
TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

+

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0311 / 2021 RGE

LOTTO 2

Giudice: Dott. Mirko Italo De Pasquale

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y - P. Iva 03178930750
con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9
telefono/fax: 0832/256299
Cell. 338/5285379

email: studiobuggemi@virgilio.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it

Beni in Presicce-Acquarica (Le)
 Loc. "Schide" via vecchia Presicce - Salve
LOTTO 2 – Fabbricati turistico-ricettivi + terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva composto da fabbricato destinato ad abitazione principale del conduttore con diverse camere, con altro piano interrato destinato a deposito, con altra dependance a piano terra con porticato e con struttura adibita a doppio box, e con un area in adiacenza in cui è stata realizzata una piscina, il tutto in un ampio lotto recintato e con altro terreno vicino.

Gli immobili sono così costituiti:

1) Fabbricato destinato ad alloggio: si tratta di un ampio fabbricato su livelli sfalzati dove vi è l'alloggio del conduttore dell'area, con un vano cucina da cui anche l'ingresso composto da cucina in muratura; completa la struttura una dispensa, una piccola stileria, un soggiorno, rialzato mediante dei gradini interni in marmo, tre vani letto di cui una con wc in camera, altri servizi igienici e ripostigli.

La copertura è realizzata con travi di tipo precompresso con cartongesso di rifinitura, e dall'interno vi è anche l'accesso al vano seminterrato.

L'ambiente risulta aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di ampie finestre sui lati e nel vano indicato come soggiorno vi è un'altra uscita sul porticato retrostante composto da tettoie con travi in legno e copertura in tegole che comprende anche l'ingresso alla dependance ed a un piccolo deposito seminterrato adiacente alla stessa.

Oltre alla parte coperta vi è anche un ampio spazio esterno scoperto e pavimentato con lastre di pietra locale.

I rivestimenti delle murature sono con intonaco liscio, mentre l'esterno è realizzato anche con blocchi di pietra di carparo e sul prospetto principale insiste anche una tettoia con travi in legno.

Il fabbricato destinato ad abitazione è con diverse altezze interne anche variabili e sviluppa una superficie coperta lorda di circa **290 mq.**

2) Dependance: trattasi di altro alloggio indipendente posto al piano terra e lungo la separazione del lotto dal giardino anteriore; è composto da un ampio vano soggiorno, con cucina in muratura posta sul lato corto e caminetto; vi è un servizio igienico privo del necessario disimpegno visto l'affaccio con il pranzo e dallo stesso vano si accede a due distinte camere da letto.

La superficie coperta della dependance risulta di circa **88 mq. lordi**, con altezze variabili (3,3-2,8- con il Wc da 2,15) poiché con copertura è realizzata mediante travi in legno, mentre la lavanderia con accesso dall'esterno è di circa **6,6 mq. lordi** e con altezza di circa 2,1 mt.

3) Garage: La struttura in oggetto, è composta da un vano ampio suddiviso in due parti di differente superficie, con un tramezzo interno in fette di tufo.

La struttura è in muratura con solaio piano e pareti intonacate, mentre è stato pavimentato con piastrelle di ceramica. La chiusura di ciascuna delle due parti è realizzata mediante due saracinesche con ampio spazio antistante realizzato con pavimentazione di tipo industriale in cemento liscio.

Il garage ha altezza interna pari a circa 2,85 mt. e sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa **62 mq.**

4) Piscina: In un lotto davanti alla recinzione vi è la piscina della struttura di circa 8x10 mt. con un camminamento perimetrale in pietra, largo a tratti circa 1,7 mt.

La piscina risulta posta in un ampio spazio con prato, palme arredato con ombrelloni ed altre piante ornamentali.

