

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

  
contro  


N. Gen. Rep.  
000406/2018

Giudice Dr. **Alessandro SILVESTRINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Antonio Fasano  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1223  
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*



**Beni in Melissano (Lecce) via Raffaello Sanzio, n.4**  
**Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Melissano (Lecce) via Raffaello Sanzio, n. 4.  
Composta da: vano scala, soggiorno-pranzo, corridoio, bagno, letto 1, letto 2, veranda. L'abitazione è posta al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **121,16 mq.**  
Identificata al catasto fabbricati: foglio 11, mappale 655, subalterno 2, categoria A3, classe 4, superficie catastale 127 mq, composta da vani 5,5 vani, posta al piano primo, - rendita: 255,65 €.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Melissano (Lecce) via Raffaele Sanzio, n. 2, angolo via Giuseppe Mazzini.  
Composta da: Autorimessa posta al Piano Terra; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110,27.**  
Identificata al catasto fabbricati: foglio 11, mappale 655, subalterno 1, categoria C6, classe 3, superficie catastale 102 mq, posta al piano terra, - rendita: 129.68 €.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: Farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e commerciali. I principali centri limitrofi sono Racale, Taviano, Casarano, Fellingine le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Laghetto Cellini.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,15), ferrovia sud-est (0,80), superstrada (1,50).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Immobile occupato

**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: Nessuno*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni: Relativa alla procedura*
- 4.2.2. *Pignoramenti: Relativo alla procedura*
- 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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento al piano terminale realizzato senza titolo abilitativo con realizzazione di un vano destinato a camera da letto, adiacente alle pareti del vano scala e vano caldaia, costruito in muratura di mattoni pieni con copertura costituita da pannelli sandwich coibentati. Tale ambiente non consente di avere il vano caldaia con accesso da area scoperta. Il vano abusivo non può essere regolarizzato pertanto è necessaria la sua demolizione attraverso una apposita S.C.I.A.
- Il vano bovindo posto al piano terra, con affaccio su via G. Mazzini, era stato

Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRINI  
Perito: Ing. Antonio FASANO



realizzato quando tutto il piano terra era destinato a macelleria. Tale vano era destinato a "rosticceria". Nel 1995 è stata effettuata una variazione catastale del piano terra, destinandolo ad autorimessa (Categoria C/6), eliminando dalla planimetria il detto bovindo. Eliminazione che è stata dichiarata in catasto ma nella realtà non è stata eseguita la sua demolizione.

Le spese tecniche per redazione S.C.I.A., direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza per la demolizione delle parti abusive dell'edificio e la regolarizzazione delle modifiche interne al piano primo ammontano a: € 1.250,00.

I costi per la demolizione delle parti realizzate abusivamente ammontano a: € 3.230,00.

Ambedue le unità immobiliari sono prive di agibilità. Per il piano terra è stata rilasciata un'agibilità quando questo era destinato a macelleria.

Le due unità immobiliari, subalterno 1 (Autorimessa) e 2 (Abitazione), non sono dotate di Attestazione di Prestazione Energetica: € 300,00.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità, sia rispetto allo stato attuale che rispetto al progetto approvato nel 1986, rintracciato presso gli archivi comunali:

- Catastalmente il piano terra è privo del bovindo, mentre nella realtà è presente.
- Al piano primo è stato abbattuto il muro dividente la cucina dal salotto realizzando un unico vano, tale variazione non è stata denunciata al catasto.

Le spese tecniche per la redazione del DOCFA per la regolarizzazione catastale dell'immobile ammontano a: € 800,00

#### 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:

~~proprietari: [redacted]  
[redacted] nato di [redacted] del [redacted]~~

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Negli archivi comunali si riscontra:

- una pratica edilizia presentata in data 09/05/1980 al nr.2808 di protocollo con successivo rilascio di **Concessione Edilizia nr.65 del 24/06/1981**, relativamente alla "demolizione di due vani esistenti a piano terra e costruzione di locale garage con una scala nel giardino a piano terra e casa di civile abitazione con vani 3 + 3 accessori a piano primo, in via Mazzini angolo via R. Sanzio";
- successivamente vi è una variante in corso d'opera presentata in data 14/06/1982 con numero 4305 di protocollo avente ad oggetto "variante in corso d'opera al vano a piano terra da garage a macelleria con annesso vano per rosticceria e w. c. nella zona parcheggio; mentre a piano primo realizzazione di un vano ad uso cucina ad uso abitazione civile in via Mazzini angolo via R. Sanzio", con successivo rilascio di **Concessione Edilizia nr.69 del 06/07/1982**;

Non si riscontrano altri titoli edilizi che legittimano le modifiche apportate all'immobile oggetto di stima.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Melissano (Lecce) via Raffaello Sanzio, n. 4 (ang. Via Giuseppe Mazzini).

