

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. 000164/22

**Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al N. 2215*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. RLLGLC72C11E506O - P.Iva 03680430752*

*con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15*

*cellulare:*

*email: [ing.gianlucarollo@gmail.com](mailto:ing.gianlucarollo@gmail.com)*

---



**Beni in Taviano (Lecce) Via Vicinale Beneficati  
III Trav. Nord n° 8**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una fabbricato sito in zona agricola "Contrada Li Giannelli" - Taviano (Lecce) alla Via Vicinale Beneficati III Trav. Nord n° 8. Il fabbricato è composto da un'abitazione articolata su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna ed un locale ad uso deposito. Il terreno di pertinenza è parzialmente recintato con muretto in pietra con sovrastante rete metallica; sul lato sud è presente una fossa molto larga e profonda. L'abitazione è composta al piano terra (altezza interna di 2,90 m) da: ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere da letto, bagno (e lavanderia; nella parte retrostante vi è una vecchia cisterna in disuso per la raccolta dell'acqua piovana); al piano primo (altezza interna di 2,45 m) è composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno, e letto. Il locale ad uso deposito è esterno all'abitazione ed è costituito da un unico vano con ripostiglio.

In origine il fabbricato era composto dalla sola abitazione realizzata abusivamente nel 1983 (con una superficie di 78 mq al piano terra destinata a residenza e di 16 mq al piano primo destinato a deposito, con una volumetria complessiva di circa 291 mc di gran lunga superiore a quella massima consentita) e poi regolarizzata nel 2006 a seguito di rilascio di permesso a costruire in sanatoria. Successivamente è stato realizzato il locale ad uso deposito (61 mq circa) e l'abitazione è stata ampliata sia al piano terra di circa 46 mq (letto, bagno, lavanderia) che al piano primo di circa 13 mq (letto) dove è stata modificata anche la distribuzione interna. **Tali opere abusive, della superficie complessiva di circa 120 mq, contornate con colore rosso sulle planimetrie allegate, non sono suscettibili di sanatoria edilizia; pertanto si deve procedere alla loro rimozione ed al ripristino lo stato dei luoghi.**

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1750

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taviano (Lecce):

- partita intestata a: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà 1/1. Foglio 18, particella 291, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 139 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 302,13, indirizzo Traversa Terza Nord di Via Vicinale dei Beneficati n° 8, piano T-1.
- partita intestata a: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà 1/1. Foglio 18, particella 291, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale totale 60 mq, rendita € 96,58, indirizzo Traversa Terza Nord di Via Vicinale dei Beneficati n° 8, piano T.

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Taviano (Lecce):

- partita intestata a: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, proprietà 1/1. Foglio 18, particella 651, qualità uliveto, classe 3, superficie are 06 ca 48, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 1,51; qualità seminativo, classe 3, superficie are 08 ca 88, reddito dominicale € 2,98, reddito agrario € 2,52.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Fabbricato sito in zona agricola "Contrada Li Giannelli" - Taviano (Lecce) alla Via Vicinale Beneficati III Trav. Nord n° 8. Composto da un'abitazione ed un locale ad uso deposito. **Sono stati realizzati degli abusi edilizi non sanabili; pertanto si deve procedere alla loro rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi.**

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Caratteristiche zona: dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore in data 11/05/2023 con prot. n. 31/SUE:

- "zona E/2 agricola produttiva" con i.f.f = 0,03 mc/mq, del P.R.G.C..
- "componenti culturali insediative - beni paesaggistici - immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ex legge 1497/39 oggi D.Lgs 42/2004) del P.P.T.R. Puglia.
- la p.lla ricade in parte in area di rispetto stradale della

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Gianluca ROLLO



S.R. 8 (vincolo urbanistico riportato sulle tavole del P.R.G.C.). A tal proposito si precisa che il vigente Piano Regionale dei Trasporti non contempla più tale previsione sul Comune di Taviano.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato \_\_\_\_\_ (al momento del sopralluogo è fuori città per motivi di lavoro),

### 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: Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

**Ipoteca giudiziale** a favore di \_\_\_\_\_ - con sede in Lecce - e contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Iscritta a Lecce in data 21/02/2022 al n. 577 di Reg. Part..  
 Importo ipoteca: € 40.000,00.  
 Importo capitale: € 25.298,71.

