

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000020/21**

**Giudice Dr. Francesco OTTAVIANO**  
**(Lotto 001 con modifiche di cui all' ordinanza del 13/03/2023)**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. GIANLUCA ROLLO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2215*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. RLLGLC72C11E506O- P.Iva 03680430752*

*con studio in Lecce (Lecce) Via Montegrappa 2/A*

*cellulare: 3388458172*

*email: ing.gianlucarollo@gmail.com*

**Beni in Aradeo (Lecce) Via Circonvallazione n° 30**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato sito in Aradeo (Lecce) alla Via Circonvallazione n° 30.

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (foto n° 1), oltre lastrico solare praticabile: piano terra con destinazione d'uso officina ed esposizione per vendita di macchine agricole e piano primo con destinazione d'uso abitazione. Il piano terra è diviso in due parti: la porzione di sinistra comprende due vani, attualmente utilizzati come ufficio (foto n° 2) e deposito (foto n° 3), un w.c. con anti w.c ed un'area scoperta antistante (sub. 4); nell'area retrostante è stato realizzato, senza alcuna autorizzazione, un vano deposito (foto n° 4); la porzione di destra, invece, comprende un'area scoperta circostante su tre lati (sub. 8), il vano scala per l'accesso all'appartamento (sub. 7), un vano utilizzato come deposito (foto n° 5) ed una zona trasformata abusivamente in abitazione (sub. 5); quest'ultima è composta da soggiorno (foto n° 6), pranzo con a.c., sottoscala/ripostiglio, disimpegno, w.c., studio (foto n° 7), scala interna che conduce ad un piccolo vano posto al piano ammezzato. Il piano primo comprende un appartamento (sub. 7) composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, tre bagni, balcone antistante e retrostante. Il tutto con ingresso diretto da Via Circonvallazione n° 30.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.414,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce):

- partita intestata a: proprietà per 1000/1000.  
Foglio 7, particella 724, subalterno 4, categoria C/2, classe 3, consistenza 177 mq, superficie catastale 203 mq, rendita € 329,09, indirizzo Via Circonvallazione n° 32, piano T.
- partita intestata a: proprietà per 1000/1000.  
Foglio 7, particella 724, subalterno 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 174 mq, superficie catastale 208 mq, rendita € 323,51, indirizzo Via Circonvallazione n° 30, piano T.
- partita intestata a: proprietà per 1000/1000.  
Foglio 7, particella 724, subalterno 7, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 214 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 192 mq, rendita € 445,44, indirizzo Via Circonvallazione n° 30, piano T-1-2.
- bene comune non censibile. Foglio 7, particella 724, subalterno 8, indirizzo Via Circonvallazione n° 30, piano T.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Fabbricato articolato su due piani fuori terra con abusi edilizi non sanabili. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona: - "zona artigianale" del vigente Programma di Fabbricazione.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'unità al piano terra identificata con il sub. 4 è occupata da l'unità al  
 piano terra identificata con il sub. 5 è occupata da l'unità al piano primo  
 identificata con il sub. 7 è occupata da

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** a favore di \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ - e contro \_\_\_\_\_

Iscritta a Lecce in data 13/06/2016 al n. \_\_\_\_\_ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 65.256,74.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 7, particella 724, subb. 4, 5, 6, 7.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di \_\_\_\_\_ - con sede in \_\_\_\_\_  
- e contro \_\_\_\_\_

Iscritta a Lecce in data 14/09/2020 al n. \_\_\_\_\_ di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 182.289,29.

L' ipoteca grava per l' intera proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 7, particella 724, subb. 4, 5, 6, 7.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di \_\_\_\_\_ - con sede in \_\_\_\_\_  
e contro \_\_\_\_\_

Trascritto a Lecce in data 25/01/2021 al n. \_\_\_\_\_ di Reg. Part..

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce): foglio 7, particella 724, subb. 4, 5, 6, 7.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Rispetto al progetto allegato alla s.c.i.a. prot. n° 9505 del 29/08/2016, sono state riscontrate le seguenti difformità al piano terra:

- a) nell' area retrostante è stato costruito un vano ad uso deposito con copertura realizzata in ferro e pannelli coibentati ;
- b) è stato eseguito un cambio di destinazione d' uso da artigianale ad abitazione;
- c) è stato realizzato un muro divisorio nella zona destinata ad officina;
- d) è stata murata la porta interna che metteva in comunicazione le zone destinate ad esposizione;
- e) una finestra sul lato ovest è stata trasformata in porta;
- f) è stato demolito una parte del solaio di calpestio del piano ammezzato.

Sono regolarizzabili solo le difformità di cui ai punti c), d) e) ed f); per le difformità di cui ai punti a) e b) occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del vano retrostante e lo smantellamento dell' angolo cottura.

L' eventuale aggiudicatario, entro centoventi giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento emesso dall' Autorità Giudiziaria, può presentare una scia. La somma da versare a titolo di sanzione verrà stabilita dal responsabile del procedimento.