Composta da: vano scala, soggiorno-pranzo, corridoio, bagno, letto 1, letto 2, veranda.

Svilupa una superficie lorda di circa mq **92,09 di abitazione, 11,33 mq di veranda e 17,74 mq di vano scala.**

Identificata al catasto fabbricati del medesimo Comune: foglio 11, particella 655 subalterno 2,

Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRI  
Perito: Ing. Antonio FASANO



categoria A/3, classe 4, superficie catastale 127 mq, composta da vani 5,5 vani, posta al Piano Primo, - rendita: 255.65 €.

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1980.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4, ha un'altezza interna di circa 2.90 metri.

#### Destinazione urbanistica:

Lo strumento urbanistico vigente è il P.U.G. che tipizza la zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima come zona CUI "Contesto Urbano di Interesse Storico".

L'art. 88 delle NTA sancisce:

"Il C.C. con Delib.n.15 del 13/03/2013, rispondendo alle osservazioni, ha disposto la ripermimetrazione del Contesto CUI da assoggettare a PUE. Per gli isolati al di fuori di detto perimetro e contenuti tra lo stesso ed il Contesto CU2, gli interventi potranno essere di carattere diretto, con l'applicazione delle norme del Contesto CU2, adottando, però, sistemi costruttivi e architetture coerenti con quelle del Contesto CUI".

In sostanza l'immobile oggetto di stima, essendo ubicato tra il perimetro del Contesto CUI da assoggettare a PUE e il Contesto CU2 "Contesto Urbano Consolidato Compatto", è equiparato a quest'ultimo.

L'art. 93 delle stesse NTA, prescrivono i seguenti indici:

I.F.F. = 5,00 mc/mq

Hmax = 8,00 m

L'abitazione oggetto della presente perizia è stata realizzata nel 1983 quando vigeva lo strumento urbanistico P.d.F.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Scala piano primo	Sup. reale netta	13,11	0,51	6,75
Soggiorno - Pranzo	Sup. reale netta	29,82	1,00	29,82
Bagno	Sup. reale netta	7,26	1,00	7,26
Corridoio	Sup. reale netta	9,94	1,00	9,94
Letto 1	Sup. reale netta	13,20	1,00	13,20
Letto 2	Sup. reale netta	19,05	1,00	19,05
Veranda	Sup. reale netta	11,83	0,34	3,98
Scala terrazze	Sup. reale netta	12,82	0,48	6,09
Centrale termica	Sup. reale netta	3,48	0,34	1,17
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>107,40</b>		<b>97,27</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

**Tipologia:** plinti e travi di collegamento; **materiale:** cemento armato e muratura; **condizioni:** buone.

*Strutture verticali:*

**Tipologia e materiali:** intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e muratura in conci di tufo; **condizioni:** buone.

*Solai:*

**Tipologia e materiali:** solai piani misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; **condizioni:** buone.

*Copertura:*

**Tipologia:** a terrazzo; **materiale:** c.a.; **condizioni:** buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

**Tipologia:** ante a battente con apertura anche a vasistas; **materiale:** legno-alluminio; **protezione:** tapparelle; **materiale protezione:** PVC; **condizioni:** buone.

*Infissi interni:*

**Tipologia:** a battente; **materiale:** legno tamburato; **condizioni:** sufficienti.

*Manto di copertura:*

**Materiale:** lastre di pietra leccese; **coibentazione:** inesistente; **condizioni:** sufficienti.

*Pareti esterne:*

**Materiale:** muratura di tufo; **coibentazione:** inesistente; **rivestimento:** pietra (zoccoletto esterno); **condizioni:** sufficienti.

