



---

ASTE GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

---

ASTE GIUDIZIARIE®

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da

*contro*

R.G.E. 193/2024

Giudice: Dott. OTTAVIANO Francesco

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Arch. Quintino Santantonio

CF: SNT QTN 82P18 D883H

con studio in Racale (Lecce) Via Gallipoli, 124 - telefono: 338.3321068

PEO: quintino.santantonio@libero.it email

PEC: quintino.santantonio@archiworldpec.it

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Identificazione dei beni immobili.....	3
Lotto n. 1.....	9
Lotto n. 2.....	11
Stima.....	13
Conclusioni.....	15
Elenco allegati.....	16



Il 12/07/2024, il sottoscritto Arch. Santantonio Quintino, con studio in Via Adua, 30 - 73055 - Racale (LE), email quintino.santantonio@libero.it, pec quintino.santantonio@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Alliste (LE) - Via Marina, piano Terra

Fg.1 P.Ila 792 sub 3 e 5

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Alliste (LE) - Via Marina, piano Terra

Fg.1 P.Ila 792 sub 4 e 6

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'organismo architettonico, composto dal bene N° 1 e N° 2, è ubicato nella periferia del comune di Alliste, più precisamente lungo la strada che collega il centro storico con la relativa marina (Capilungo). L'area intorno risulta urbanizzata e pertanto nelle immediate vicinanze si possono trovare negozi, supermercati, scuole e attività varie. La zona in questione è prevalentemente residenziale, caratterizzata fondamentalmente da traffico scorrevole e dalla presenza di parcheggi. E' dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali centri di attrazione, distanti circa 1,5 Km, sono Fellingine (frazione di Alliste) e il comune di Racale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/02/2019
- Scadenza contratto: 30/01/2025

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 16/03/1965 al 31/07/1992		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valdimiro Gloria	16/03/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		14/04/1965		19945
Dal <b>31/07/1992</b> ad oggi	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Renzo Zuppelli	31/07/1992		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		13/04/1993		9120

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>16/03/1965</b> al <b>29/04/1966</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 563/B e 142/B Superficie: 1.400 mq + 1210 mq
Dal <b>29/04/1966</b> al <b>16/12/1974</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 792 e 795 Superficie: 1.400 mq + 1210 mq
Dal <b>16/12/1974</b> al <b>11/03/1986</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 792 e 795 Superficie: 986 mq + 1.138 mq
Dal <b>11/03/1986</b> al <b>20/01/1989</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 792 e 795 Superficie: 976 mq + 1.118 mq
Dal <b>20/01/1989</b> al <b>15/11/1991</b>		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 792 Superficie: 2.124 mq
Dal <b>15/11/1991</b> al <b>27/04/1993</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 792, Sub. 1 e 2 Categoria D1 Rendita: Lire 9.100,00
Dal <b>27/04/1993</b> al <b>12/10/2001</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 792, Sub. 1 e 2 Categoria D1
Dal <b>12/10/2001</b> al <b>05/12/2019</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 792, Sub. 1 e 2 Categoria D1 Rendita: Lire 22.267.200

Dal <b>05/12/2019</b> al <b>13/11/2020</b>	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 792, Sub. 4 e 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 549 Superficie catastale 725 mq Rendita: € 708,84
Dal <b>05/12/2019</b> al <b>13/11/2020</b>	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 792, Sub. 3 e 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 252 Superficie catastale 315 mq Rendita: € 507,57
Dal <b>13/11/2020</b> ad <b>oggi</b>	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 792, Sub. 4 e 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 604 Superficie catastale 725 mq Rendita: € 779,85
Dal <b>13/11/2020</b> ad <b>oggi</b>	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 1, Part. 792, Sub. 3 e 5 Categoria C3 Cl.2, Cons. 267 Superficie catastale 315 mq Rendita: € 537,79

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** n.8938 derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Lecce il 13/12/2006

somma garantita: € 600.000,00 sorte capitale: € 300.000,00

A favore di

Contro

- **Ipoteca legale** n.8930

Iscritto a Lecce il 30/10/2007

somma garantita: € 219.829,98 sorte capitale: € 109.914,99

A favore di

Contro

• **Ipoteca legale** n.2953

Iscritto a Lecce l'11/05/2011

somma garantita: € 159.543,44 sorte capitale: € 79.771,72

A favore di

Contro

**Trascrizioni**

• **Pignoramento**

Trascritto a Lecce il 07/06/2024 n.18024

Reg. gen. 21560 - Reg. part. 18024

A favore di

Contro

**STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato, necessita di manutenzione straordinaria generale, in particolare la struttura portante in cemento armato, nella parte retrostante non è più protetta dall'intonaco e pertanto l'armatura in ferro è esposta agli agenti atmosferici, con conseguente deterioramento della struttura. Pertanto, per gli intonaci esterni occorrono opere di risanamento e successiva tinteggiatura. Gli intonaci interni versano in discrete condizioni. Gli infissi in ferro necessitano di manutenzione ordinaria. Gli impianti devono essere sottoposti a verifiche per accertare la conformità degli stessi alla normativa vigente.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**Strutture**