L'ipoteca grava per l'intera proprietà sulle seguenti unità immobiliari: Catasto Fabbricati del Comune di Taviano (Lecce) foglio 18, particella 291, sub. 1, categoria A/3, e sub. 2 cat. C/2; Catasto Terreni del Comune di Taviano (Lecce) Foglio 18, particella 651.

##### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento Immobiliare** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Lecce - e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per il credito di € 25.298,71 oltre interessi, spese e accessori sino al soddisfo.

Trascritto a Lecce in data 23/05/2022 al n. 14702 di Reg. Part..

Il pignoramento grava per l'intera proprietà sulle seguenti unità immobiliari: Catasto Fabbricati del Comune di Taviano (Lecce) foglio 18, particella 291, sub. 1, categoria A/3, e sub. 2 cat. C/2; Catasto Terreni del Comune di Taviano (Lecce) Foglio 18, particella 651.

##### 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:*

Rispetto al rilievo allegato al permesso a costruire in sanatoria n° 09 del 19/05/2006, risultano realizzati degli abusi edilizi: è stato costruito il locale ad uso deposito (61 mq circa) e l'abitazione è stata ampliata sia al piano terra di circa 46 mq (letto, bagno, lavanderia) che al piano primo di circa 13 mq (letto) dove è stata modificata anche la distribuzione interna. **Tali opere abusive, della superficie complessiva di circa 120 mq, contornate con colore rosso sulle planimetrie allegate, non sono suscettibili di sanatoria edilizia; pertanto si deve procedere alla loro rimozione ed al ripristino lo stato dei luoghi.**

Costi totali presumibili per la demolizione, onorario del tecnico, pari a circa

**€ 16.500,00**

##### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Una volta regolarizzata la situazione dal punto di vista urbanistico-edilizio, si deve presentare una denuncia di variazione ed un tipo mappale.

Costi totali presumibili per onorario del tecnico, diritti di segreteria pari a circa

**€ 1.500,00**

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Gianluca ROLLO



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:

, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1,  
 in forza di atto \_\_\_\_\_ per notar l \_\_\_\_\_ del 12/12/2007 di  
 Rep., trascritto a Lecce il 04/01/2008 al \_\_\_\_\_ Reg. Part..

Con tale atto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 i seguenti immobili: abitazione in Taviano (LE) censita nel CF con fgl. 18, p.la 291, cat. A/3, vani 5,5; terreno censito nel CT fgl. 18, P.la 290, di are 17.24.

Note: con nota di variazione per "tipo mappale" del 25/05/2010, la p.la 290 è stata soppressa e sostituita dalle p.lle 651 di are 15.36 e 652 di are 1.88; con nota di variazione del 25/05/2010 la p.la 652 è stata soppressa e unita alla 291; con nota di variazione per "ampliamento" del 21/06/2010 la p.la 291 è stata soppressa ed ha originato le attuali p.la 291, sub. 1, cat. A/3, vani 6,5, p. T-1, e p.la 291, sub. 2, cat. C/2, mq 55.

### 6.2 Precedenti proprietari:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1, in  
 forza di atto di \_\_\_\_\_ notar \_\_\_\_\_ del 22/06/1984 n. \_\_\_\_\_ li Rep.,  
 trascritto a Lecce il 10/07/1984 al n. \_\_\_\_\_ li Reg. Part..

Con tale atto è stato assegnata al sig. \_\_\_\_\_ la porzione di terreno identificato nel CT di Taviano (LE) con fgl. 18, p.la 233, are 18.02.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso a costruire in sanatoria n° 09 del 19/05/2006**, ai sensi dell' art. 35 c. 9 della legge 47/85, rilasciato al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ relativamente alle opere abusivamente realizzate alla C.da "Li Giannelli" su un' area identificata in CT con fgl. 18, p.la 233: fabbricato residenziale di tipo unifamiliare a p.t. di vani 3 e servizi + vano accessorio a p. lastrico.

### Descrizione fabbricato in zona agricola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una fabbricato sito in zona agricola "Contrada Li Giannelli" - Taviano (Lecce) alla Via Vicinale Beneficati III Trav. Nord n° 8.