Giudice Dott. Mirko Italo De Pasquale

Perito: Ing. Marcello Buggemi

		Completa la piscina anche il vano tecnico destinato a locale pompe, dove è posizionato l'impianto di filtraggio dell'acqua e gli accessori per pulirla. La struttura ha fondo ribassato rispetto al piano di campagna, ed è in muratura con solaio piano e pareti intonacate, mentre ha un'altezza di circa 3,7 mt e una superficie coperta lorda di circa 4,2 mq. L'insieme di questi fabbricati sono all'interno di un lotto recintato, con ampi piazzali e con il giardino e le aiuole ben piantumate. Lo spazio esterno scoperto tra piazzali, aiuole e giardino risulta di circa 2.010 mq.
		<u>Identificato in catasto al NCEU di Presicce-Acquarica (Le):</u>
		Fabbricato al foglio 18, con particella n°305 e sub 4 avente cat. A/7, cl. 2, consistenza di 9,5 vani e rendita di € 588,76; Fabbricato al foglio 18, con particella n°305 e sub 2 avente cat. C/2, cl. 3, superficie catastale 69 mq. e rendita di € 85,53; NB: Il CTU fa presente che il fabbricato indicato come garage non è stato accatastato, così come la piscina ed il vano tecnico relativo.
	B.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000</u> relativamente a: terreno agricolo sito in adiacenza dei fabbricati suddetti e confinante con la strada via vecchia Presicce-Salve. Risulta recintato da due lati con muratura in blocchi e dagli altri due, con alte siepi. Risulta interessato da un vialetto trasversale, da una serie di alberi di fichi ed anche d'ulivo, da prato ben curato e con superficie di complessivi circa mq. 1433mq.
		<u>Identificato in catasto al NCU di Presicce-Acquarica (Le):</u>
		Terreno al foglio 18, con particella 431 di qualità Uliveto cl. 3 con sup. 14a. 33ca. reddito Dom. € 2.96 e red. Agrario € 2.96.
		<u>Tutti i suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà:</u>
		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:
		Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.
		Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazione agricola.
		La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
		Principali collegamenti: bus extraurbani e ferrovie del "Sud-Est" con stazione a Presicce.
		Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 800 mt, una chiesa a 950 mt, scuole a circa 1900 mt., ed a circa 4100 mt. la sede municipale.
	3.	STATO DI POSSESSO:
		La struttura, attualmente nel periodo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ASTE GIUDIZIARIE®

		soppressione diverse particelle, dalle quali viene generata una nuova identificazione catastale al foglio 18 particella 431.
	4.1.7.	<i>Altri oneri:</i> Nessuno
	4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
	4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i> Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che i diversi fabbricati presentano DIFFORMITA'. Tutti gli edifici indicati risultano essere stati realizzati in difformità ai progetti approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti e in difformità dell'atto unilaterale d'obbligo di asservimento stipulato con il Comune di Presicce. Il fabbricato ad oggi interamente utilizzato come abitazione, non risulta avere più le caratteristiche di fabbricato artigianale per la lavorazione del legno come da progetto presentato ed invece autorizzato. Il fabbricato destinato a deposito è stato trasformato ad abitazione (dependance) senza alcuna autorizzazione edilizia e con ampliamento dello stesso e quindi con difformità insanabili in termini di superficie e volume. Non sono state riscontrate pratiche tecniche relative alle norme sulle opere per il cemento armato e precompresso e quindi in difformità alle vigenti normative relative all'edilizia sismica della Provincia di Lecce come previsto su tutti i permessi di costruire richiesti. Le opere pertanto risultano anche prive del necessario e regolare certificato di collaudo statico che ne sancisce l'utilizzo. Per la piscina non è stata fornita e quindi reperita dagli uffici tecnici del comune, alcuna autorizzazione edilizia e né in merito alla normativa paesaggistica e né secondo i regolamenti d'igiene pubblica dell'ASL. Le opere riscontrate risultano solo in parte regolarizzabili, con le seguenti pratiche edilizie riportandosi chiaramente all'originaria destinazione d'uso di alcune unità: SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..) per cambio di destinazione d'uso non autorizzato, del fabbricato principale: Oblazioni e oneri: € 3.000,00. Demolizione di tutte le opere in ampliamento ed altresì prive del necessario P. di Costruire (dependance+lav+C.idrica) e ripristino con cambio di destinazione d'uso a deposito: Scia in sanatoria: Oblazioni e oneri: € 5.000,00. Non sono state autorizzate le varianti secondo l'art. 22 c.2 del DPR 380/2001 ovvero tutte quelle poste sui fabbricati suddetti. Oblazioni e oneri: € 4.000,00 Oneri totali: € 12.000,00. Spese tecniche: € 6.000,00.
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i> Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITA': Le unità non vengono rappresentate correttamente in atti nelle proprie planimetrie: il fabbricato principale risulta essere stato trasformato completamente in un'abitazione. Il vano dependance compare catastalmente come un deposito e vari ripostigli e con dimensioni e sagoma differente in ampliamento. Non risulta presente il vano adiacente adibito a centrale idrica per la piscina. Non risulta essere stata accatastato il garage e la piscina. Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale,

ASTE GIUDIZIARIE®

Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: C.E. n° [REDACTED] - C.E. [REDACTED] del 11/03/2000 - C.E. [REDACTED] del 22/05/2001 - Variante alla C.E. [REDACTED] del 22/05/2001 con pratica edilizia [REDACTED] C.E. n° [REDACTED] del 5/03/2002.
I fabbricati non sono in possesso del certificato di agibilità riferito allo stato dei luoghi.

