

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

N. Gen. Rep. 14/2023 L.G.

**Giudice Delegato Dr. Antonio BARBETTA**

**Curatore: Dr. Maurizio RENNA**

**CTU: Geom. Pietro CARETTO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce  
C.F. CRTPTR76H27E506R*

*con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6*

*cellulare: 3338156382*

*email: studiocaretto@pec.it*

---



**Beni in Lecce Via Giammatteo, N. 22-22/A -22/B**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Lecce in Via Giammatteo, civ. 22-22A/22B

L'immobile è costituito da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato di un edificio ad otto piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in zona periferica nell'ambito dell'abitato di Lecce. Esso presenta accesso diretto dalla Via Giammatteo, e si compone al piano terra di quattro vani principali, quattro disimpegni, due ripostigli e due vani wc, ed al piano scantinato da un sottonegozio open space accessibile a mezzo di scala interna, dotato di porta di per ispezione in intercapedine comune. Le tramezzature che definiscono i vari ambienti ad eccezione dei vani wc e degli antibagni sono risultate essere prive di autorizzazione urbanistica. La superficie lorda del locale commerciale al piano terra è pari a mq 237,00 circa, quella lorda del sottonegozio al piano scantinato è pari a mq 60,00 circa. L'altezza utile del locale commerciale al piano terra al di sotto dell'intradosso solaio di copertura è pari a ml 2,75 circa, quella utile al di sotto delle plafonature è compresa tra ml 3,15 circa e ml 3,25 circa, mentre l'altezza utile del sottonegozio al piano scantinato è pari a ml 3,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri, travi e fondazioni in c.a. e coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico ed impianto fognante privi di utenze in essere. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lecce è risultata essere stata rilasciata in data 11.12.2000 dichiarazione di agibilità parziale n. 21/M/200 prot. n. 44061/99 in merito all'immobile oggetto della procedura.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:

PROPRIETA' 1/1

Fg. 196 Particella 1395 Sub. 116 Categoria C/1 Classe 7 Consistenza 271 Mq. Superficie Catastale Mq. 270 Rendita Euro 7.613,82

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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



**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**ISCRIZIONE NN. 6486/911** del 17/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/02/2006 Numero di repertorio 96825/16349 emesso da ATTO NOTATILE PUBBLICO

**A favore di** Sede MILANO  
contro  
Capitale Euro 234.400,00 Totale Euro 351.600,00  
Grava su Lecce Fg. 196 P.IIa 1395 Sub. 116

**ISCRIZIONE NN. 9718/1197** del 22/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/07/2021 Numero di re ertorio 893/2021 emesso da ATTO GIUDIZIARIO

**A favore di** Sede LECCE  
contro  
Capitale Euro 2.787,42 Totale Euro 5.574,84  
Grava su Lecce Fg. 196 P.IIa 1395 Sub. 116

**ISCRIZIONE NN. 14237/1797** del 20/04/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE nascente da ALTRO ATTO del 20/04/2022 Numero di repertorio 3564/5922 emesso da ATTO GIUDIZIARIO

**A favore di** Sede ROMA  
contro  
Capitale Euro 699.802,56 Totale Euro 1.399.605,12  
Grava su Lecce Fg. 196 P.IIa 1395 Sub. 116

**4.2.2. Trascrizione:**

**TRASCRIZIONE NN. 26754/21738 del 17/07/2023** nascente da SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 26/06/2023 N. di repertorio 32/2023 emesso da Tribunale di Lecce Sede Lecce.

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI  
contro Sede Lecce  
Capitale Euro 699.802,56 Totale Euro 1.399.605,12  
Grava su Lecce Fg. 196 P.IIa 1395 Sub. 116

*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:**

A seguito di ripetuti accessi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lecce, lo scrivente ha rinvenuto parte della documentazione inerente i titoli edilizi autorizzativi del fabbricato del quale l'immobile oggetto della procedura è parte integrante.

In particolare, è stata rinvenuta la documentazione completa della Conc. Edilizia n. 34512-78 del 27.02.1979, e solo il titolo edilizio, privo degli elaborati grafici progettuali, del Provvedimento Sindacale n. 11046-83 del 02.03.1984 costituente variante in corso d'opera finale.

Poiché, nell'ambito della documentazione consultata è stata rinvenuta la pratica integrale relativa ad Agibilità Parziale n. 21-M-2000 del 11.12.2000 relativa al locale commerciale oggetto della procedura, lo scrivente ha ritenuto essere probante ai fini urbanistici l'elaborato grafico allegato all'istanza di rilascio di tale Dichiarazione, il quale fa riferimento alla conformità dell'immobile in riferimento al Provvedimento Sindacale n. 11046-83 del 02.03.1984 e recepito in tali termini dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lecce.

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'istanza di rilascio agibilità dei quali è attestata la conformità all'ultimo titolo edilizio autorizzativo dell'immobile, sono state riscontrate le seguenti difformità:



1. *realizzazione dei vani, ad eccezione dei servizi igienici, mediante tramezzature prive di autorizzazione;*
2. *realizzazione di scala di accesso al sottonegozio difforme da quella autorizzata;*
3. *altezza utile a filo intradosso del piano terra pari a ml 3.75 circa differente da quella autorizzata pari a ml 4.00 ed altezza utile a filo intradosso del piano scantinato pari a ml 3.20 differente da quella autorizzata pari a ml 3.00, il tutto comunque rientrante nell'ambito della volumetria autorizzata dell'intero fabbricato. (Tale difformità è relativa al confronto con gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 34512-78 del 27-02-1979).*

Si ritengono altresì regolarizzabili le succitate difformità mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Lecce di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, in quanto trattasi di opere contenute all'interno di sagoma, superficie e volume autorizzati dell'intero fabbricato, per cui, ai fini della valutazione, si è ipotizzata la detrazione dal valore di stima degli oneri amministrativi, tecnici.

Tutto quanto sopra si intende fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Oneri totali per la regolarizzazione: €. 3.000,00

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, con particolare riferimento alle planimetrie in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. *mancata rappresentazione dei vani al piano terra ad eccezione dei wc;*
2. *errata rappresentazione del vano scala di accesso al sottonegozio;*
3. *mancata rappresentazione delle finestre poste a ridosso dell'intercapedine nel sottonegozio.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.

Oneri totali per la regolarizzazione: €. 1.000,00

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

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 152,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 456,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.057,51

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

ditta: Sede Lecce

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/01/2001 Numero di repertorio 18799 Notaio ANGLANA MASSIMO Codice fiscale NGL MSM 66T04 E506 M Sede LEVERANO (LE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi



Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 E506 - LECCE  
 Comune Catasto FABBRICATI -  
 Sezione urbana Foglio (LE) 196 Particella 1395 Subalterno 116

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 223 metri quadri N.  
 Indirizzo VIA GIAMMATTEO civico 22  
 Piano T-S1

---

Sezione C - Soggetti

---

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -Denominazione o ragione sociale Sede LECCE (LE) Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -Denominazione o ragione sociale Sede BARI  
 (BA)Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PER GLI IMMOBILI DA 1 A 1 DELL'UNITA NEGOZIALE 1 MANCANO ATTI LEGALI INTERMEDI

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

per gli immobili di cui al punto A :

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI – PRATICA N. 34512/78 del 27/02/1979** per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi sito in Lecce tra le vie Gianmatteo e Archita da Taranto.

Intestata a

**PROVVEDIMENTO SINDACALE N. 11281 del 31/03/1981** con cui veniva trasferita la predetta concessione edilizia alla ditta



**PROVVEDIMENTO SINDACALE** N. 2271 del 05/02/1982 con il quale veniva autorizzato un primo progetto di variante esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 09.03.1982

**PROVVEDIMENTO SINDACALE** N. 11046/83 del 02/03/1984 con il quale veniva autorizzato un secondo progetto di variante esaminato dal C.E.C. nella seduta del 07.10.1983

**DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PARZIALE** Prot. 21/M/2000 - N. 44061/99 del 11/12/2000

Descrizione LOCALE COMMERCIALE di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Lecce in Via Giammatteo, civ. 22-22A/22B

L'immobile è costituito da un locale commerciale posto ai piani terra e scantinato di un edificio ad otto piani fuori terra ed uno interrato, ubicato in zona periferica nell'ambito dell'abitato di Lecce. Esso presenta accesso diretto dalla Via Giammatteo, e si compone al piano terra di quattro vani principali, quattro disimpegni, due ripostigli e due vani wc, ed al piano scantinato da un sottonegozio open space accessibile a mezzo di scala interna, dotato di porta di per ispezione in intercapedine comune. Le tramezzature che definiscono i vari ambienti ad eccezione dei vani wc e degli antibagni sono risultate essere prive di autorizzazione urbanistica. La superficie lorda del locale commerciale al piano terra è pari a mq 237,00 circa, quella lorda del sottonegozio al piano scantinato è pari a mq 60,00 circa. L'altezza utile del locale commerciale al piano terra al di sotto dell'intradosso solaio di copertura è pari a ml 2,75 circa, quella utile al di sotto delle plafonature è compresa tra ml 3,15 circa e ml 3,25 circa, mentre l'altezza utile del sottonegozio al piano scantinato è pari a ml 3,20 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con pilastri, travi e fondazioni in c.a. e coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico ed impianto fognante privi di utenze in essere. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito delle risultanze dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lecce è risultata essere stata rilasciata in data 11.12.2000 dichiarazione di agibilità parziale n. 21/M/200 prot. n. 44061/99 in merito all'immobile oggetto della procedura.

**Destinazione urbanistica:**

PRG comune di Lecce approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3919 del 01.08.1989

Art. 53 - zone B11 - RESIDENZIALI URBANE DENSE



Comprende gli isolati dell'area urbana quasi completamente edificati con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

E' vietata la conversione delle attuali superfici con destinazione residenziale ed altre destinazioni di tipo direzionali e commerciali.

Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente coma ed esistenti alla data di adozione del PRG devono essere rimosse entro sei mesi dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione con concessione convenzionata;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza aumento della superficie utile Su esistente a

quelli di ricostruzione, con il rispetto dei seguenti indici massimi:

- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 4,00 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura:  $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$ ;
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 1,33 \text{ mq/mq}$ ;
- altezza massima:  $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ m}$ ;
- numero dei piani:  $NP = 4 + \text{pt.}$

Sono ammessi interventi di nuova costruzione su lotti edificati e quelli di ampliamento di costruzioni esistenti con il rispetto dei seguenti indici massimi:



- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 4,00 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura:  $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$ ;
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 1,33 \text{ mq/mq}$ ;
- altezza massima:  $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ m}$ ;
- numero dei piani:  $NP = 4 + \text{pt.}$

Per le aree non ancora edificate dei PEEP/167 vigenti si applicano gli indici previsti dai rispettivi piani di zona.

Al fine di migliorare la organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi pubblici, è ammessa la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione estesa ad un intero isolato mediante Piano Particolareggiato PP o Piano di Lottizzazione Convenzionata PLC senza aumento della superficie utile  $S_u$  esistente, nei limiti dei seguenti indici e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 6,00 \text{ mc}$ ;
- rapporto di copertura:  $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$ ;
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 2,00 \text{ mq/mq}$ ;
- altezza massima:  $H_{\text{max}} = 18,00 \text{ m}$ ;
- numero dei piani:  $NP = 4 + \text{pt.}$

Negli interventi di ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole.sopraelevazioni) e di ristrutturazione urbanistica dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 20 mc, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 765/67.

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
negozio PT	237,00	1,00	237,00
sottonegozio PS	60,00	0,50	30,00
<b>Totali:</b>	<b>297,00</b>		<b>267,00</b>





**Accessori: Nessuno.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Lecce.

### 8.2. Fonti di informazione

#### Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

### 8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totale (€)
Negozi PT	237,00	1,00	237,00		
Sottonegozi PS	60,00	0,50	30,00		
<b>Totali:</b>	<b>297,00</b>		<b>267,00</b>	<b>1.100,00</b>	<b>293.700,00</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:

€. 44.055,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 4.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

### 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 dell'acquirente:

€. 245.645,00

Lecce li, 23/07/2024

IL PERITO  
Geom. Pietro Caretto