Il fabbricato è composto da un' abitazione \_\_\_\_\_ articolata su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna ed un locale ad uso deposito \_\_\_\_\_ Il terreno di pertinenza è parzialmente recintato con muretto in pietra con sovrastante rete metallica; sul lato sud è presente una fossa molto larga e profonda \_\_\_\_\_ L' abitazione è composta al piano terra (altezza interna di 2,90 m) da: ingresso-soggiorno \_\_\_\_\_ disimpegno \_\_\_\_\_, cucina \_\_\_\_\_, tre camere da letto ( \_\_\_\_\_), bagno \_\_\_\_\_ e lavanderia; nella parte retrostante vi è una vecchia cisterna in disuso per la raccolta dell' acqua piovana \_\_\_\_\_, al piano primo (altezza interna di 2,45 m) è composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura \_\_\_\_\_, bagno, e letto \_\_\_\_\_

Il locale ad uso deposito è esterno all' abitazione ed è costituito da un unico vano con ripostiglio

In origine il fabbricato era composto dalla sola abitazione realizzata abusivamente nel 1983 (con una superficie di 78 mq al piano terra destinata a residenza e di 16 mq al piano primo destinato a deposito, con una volumetria complessiva di circa 291 mc di gran lunga superiore a quella massima consentita) e poi regolarizzata nel 2006 a seguito di rilascio di permesso a costruire in sanatoria. Successivamente è stato realizzato il locale ad uso deposito (61 mq circa) e l' abitazione è stata ampliata sia al piano terra di circa 46 mq (letto, bagno, lavanderia) che al piano primo di circa 13 mq (letto) dove è stata modificata anche la distribuzione interna. **Tali opere abusive, della superficie complessiva di circa 120 mq, contornate con colore rosso sulle planimetrie allegate, non sono suscettibili di sanatoria edilizia; pertanto si deve procedere alla loro rimozione ed al ripristino lo stato dei luoghi.**

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1750

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Taviano (Lecce):

partita intestata a: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, proprietà 1/1. Foglio 18, particella 291, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 139

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
 Perito: Ing. Gianluca ROLLO



mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 302,13, indirizzo Traversa Terza Nord di Via Vicinale dei Beneficati n° 8, piano T-1.

partita intestata a: ..... proprietà 1/1. Foglio 18, particella 291, sub. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, superficie catastale totale 60 mq, rendita € 96,58, indirizzo Traversa Terza Nord di Via Vicinale dei Beneficati n° 8, piano T.

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Taviano (Lecce).

partita intestata a: ..... nato a ..... proprietà 1/1. Foglio 18, particella 651, qualità uliveto, classe 3, superficie are 06 ca 48, reddito dominicale € 1,34, reddito agrario € 1,51; qualità seminativo, classe 3, superficie are 08 ca 88, reddito dominicale € 2,98, reddito agrario € 2,52.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta abitazione al piano terra	Sup. reale lorda	124,00		
sup. coperta abitazione al piano primo	Sup. reale lorda	29,00		
sup. coperta locale ad uso deposito	Sup. reale lorda	61,00		
sup. terreno di pertinenza	Sup. reale lorda	1536,00		
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1750,00</b>		

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Solai:* tipologia: piana in latero-cemento, pannelli metallici autoportanti coibentati; condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: a battente, materiale: legno con vetro, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

*Rivestimento:* ubicazione: bagni, cucina, a.c., materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: a battente con serratura di sicurezza, basculante, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: fossa settica.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, a vista, alimentazione: da pozzo.

*Termico:* tipologia: termocamino, diffusori: termosifoni in ghisa.

*Gas:* tipologia: a vista, alimentazione: bombole gpl.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un' indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Lecce; agenzie immobiliari private.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato in zona agricola	1750	€ 57.000,00	€ 57.000,00

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Gianluca ROLLO



**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:

€ 8.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 18.000,00

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 della procedura:

€ 48.450,00

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:

€ 30.450,00

Relazione lotto 001 creata in data 22/06/2023  
Codice documento: E067-22-000164-001

il perito  
Ing. Gianluca ROLLO

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Gianluca ROLLO