Descrizione: **fabbricati destinati ad attività turistico-ricettiva** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva composto da fabbricato destinato ad abitazione principale del conduttore con diverse camere, con altro piano interrato destinato a deposito, con altra dependance a piano terra con porticato e con struttura adibita a doppio box, e con un'area in adiacenza in cui è stata realizzata una piscina, il tutto in un ampio lotto recintato e con altro terreno vicino.

L'immobile è così costituito da:

1) Fabbricato destinato ad alloggio: si tratta di un ampio fabbricato su livelli sfalzati dove vi è l'alloggio del conduttore dell'area, con un vano cucina da cui anche l'ingresso composto da cucina in muratura; completa la struttura una dispensa, una piccola stireria, un soggiorno, rialzato mediante dei gradini interni in marmo, tre vani letto di cui una con wc in camera, altri servizi igienici e ripostigli.

La copertura è realizzata con travi di tipo precompresso con cartongesso di rifinitura, e dall'interno vi è anche l'accesso al vano seminterrato.

L'ambiente risulta aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di ampie finestre sui lati e nel vano indicato come soggiorno vi è un'altra uscita sul porticato retrostante composto da tettoie con travi in legno e copertura in tegole che comprende anche l'ingresso alla dependance ed a un piccolo deposito adiacente alla stessa.

Oltre alla parte coperta vi è anche un ampio spazio esterno scoperto e pavimentato con lastre di pietra locale.

I rivestimenti delle murature sono con intonaco liscio, mentre l'esterno è realizzato anche con blocchi di pietra di carparo e sul prospetto principale insiste anche una tettoia con travi in legno.

Il fabbricato destinato ad abitazione è con diverse altezze interne anche variabili e sviluppa una superficie coperta lorda di circa **290 mq.**

2) Dependance: trattasi di altro alloggio indipendente posto al piano terra e lungo la separazione del lotto dal giardino anteriore; è composto da un ampio vano soggiorno, con cucina in muratura posta sul lato corto e caminetto; vi è un servizio igienico privo del necessario disimpegno visto l'affaccio con il pranzo e dallo stesso vano si accede a due distinte camere da letto.

La superficie coperta della dependance risulta di circa **88 mq.** lordi, con altezze variabili (3,3-2,8- con il Wc da 2,15) poiché con copertura è realizzata mediante travi in legno, mentre la lavanderia con accesso dall'esterno è di circa **6,6 mq.** lordi e con altezza di circa 2,1 mt.

3) Garage: La struttura in oggetto, è composta da un vano ampio suddiviso in due parti di differente superficie, con un tramezzo interno in fette di tufo.

La struttura è in muratura con solaio piano e pareti intonacate, mentre è stato pavimentato con piastrelle di ceramica. La chiusura di ciascuna delle due parti è realizzata mediante due saracinesche con ampio spazio antistante realizzato con pavimentazione di tipo industriale in cemento lisciato.

Il garage ha altezza interna pari a circa 2,85 mt. e sviluppa una superficie coperta lorda totale di circa **62 mq.**

4) Piscina: In un lotto davanti alla recinzione vi è la piscina della struttura di circa 8x10 mt. con un camminamento perimetrale in pietra largo a tratti circa 1,7 mt. La piscina risulta posta in un ampio spazio con prato, palme arredato con ombrelloni ed altre piante ornamentali.

Completa la piscina anche il vano tecnico destinato a locale pompe, dove è posizionato l'impianto

di filtraggio dell'acqua e gli accessori per pulirla.

La struttura ha fondo ribassato rispetto al piano di campagna, ed è in muratura con solaio piano e pareti intonacate, mentre ha un'altezza di circa 3,7 mt e una superficie coperta lorda di circa **4,2 mq.**

L'insieme di questi fabbricati sono all'interno di un lotto recintato, con ampi piazzali e con il giardino e le aiuole ben piantumate.

Lo spazio esterno scoperto tra piazzali, aiuole e giardino risulta di circa **2.010 mq.**

Identificato in N.C.E.U. di Presicce (Le):

- Fabbricato al **foglio 18, con particella n°305 e sub 4** avente cat. A/7, cl. 2, consistenza di 9,5 vani e rendita di € 588,76;
- Fabbricato al **foglio 18, con particella n°305 e sub 2** avente cat. C/2, cl. 3, superficie catastale 69 mq. e rendita di € 85,53;
- **NB:**
Il CTU fa presente che il fabbricato indicato come garage non è stato accatastato, così come la piscina ed il vano tecnico relativo.