*Pavim. Interna:*

**Materiale:** piastrelle in ceramica; **condizioni:** scarse.

*Pavim. Esterna:*

**Materiale:** piastrelle in ceramica; **condizioni:** mediocri.

*Rivestimento:*

Riferito limitatamente a: veranda.

**Ubicazione:** bagno; **materiale:** piastrelle monocottura; **condizioni:** mediocri.

Riferito limitatamente a: bagno

Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRINI

Perito: Ing. Antonio FASANO



<i>Rivestimento:</i>	<b>Ubicazione:</b> angolo cucina; <b>materiale:</b> piastrelle monocottura; <b>condizioni:</b> sufficienti. Riferito limitatamente a: attuale cucina.
<i>Portone di ingresso:</i>	<b>Tipologia:</b> singola anta a battente; <b>materiale:</b> legno massello; <b>condizioni:</b> sufficienti. Riferito limitatamente a: portone di ingresso al vano scala.
<i>Portone di ingresso:</i>	<b>Tipologia:</b> porta blindata con singola anta a battente; <b>condizioni:</b> sufficienti. Riferito limitatamente a: portone di ingresso all'abitazione.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna:</i>	<b>Tipologia:</b> logaritmica; <b>condizioni:</b> sufficienti; <b>conformità:</b> priva di dichiarazione di conformità.
<i>Condizionamento:</i>	<b>Tipologia:</b> autonomo; <b>alimentazione:</b> elettrico; <b>diffusori:</b> n. 2 split; <b>condizioni:</b> sufficienti; <b>conformità:</b> privi di dichiarazione di conformità.
<i>Gas:</i>	<b>Tipologia:</b> inesistente; <b>alimentazione:</b> -; <b>rete di distribuzione:</b> -; <b>condizioni:</b> -; <b>conformità:</b> -. <b>Note:</b> La Via Raffaello Sanzio è servita da condotte di metano, ma l'abitazione non è allacciata alla rete di distribuzione del gas.
<i>Elettrico:</i>	<b>Tipologia:</b> sottotraccia; <b>tensione:</b> 220V; <b>condizioni:</b> mediocri, <b>conformità:</b> non a norma.
<i>Fognatura:</i>	<b>Tipologia:</b> mista; <b>rete di smaltimento:</b> tubi in PVC; <b>recapito:</b> fossa biologica; <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> L'impianto fognante non è allacciato alla rete pubblica, pur essendo questa presente lungo la via R. Sanzio. La fossa settica è allocata all'interno dell'autorimessa e ha un punto di estrazione su via R. Sanzio, protetto da apposito sportellino.
<i>Idrico:</i>	<b>Tipologia:</b> sottotraccia; <b>alimentazione:</b> diretta da rete comunale; <b>rete di distribuzione:</b> tubi in ferro zincato; <b>condizioni:</b> mediocri; <b>conformità:</b> mancanza della dichiarazione di conformità dell'impianto; <b>acqua calda sanitaria:</b> prodotta da caldaia a gasolio, in condizione precarie.
<i>Termico:</i>	<b>Tipologia:</b> autonomo; <b>alimentazione:</b> gasolio; <b>rete di distribuzione:</b> tubi in rame; <b>diffusori:</b> termosifoni in ghisa; <b>condizioni:</b> scarse; <b>conformità:</b> non a norma. <b>Note:</b> È presente l'impianto di distribuzione e i termosifoni, mentre la caldaia è priva di serbatoio per il gasolio e viene alimentata precariamente, con alte condizioni di rischio, da gasolio contenuto in taniche, in quantità sufficiente per la sola produzione dell'acqua calda sanitaria giornaliera. Il vecchio serbatoio di gasolio è stato abbandonato sulla terrazza e risulta inutilizzabile, in quanto anche arrugginito.

<b>Descrizione autorimessa di cui al punto B</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Melissano (Lecce) via Raffaello Sanzio, n. 2

L'autorimessa, ubicata al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **110,26**. Identificata al catasto fabbricati: foglio 11 mappale 655 subalterno 1, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 102 mq, posta al Piano Terra, - rendita: 129,68 €.

L'edificio è stato costruito nel 1983.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.20 m.

**Destinazione urbanistica:**

Lo strumento urbanistico vigente è il P.U.G. che tipizza la zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima come zona CU1 "Contesto Urbano di Interesse Storico".