*Strutture verticali*

- materiale: c.a.

- condizioni: buone ma in alcune parti danneggiate



#### *Travi*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone ma in alcune parti danneggiate



#### *Solai*

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera



### **Componenti Edilizie**



#### *Infissi esterni*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: anta singola a battente
- materiale: ferro



#### *Rivestimento*

- condizioni: discrete, alcune superfici necessitano di opere di risanamento
- materiale: intonaco di cemento



#### *Pavimentazione interna*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: cemento battuto



#### *Pavimentazione esterna*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: superficie asfalta, in alcuni parti danneggiata e pertanto presenza di vegetazione



### **Impianti**



#### *Fognatura*

- recapito: fossa biologica



#### *Idrico*

- alimentazione: pozzo naturale



- condizioni: sufficienti

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è tipizzato, dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale), Zona D1: produttiva di trasformazione dei prodotti agricoli. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nel rispetto degli indici di edificabilità ( $R_c = 40\%$ ,  $h = 9,00$  m) calcolati conteggiano la superficie coperta esistente e confermata.

Ai sensi del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) l'area ricade in "Ulteriori contesti paesaggistici", "Vincolo idrogeologico" ai sensi della tavola 6.1.2. Componenti Idrologiche.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Alliste (LE) - Via Marina, piano Terra

CONFINI

A sud confina con via Marina.

A ovest con strada sterrata da denominarsi.

A nord e ad est con il bene N° 2 (Fg.1 P.IIa 792 sub 4 e 6).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato artigianale (Carrozeria)	256,30 mq	278,00 mq	1	278,00 mq	0,00 m	

Superficie scoperta (Carrozzeria)	367,00 mq	367,00 mq	0,10	36,70 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>314,70 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>314,70 mq</b>	

Il locale artigianale, destinato a carrozzeria, è composto dal vano principale (204,30 mq e h:4,00 m), dal "forno verniciatura" (30,75 mq), dal box vernici e dal corpo uffici-servizi igienici. Quest'ultimi sono alti 2,50 m. Inoltre, il fabbricato su via Marina è costituito da un ampio spazio antistante la carrozzeria e da un ulteriore area scoperta posta sul retro. Quest'ultima limitatamente alla parte confinante con il bene N° 2, non è delimitata da un muro di confine/separazione e pertanto le aree scoperte risultano un unico spazio aperto. Nella parte retrostante è presente una tettoia in struttura precaria di altezza pari a circa 4,00 m destinata al deposito-parcheggio di auto. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, solaio in latero-cemento e chiusure verticali in muratura. Le partizioni interne sono realizzate anch'esse in muratura. Le superfici sono rivestite con intonaco di cemento di tipo tradizionale. E' munito di impianto elettrico dotato di contatore indipendente, impianto idrico-fognante, in cui l'approvvigionamento dell'acqua è garantito dal pozzo posto sul retro mentre i reflui vengono convogliati in apposita fossa biologica. I suddetti impianti, alimentano anche il bene N° 2 adiacente, limitatamente all'attività di deposito magazzino.

La pavimentazione esterna è formata da asfalto bituminoso ammalorato in più parti e quindi con presenza di vegetazione, invece la pavimentazione interna in cemento battuto.

#### DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	792	3-5		C3	2	267	315 mq	537,79 €			

#### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

*Successivamente, viene concesso in sublocazione dal 01.04.2020.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato autorizzato con Provvedimento Unico Autorizzativo n.137 del 29.07.2019.

Agibilità "Carrozzeria" del 06.12.2019

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato ad eccezione della tettoia in struttura precaria posta sul retro.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Alliste (LE) - Via Marina, piano Terra

CONFINI

A sud confina con via Marina.

A ovest con una strada sterrata da denominarsi e con il bene N° 1 (Fig.1 P.Ila 792 sub 3 e 5).