I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:

[Redacted Name]

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare, risulta inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Presicce (Le), approvato con delibera della G.R. n°847 del 10/3/1997, e nelle planimetrie del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/2/2015 nelle planimetrie come zona "E2" – Zone di salvaguardia paesaggistica" con gli indici previsti per le costruzioni in tali aree, come riportato sul CDU ed alle norme tecniche relative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Abitazione (Piano T e seminter.) - Valore Nominale A1	Sup. reale lorda	290,00	1,00	290,00	690,00
Box	Sup. reale lorda	62,00	0,50	31,00	325,00
Dependance - Valore Nominale A2	Sup. reale lorda	88,00	1,00	88,00	650,00
Lavanderia - Valore Nominale A3	Sup. reale lorda	6,60	0,20	1,32	265,00
C. Idrica - Valore Nominale A4	Sup. reale lorda	4,20	0,10	0,42	190,00
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	2.010,00	0,20	402,00	20,00
	Sup. reale lorda	2.460,80		812,74	
VALORE TOTALE:		200.100 A1 + 20.150 + 57.200 A2 + ≈1.750 A3 + ≈800 A4 + 40.200.			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: Strutture in murature portanti con cordoli in c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: copertura con solai piani e di tipo in tegoli prefabbricati condizioni sufficienti;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi di pietra ed alcune rivestite in intonaco, e pitturate condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	materiale: legno con vetro semplice e doppio, o in alluminio

Giudice Dott. Mirko Italo De Pasquale

Perito: Ing. Marcello Buggemi

	condizioni: sufficienti. con oscuranti in persiane in legno e talvolta grate in ferro sul prospetto, condizioni sufficienti
<i>Infissi interni:</i>	materiale: in legno del tipo massello, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in ceramica e in graniglia di marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico e per l'angolo cottura, altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.
Impianti:	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: solo audio, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: tubazioni sottopavimento e con flessibili collegata a pozzo nero a tenuta stagna, condizioni, sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottopavimento, tubazioni collegate a cisterna di acqua rifornita da autobotte e da pozzo: condizioni, sufficienti.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto a gas con bombole e serbatoio gpl e caldaie murali, termosifoni in alluminio e climatizzatori, condizioni: sufficienti.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **B**

B.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000</u> relativamente a: terreno agricolo sito in adiacenza dei fabbricati suddetti e confinante con la strada via vecchia Presicce-Salve. Risulta recintato da due lati con muratura in blocchi e dagli altri due, con alte siepi. Risulta interessato da un vialetto trasversale, da una serie di alberi di fichi ed anche d'ulivo, da prato ben curato e con superficie di complessivi circa mq. 1433mq.				
	<u>Identificato in catasto al NCU di Presicce-Acquarica (Le):</u>				
	Terreno al foglio 18, con particella 431 di qualità Uliveto cl. 3 con sup. 14a. 33ca. reddito Dom. € 2.96 e red. Agrario € 2.96.				
	<u>Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:</u> 				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Agricolo	Sup. reale lorda	1433,00 mq.	1,00	1433,00	7,0
		Valore tot:		10.031,00	

Descrizione:

Il terreno ha una forma rettangolare, con una recinzione sia in blocchi intonacati che in alte siepi di
viburno.

La tessitura è costituita prevalentemente da una orografia abbastanza piana.

Ad oggi non ci sono sistemazioni agrarie presenti ma una serie di alberi da frutto, di fichi e di ulivi.

Ad oggi ci sono sistemi irrigui presenti con autonomo impianto collegato a pozzo.

Le colture in atto sono di tipo a prato e con piante ornamentali.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore adottato: in forza della delibera di G.R. n°847 del 10/3/1997, e nelle
planimetrie del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/2/2015 - Norme tecniche ed indici: E2
zona di salvaguardia paesaggistica - fascia di rispetto stradale secondo le norme come riportate nel
CDU richiesto in data 27/03/2025.

Giudice Dott. Mirko Italo De Pasquale

Perito: Ing. Marcello Buggemi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:				
8.1.	Criterio di Stima			
	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, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito. Diventa necessario attribuire un valore nominale quando i fabbricati risultano in parte abusivi e/o in parte da demolire.			
8.2.	Fonti di informazione			
	Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati e del territorio.			
8.3.	Valutazioni delle superfici			
	Immobili	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
A.	Immobili al piano terra e seminterrato con superficie coperta di circa 290 mq., con box di circa 62 mq. lordi, con dependance da 88 mq. lordi e lav. di circa 6,6 mq. lordi, con C.I. di circa 4,2 mq. lordi e con circa 2.010 mq. lordi di scoperto di pertinenza.		€ 320.200,00	€ 320.200,00
B.	Terreno di 1433 mq.		€ 10.031,00	€ 10.031,00
			Valore totale:	€ 330.231,00
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:			€ 49.534,65;
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			€ ///;
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:			€ ///;
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):			€ 22.000,00;
8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile			
	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:			€ 258.696,35;
Lecce, 22 Aprile 2025.				

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi

Giudice Dott. Mirko Italo De Pasquale

Perito: Ing. Marcello Buggemi