Costi totali presumibili per demolizione e smantellamento, diritti di segreteria per scia, onorario del tecnico (esclusa la sanzione) pari a circa **€ 10.000,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

In atti presso l' Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Lecce - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali) risulta che:

- il piano terra è accatastato come locale deposito anziché come locale artigianale, e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto;
- la planimetrie degli appartamenti a piano primo sono state erroneamente invertite tra loro.

Una volta regolarizzata la situazione dal punto di vista urbanistico-edilizio si potrà procedere alla denuncia di variazione catastale.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico e diritti catastali pari a circa

€ 750,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- pieno proprietario in forza di atto del 08/02/1975 rep.<sup>1</sup>  
di compravendita per notar Con tale atto ha venduto a una zona di terreno estesa mq 1179, derivata dal frazionamento n. 7/1975 del terreno identificato nel CT con fgl. 7 e p.lla 34.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza di costruzione n° 33 del 07/04/1975**, rilasciata al sig. per la costruzione in Via Circonvallazione di un laboratorio artigiano-officina meccanica costruzione e attrezzi per macchine agricole e affini.
- **Concessione edilizia in sanatoria n° 145 del 22/03/1993**, rilasciata al sig. per la costruzione in Via Circonvallazione di due appartamenti a piano primo con locale officina e esposizione a piano terra.
- **Certificato di agibilità del 24/05/1999** per un locale sito in Via Circonvallazione adibito ad uso officina ed esposizione per vendita di macchine agricole, di proprietà di
- **Segnalazione certificata di inizio attività prot. n° 9505 del 29/08/2016**, in sanatoria ai sensi dell' art. 37, c.5 del Dpr 380/01, presentata dal sig. per lavori in corso di esecuzione su un immobile sito in Via Circonvallazione.

#### Descrizione **fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato sito in Aradeo (Lecce) alla Via Circonvallazione n° 30.

Fabbricato articolato su due piani fuori terra (foto n° 1), oltre lastrico solare praticabile: piano terra con destinazione d' uso officina ed esposizione per vendita di macchine agricole e piano primo con destinazione d' uso abitazione. Il piano terra è diviso in due parti: la porzione di sinistra comprende due vani, attualmente utilizzati come ufficio (foto n° 2) e deposito (foto n° 3), un w.c. con anti w.c ed un' area scoperta antistante (sub. 4); nell' area retrostante è stato realizzato, senza alcuna autorizzazione, un vano deposito (foto n° 4); la porzione di destra, invece, comprende un'area scoperta circostante su tre lati (sub. 8), il vano scala per l' accesso all' appartamento (sub. 7), un vano utilizzato come deposito (foto n° 5) ed una zona trasformata abusivamente in abitazione (sub. 5); quest' ultima è composta da soggiorno (foto n° 6), pranzo con a.c., sottoscala/ripostiglio, disimpegno, w.c., studio (foto n° 7), scala interna che conduce ad un piccolo vano posto al piano ammezzato. Il piano primo comprende un appartamento (sub. 7) composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, tre bagni, balcone antistante e

retrostante. Il tutto con ingresso diretto da Via Circonvallazione n° 30.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1.414,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aradeo (Lecce):

partita intestata a: proprietà per 1000/1000. Foglio 7, particella 724, subalterno 4, categoria C/2, classe 3, consistenza 177 mq, superficie catastale 203 mq, rendita € 329,09, indirizzo Via Circonvallazione n° 32, piano T.

partita intestata a: proprietà per 1000/1000. Foglio 7, particella 724, subalterno 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 174 mq, superficie catastale 208 mq, rendita € 323,51, indirizzo Via Circonvallazione n° 30, piano T.

partita intestata a: proprietà per 1000/1000. Foglio 7, particella 724, subalterno 7, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 214 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 192 mq rendita € 445,44, indirizzo Via Circonvallazione n° 30, piano T-1-2.

bene comune non censibile. Foglio 7, particella 724, subalterno 8, indirizzo Via Circonvallazione n° 30, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. coperta a p. terra (escluso vano retrostante)	Sup. reale lorda	399,00		
Sup. scoperta a p. terra (escluso il sub. 8)	Sup. reale lorda	780,00		
Sup. coperta a p. primo	Sup. reale lorda	186,00		
Sup. scoperta a p. primo	Sup. reale lorda	49,00		
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.414,00</b>		

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Copertura:* tipologia: solai piani.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: alluminio con vetro, protezione: tapparelle, persiane, materiale protezione: pvc, alluminio.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno.

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica.

*Rivestimento:* ubicazione: a.c., bagni, materiale: ceramica.

##### Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore comunale.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'attenta indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate - osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari private.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>fabbricato</b>	1.414,00	€ 339.000,00	<b>€ 339.000,00</b>

### 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:	<b>€ 50.850,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 10.750,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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 della procedura: **€ 288.150,00**

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: **€ 277.400,00**

Relazione lotto 001 creata in data 16/05/2023  
Codice documento: E067-21-000020-001

il perito  
Ing. GIANLUCA ROLLO