L'art. 88 delle NTA sancisce:

*"Il C.C. con Delib.n.15 del 13/03/2013, rispondendo alle osservazioni, ha disposto la ripermutazione del Contesto CU1 da assoggettare a PUE. Per gli isolati al di fuori di detto perimetro e contenuti tra lo stesso ed il Contesto CU2, gli interventi potranno essere di carattere diretto, con l'applicazione delle norme del Contesto CU2, adottando, però, sistemi costruttivi e architetture coerenti con quelle del Contesto CU1".*

Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRINI

Perito: Ing. Antonio FASANO



In sostanza l'immobile oggetto di stima, essendo ubicato tra il perimetro del Contesto CUI da assoggettare a PUE e il Contesto CU2 "Contesto Urbano Consolidato Compatto", è equiparato a quest'ultimo.

L'art. 93 delle stesse NTA, prescrivono i seguenti indici:

I.F.F. = 5,00 mc/mq

Hmax = 8,00 m

L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato nel 1983 quando vigeva lo strumento urbanistico P.d.F.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale netta	87,26	1,00	87,26
W.C.	Sup. reale netta	1,04	1,00	1,04
Sottoscala	Sup. reale netta	3,30	0,41	1,34
Area esterna di pertinenza	Sup. reale netta	8,18	0,27	2,21
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>99,78</b>		<b>91,85</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

**Tipologia:** plinti e travi di collegamento; **materiale:** cemento armato e muratura; **condizioni:** buone.

*Strutture verticali:*

**Tipologia e materiali:** intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e muratura in conci di tufo; **condizioni:** buone.

*Solai:*

**Tipologia e materiali:** solai piani misti in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; **condizioni:** buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

**Tipologia:** anta a battente e a bascula; **materiale:** acciaio; **protezione:** cancelli estensibili; **materiale protezione:** ferro; **condizioni:** sufficienti.

*Infissi interni:*

**Tipologia:** a battente; **materiale:** legno tamburato; **condizioni:** sufficienti.

*Pareti esterne:*

**Materiale:** muratura a cassetta in tufo; **coibentazione:** inesistente.

*Rivestimento:*

**Materiale:** pietra (zocchetto esterno); **condizioni:** sufficienti.

*Pavim. Interna:*

**Materiale:** piastrelle di ceramica; **condizioni:** scarse.

Impianti:

*Elettrico:*

**Tipologia:** sottotraccia; **tensione:** 220V; **condizioni:** pessime; **conformità:** non a norma.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO PARAMETRICO.

Tale metodo ha fondamento nella legge di Jevons o *legge dell'indifferenza dei prezzi*, secondo la quale "nello stesso mercato, nello stesso momento, beni identici hanno lo stesso prezzo". Benché tale legge si basi sulle norme classiche del mercato, per ovviare alla disomogeneità intrinseca nella compravendita di beni immobiliari, si è fatto riferimento a più beni scambiati nello stesso mercato e nello stesso momento.

Si sono infine confrontati i prezzi unitari così ricavati con i valori di mercato riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Lecce.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona.



**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Sup. reale equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	98,19	€ 51.675,85	€ 51.675,85
B	autorimessa	92,24	€ 36.895,12	€ 36.895,12
			€ 88.570,97	€ 88.570,97

**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: € 13.285,64

- Riduzione monetaria:

- Costi per lavori di demolizione del vano abusivo realizzato con pareti in cartongesso all'interno della autorimessa. € 500,00
- Costi per lavori per demolizione del vano abusivo realizzato sulla terrazza terminale, avente pareti in mattoni rossi e copertura in pannelli in lamiera coibentati del tipo sandwich e per la demolizione del bovindo realizzato con infissi in alluminio. € 2.730,00
- Spese tecniche per SCIA e DL e sicurezza cantieri per le opere da demolire e per la regolarizzazione edilizia dell'immobile. € 1.250,00
- Spese tecniche per la regolarizzazione catastale (DOCFA). € 800,00
- Spese per redazione APE € 300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuna

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, e delle spese tecniche ed altro per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura: € 69.705,32

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche ed altro per la regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente: € 69.705,32

Relazione lotto 001 creata in data 30/10/2018  
Codice documento: E069-18-000406-001

Il Perito  
Ing. Antonio FASANO



Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRINI  
Perito: Ing. Antonio FASANO