A nord e ad est con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	554,30 mq	585,70 mq	1	585,70 mq	0,00 m	
Superficie scoperta (Magazzino)	1317,80 mq	1317,80 mq	0,10	131,78 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>717,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>717,48 mq</b>		

Il locale deposito, destinato a magazzino di altezza pari a 5,00 m, è composto dal vano principale di 527,70 mq e dal vano uffici di 20,80 mq, oltre al corpo servizi igienici di h: 2,40 m. Prospiciente via

Marina, il fabbricato è costituito da un ampio spazio antistante il locale deposito e da un ulteriore area scoperta posta sul retro. Quest'ultima limitatamente alla parte confinante con il bene N° 1, non è delimitata da un muro di confine/separazione e pertanto le aree scoperte risultano un unico spazio aperto. Ai lati, a ovest confina con strada da denominarsi e con il bene N° 1, a est con altra proprietà e con un fabbricato appartenente alla stessa ditta. Tale fabbricato (P.lla 831), non oggetto della procedura esecutiva in atto, è collegato al locale deposito risultando in tal modo un unico organismo architettonico con il bene in questione. Nell'area scoperta posta sul retro è presente un vano tecnico non autorizzato. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, solaio in latero-cemento e chiusure verticali in muratura. Le partizioni interne sono realizzate anch'esse in muratura. Le superfici sono rivestite con intonaco di cemento di tipo tradizionale. Gli impianti installati, più precisamente idrico-fognante ed elettrico, appartengono alle utenze del bene N° 1, pertanto dipendono dal bene limitrofo. In buona sostanza, il contatore è unico, installato nel bene N° 1; stessa cosa per l'approvvigionamento idrico (pozzo naturale). La pavimentazione esterna è formata da asfalto bituminoso ammalorato in più parti e quindi con presenza di vegetazione, invece la pavimentazione interna in cemento battuto.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	792	4-6		C2	2	604	725 mq	779,85 €		

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. La sagoma del bene, in corrispondenza del fabbricato limitrofo (p.lla 831), non è geometricamente corretta rispetto allo stato dei luoghi. La stessa deve essere rettificata.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stato autorizzato con Provvedimento Unico Autorizzativo n.137 del 29.07.2019.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto approvato ad eccezione delle tramezzature interne. Più precisamente, il corpo di fabbrica è indiviso con l'immobile adiacente (stessa ditta, p.lla 831) ed inoltre il vano principale risulta un unico ambiente (il progetto autorizzato prevede una partizione tra "olivaio" e "deposito serbatoio di olio").

## STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale	314,70 mq	350,00 €/mq	€ 110.145,00	100,00%	€ 110.145,00
Valore di stima:					€ 110.145,00

Valore di stima: € 110.145,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro*	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 91.623,25**

\*Spese tecniche, progetto per la demolizione e lo smaltimento del materiale, per demolire la tettoia in struttura precaria ubicata sul retro, a corpo 2.000,00 Euro.

**LOTTO 2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino	717,48 mq	350,00 €/mq	€ 251.118,00	100,00%	€ 251.118,00
Valore di stima:					€ 251.118,00

Valore di stima: € 251.118,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro*	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 207.450,30**

\*Oneri per rettificare la planimetria catastale. la quale non corrisponde allo stato dei luoghi, a corpo 2.000,00 EURO.

Spese tecniche, progetto per rendere indipendente il fabbricato con l'immobile adiacente (Fig.1, P.IIa 831) e demolizione del vano tecnico posto sul retro, a corpo 4.000,00 EURO.

*Valore finale di stima LOTTO 1:*

€ 91.623,25

*Valore finale di stima LOTTO 2:*

€ 207.450,30

*Valore finale di stima LOTTO 1 + LOTTO 2:*

€ 299.073,55

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica Fg 1 P.IIa 792 sub 3 e 5
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica Fg 1 P.IIa 792 sub 4 e 6
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria catastale Fg 1 P.IIa 792 sub 3 e 5
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria catastale Fg 1 P.IIa 792 sub 4 e 6
- ✓ Google maps
- ✓ Concessione edilizia - Provved. unico autoriz.
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Cert. Agibil. Carrozzeria (Fg 1 P.IIa 792 sub 3 e 4)
- ✓ Atto di provenienza - Titolo di proprietà
- ✓ Altri allegati - Planimetria - Stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Contratto di sub locazione (Fg 1 P.IIa 792 sub 3 e 5)
- ✓ Altri allegati - Contratto comodato d'uso
- ✓ Altri allegati - Utenza luce
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo