

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Forzata**



N. Gen. Rep. **0417/2019** R.G.E. - **LOTTO 8**

Giudice: Dott. Sergio MEMMO

ELABORATO PERITALE



**Beni in Collepasso (LE) -  
FABBRICATO CON ABITAZIONI e  
LOCALE COMMERCIALI  
in via F. De Andre' (ex via 3 Novembre)  
LOTTO 8**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:</b>	
<b>A.</b>	<p><b><u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u></b> relativamente a: intero fabbricato, composto da deposito al piano seminterrato, un locale commerciale, al piano rialzato, una civile abitazione indipendente al primo piano, ed un monolocale con terrazzino a livello e balcone al piano secondo, sito presso via ex 3 Novembre ai civici n°5-7-9 adesso via Fabrizio de Andrè al centro del comune.</p>
	<p><b><u>L'immobile è così costituito da:</u></b></p> <p>- <b>Al Piano seminterrato:</b> è ivi presente un locale deposito/magazzino a cui si accede dal vano scala posto al civico 5 e poi, con rampa di scale, si arriva ad un unico ampio vano anche dotato di illuminazione ed areazione naturale mediante quattro con finestre su strada e dotato di proprio servizio igienico. Il vano risulta interamente pavimentato con ceramica commerciale ed il servizio igienico analogamente rivestito fino ai 2 mt. La superficie totale risulta di circa <b>75 mq.</b> lordi e l'altezza interna è di circa 3,0 mt.</p> <p>- <b>Al Piano rialzato:</b> è presente ad oggi un unico grande vano con due distinti ingressi dal civico n°7 e n°9, ad uso locale commerciale, composto da pavimento in ceramica commerciale, da infissi in alluminio come porte d'ingresso e come ampie vetrine, da due servizi igienici rivestiti con ceramica fino a 2 mt. e con l'arredamento sanitario completo. Il locale commerciale risulta pari a circa <b>95 mq.</b> lordi con l'altezza interna che è di circa 3,0 mt.</p> <p>- <b>Al Piano Primo:</b> dal vano scala si accede al primo ed al secondo piano: al primo piano vi è un'abitazione composta da un ingresso-pranzo collegato alla piccola cucina, e con accesso al balcone sul fronte principale. Da un disimpegno, si procede verso il servizio igienico dell'alloggio ed alle due camere da letto. Gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, infissi in legno ed alluminio a doppio vetro ed hanno altezza interna di circa 2,8 mt. e superficie coperta di circa <b>76 mq.</b> lordi. Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa <b>6,6 mq.</b> lordi.</p> <p>- <b>Al Piano Secondo:</b> dal vano scala si può salire fino ad un monolocale composta da un ampio unico vano pluriuso con servizio igienico, un piccolo disimpegno che permette anche l'accesso al balcone sul prospetto principale, e con annesso un vano terrazzato a livello ad oggi scoperto e pavimentato con lastre di pietra calcarea. Il monolocale è stato pavimentato con ceramica commerciale, il servizio igienico anche rivestito fino a 2,0 mt., ma privo di arredi sanitari; l'alloggio è luminoso, ed è dotato di infissi in alluminio e legno con persiane a lamelle orientabili, porte interne in massello di legno color noce. L'unità, sviluppa una superficie coperta lorda di circa <b>56,0 mq.</b>, ha un'altezza interna di circa 2,8 mt. e una superficie scoperta come balcone e terrazzina al piano di circa <b>31,0 mq.</b> lordi.</p>
	<b><u>Identificato in catasto: N.C.E.U. di Collepasso:</u></b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabbricato al <b>foglio 8, con particella n°433 sub 3</b> avente categ. C/2 classe 1, consistenza catas. 71 mq. e rendita di € 91,67;</li> <li>- Fabbricato al <b>foglio 8, con particella n°433 sub 4</b> avente categ. C/1 classe 3, consistenza catas. 29 mq. e rendita di € 420,86;</li> <li>- Fabbricato al <b>foglio 8, con particella n°433 sub 5</b> avente categ. C/1 classe 3, consistenza catas. 34 mq. e rendita di € 493,42;</li> </ul>

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 6 avente categ. A/4 classe 3, consistenza 5 vani e rendita di € 198,84;</li> <li>- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 7 avente categ. A/4 classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita di € 99,42;</li> </ul>
		<p><b><u>L'intero suddetto fabbricato risulta intestato alla seguente proprietà:</u></b></p> <div style="border: 1px solid red; height: 30px; width: 100%;"></div>
<b>2.</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>	
		Caratteristiche zona: centrale ed a traffico basso.
		Caratteristiche zone limitrofe: area con ampia piazza e con abitazioni e locali commerciali adiacenti.
		La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
		Principali collegamenti: bus extraurbani e strade comunali.
		Servizi offerti dalla zona: a circa 100 mt. la sede municipale, chiesa a 350 mt. scuola a 400 mt. circa 900 mt. impianto sportivo.
<b>3.</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b>	
		L'appartamento attualmente risulta occupato dalla famiglia della figlia del debitore esecutato.
<b>4.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	
<b>4.1.</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b>	
		In base a quanto indicato nelle diverse relazioni ipotecarie eseguite su incarico del <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 100%;"></div> disbrigo di pratiche legali ed amministrative, 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 ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data 03/11/1992 sino al 18/02/2020, risulta quanto riportato e presente inoltre nell'allegato 2.
	4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///
	4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> <div style="border: 1px solid red; height: 50px; width: 100%;"></div>
	4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///
	4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> ///
	4.1.5.	<i>Iscrizioni:</i> <div style="border: 1px solid red; height: 20px; width: 100%;"></div>

Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

		4.1.6. <i>Pignoramenti:</i>	
		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>	
		Dal confronto tra il progetto approvato, con gli atti disponibili presso gli uffici tecnici e la verifica dello stato dei luoghi di quanto ad oggi realizzato, si evidenzia la <b>CONFORMITA'</b> delle opere eseguite. Si rileva comunque per precisione che, su una parte del secondo piano che risulta riportata sul progetto come "terrazza coperta" ancora non risulta montata tale copertura, pur se già autorizzata.	
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i>	
		Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, evidenzia la <b>DIFFORMITA'</b> delle opere realizzate. I locali a piano terra sono stati riportati sulle planimetrie catastali distinti e separati oltre che singolarmente accatastati, ma di fatto non è presente la divisione materiale con tramezzo tra i due. Il secondo piano ovvero il monocale ha indicazioni sulle finestre e sulle porte (Wc) non corrette con l'effettivo rilievo effettuato dello stato dei luoghi. Le predette difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di modello DOCFA all'Agenzia del territorio.	



- **Al Piano seminterrato:** è ivi presente un locale deposito/magazzino a cui si accede dal vano scala posto al civico 5 e poi, con rampa di scale, si arriva ad un unico ampio vano anche dotato di illuminazione ed areazione naturale mediante quattro con finestre su strada e dotato di proprio servizio igienico.

Il vano risulta interamente pavimentato con ceramica commerciale ed il servizio igienico analogamente rivestito fino ai 2 mt.

La superficie totale risulta di circa **75 mq.** lordi e l'altezza interna è di circa 3,0 mt.

- **Al Piano rialzato:** è presente ad oggi un unico grande vano con due distinti ingressi dal civico n°7 e n°9, ad uso locale commerciale, composto da pavimento in ceramica commerciale, da infissi in alluminio come porte d'ingresso e come ampie vetrine, da due servizi igienici rivestiti con ceramica fino a 2 mt. e con l'arredamento sanitario completo.

Il locale commerciale risulta pari a circa **95 mq.** lordi con l'altezza interna che è di circa 3,0 mt.

- **Al Piano Primo:** dal vano scala si accede al primo ed al secondo piano: al primo piano vi è un'abitazione composta da un ingresso-pranzo collegato alla piccola cucina, e con accesso al balcone sul fronte principale.

Da un disimpegno, si procede verso il servizio igienico dell'alloggio ed alle due camere da letto.

Gli ambienti hanno pavimentazione in ceramica, infissi in legno ed alluminio a doppio vetro ed hanno altezza interna di circa 2,8 mt. e superficie coperta di circa **76 mq.** lordi.

Completa l'abitazione un balcone sul prospetto principale di circa **6,6 mq.** lordi.

- **Al Piano Secondo:** dal vano scala si può salire fino ad un monolocale composta da un ampio unico vano pluriuso con servizio igienico, un piccolo disimpegno che permette anche l'accesso al balcone sul prospetto principale, e con annesso un vano terrazzato a livello ad oggi scoperto e pavimentato con lastre di pietra calcarea.

Il monolocale è stato pavimentato con ceramica commerciale, il servizio igienico anche rivestito fino a 2,0 mt., ma privo di arredi sanitari; l'alloggio è luminoso, ed è dotato di infissi in alluminio e legno con persiane a lamelle orientabili, porte interne in massello di legno color noce.

L'unità, sviluppa una superficie coperta lorda di circa **56,0 mq.**, ha un'altezza interna di circa 2,8 mt. e una superficie scoperta come balcone e terrazzina al piano di circa **31,0 mq.** lordi.

- **Identificato in N.C.E.U. di Collepasso (Lc):**

- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 3 avente categ. C/2 classe 1, consistenza catastale 71 mq. e rendita di € 91,67;

- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 4 avente categ. C/1 classe 3, consistenza catastale 29 mq. e rendita di € 420,86;

- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 5 avente categ. C/1 classe 3, consistenza catastale 34 mq. e rendita di € 493,42;

- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 6 avente categ. A/4 classe 3, consistenza 5 vani e rendita di € 198,84;

- Fabbricato al foglio 8, con particella n°433 sub 7 avente categ. A/4 classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita di € 99,42;

- **L'intero suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:**

#### **Destinazione urbanistica:**

Il fabbricato risulta edificato in virtù del vigente P.d.F. di Collepasso (Lc), approvato con D.G.R. n° 1067 del 21/01/1976 che inserisce il suolo in **ZONA "B – di completamento - tessuto edificato"** con le norme che hanno previsto interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione secondo le vigenti norme indicate sull'allegato certificato di destinazione urbanistica ed con i seguenti indici: Iff = 5,0mc./mq. – H max = 12,00 mt. – Rc = 80% e con NP = 3P

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq. potenziale
Deposito al piano seminterrato	Sup. reale	75,00	0,5	37,50	340,00

Locale commerciale al piano terra	lorda mq. Sup. reale lorda mq.	<b>95,00</b>	<b>1,0</b>	95,00	1.250,00
Abitazione al primo piano	Sup. reale lorda mq.	<b>76,00</b>	<b>1,0</b>	76,00	1.350,00
Scoperto di pertinenza del primo piano	Sup. reale lorda mq.	<b>6,60</b>	<b>0,5</b>	3,3	50,0
Monolocale al secondo piano	Sup. reale lorda mq.	<b>56,00</b>	<b>1,0</b>	56,00	1.150,00
Scoperto di pertinenza del secondo piano	Sup. reale lorda mq.	<b>31,0</b>	<b>0,5</b>	15,5	50,0
		<b>339,60</b>		<b>283,30</b>	

### Caratteristiche descrittive: A) SEMINTERRATO E LOCALE COMMERCIALE

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in massello di legno, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso dal vano scala in massello di legno; infissi in alluminio e vetro per i finestrini e per le porte del locale commerciale in alluminio colore scuro, condizioni buone; saracinesche a griglia per il locale commerciale, condizioni buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature in blocchi di tufo condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramiche commerciali, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco rasato, pietra leccese per le cornici e pittura, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: presente in ambo i locali, condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: presente del tipo sottotraccia: condizioni: buone
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto collegato ad AQP in pvc: condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni in rame a collettori, condizioni: buone
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente

### Caratteristiche descrittive: B) ABITAZIONI

#### Caratteristiche strutturali:

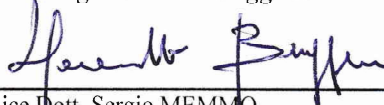
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante in blocchi di tufo, con travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati condizioni: buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: in massello di legno, condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in legno; infissi in legno e vetro camera finestrini e persiano in alluminio colore scuro, condizioni buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature in blocchi di tufo condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramiche commerciali, condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: intonaco rasato con pittura e cornici in pietra leccese, condizioni: buone
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: presente, condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: presente del tipo sottotraccia: condizioni: buone
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: impianto collegato ad AQP in pvc: condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: impianto con tubazioni in rame a collettori, condizioni:

	buone												
Termico (impianto):	tipologia: impianto di riscaldamento e climatizzazione con split elettrico.												
<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 e 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, e siti internet specializzati.												
<b>8.3. Valutazioni delle superfici</b>													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Immobile</th> <th>A corpo</th> <th>Valore intero</th> <th>Valore diritto 1000/1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. <b>Fabbricato composto da una civile abitazione posta al primo piano con scoperto di pertinenza, con un monolocale al secondo piano avente scoperto di pertinenza, con un locale commerciale al piano terra e con deposito al piano seminterrato.</b></td> <td></td> <td>€ 313.130,00</td> <td>€ 313.130,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 313.130,00;</td> </tr> </tbody> </table>	Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1000/1000	A. <b>Fabbricato composto da una civile abitazione posta al primo piano con scoperto di pertinenza, con un monolocale al secondo piano avente scoperto di pertinenza, con un locale commerciale al piano terra e con deposito al piano seminterrato.</b>		€ 313.130,00	€ 313.130,00				€ 313.130,00;
Immobile	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1000/1000										
A. <b>Fabbricato composto da una civile abitazione posta al primo piano con scoperto di pertinenza, con un monolocale al secondo piano avente scoperto di pertinenza, con un locale commerciale al piano terra e con deposito al piano seminterrato.</b>		€ 313.130,00	€ 313.130,00										
			€ 313.130,00;										
<b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>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:</td> <td>€ 46.969,50;</td> </tr> <tr> <td>Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:</td> <td>___/___/___</td> </tr> <tr> <td>Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:</td> <td>___/___/___</td> </tr> <tr> <td>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):</td> <td>€ 500,00</td> </tr> </tbody> </table>	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:	€ 46.969,50;	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 (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	€ 500,00				
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:	€ 46.969,50;												
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 (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):	€ 500,00												
<b>8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>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:</td> <td>€ 265.660,50;</td> </tr> </tbody> </table>	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:	€ 265.660,50;										
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:	€ 265.660,50;												

Lecce, 16 Giugno 2020.

Il perito

Ing. Marcello Buggemi



Giudice Dott. Sergio MEMMO  
Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

