	tipologia: solai piani; condizioni: sufficienti ( <i>giudizio a vista</i> ).
<i>Scale:</i>	tipologia: ----; condizioni: --- ( <i>giudizio a vista</i> ).
<i>Infissi interni:</i>	tipo: legno tamburato di colore bianco; condizioni scadenti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipo: metallici; n.3 colore scuro e n.1 grigio; condizioni: mediocri.
<i>Pavimenti interni:</i>	tipo: cemento; condizioni: mediocri.
<i>Pavimenti esterni:</i>	tipo: battuto di cemento, condizioni: mediocri.
<i>Impianto elettrico:</i>	tubazioni sottotraccia, non collegato alla rete Enel; tensione 220V; Potenza= 3Kw. Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto idrico:</i>	tubazioni incassate; collegato alla rete AQP; Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto fognante:</i>	tubazioni interrato in plastica; collegato alla rete AQP; scarico nel pozzo nero (antistante) Dich. di conformità (ex L.46/90 e s.m.i.): non prodotta.
<i>Impianto termico:</i>	assente.
<i>Imp. climatizzazione:</i>	assente.
<i>Note da segnalare:</i>	1) Stato manutentivo scadente. 2) Superfici interne (murature e intradosso solaio) annerite dagli effetti di un incendio verificatosi nel passato.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA del LOTTO UNICO:

### 12.1 Criterio di Stima

Il Consulente del Giudice ha ritenuto opportuno, essendo la scelta di sua discrezione, adottare il metodo sintetico-comparativo e del confronto di mercato mediante la ricerca di valori comparabili, nonché l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici ai sensi del D.P.R. n.138/1998.

### 12.2 Fonti di informazione

Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio, Ufficio tecnico locale, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, tecnici locali del settore, siti web specializzati.

### 12.3 Valutazioni delle superfici

Destinazioni	Mq (circa)	coeff. ragguaglio	Sup.equiv. (mq)	Valore immobile
Sup. coperta locale	75,00	1,00	75,00	
Ortale antistante (sup. scoperta)	30,00	0,20	6,00	
Scoperto laterale	16,00	0,20	3,20	
Sup. tot. equivalente: 84,20mq x €/mq 350,00 =				€ 33.680,00
Area solare edificabile (a corpo):				- € 6.000,00
<b>Valore del diritto (1000/1000 p.p.) in c.t.:</b>				<b>€ 40.000,00</b>

### 12.4 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: - € 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente ----

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: ----

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: .....circa - € 0,00

### 11.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile di cui al p.to A, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda): **€ 34.000,00**

Galatina (LE), li 15/09/2023

Il Consulente Tecnico del Giudice

Ing. Antonio De VITIS