

---

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

**Esecuzione Forzata**

contro

**N. Gen. Rep. 0276/2020 RGE - LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott. Giancarlo MAGGIORE**

**ELABORATO PERITALE**

**DEL 25/01/2025**

*Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marcello Buggemi".

*email: [studiobuggemi@virgilio.it](mailto:studiobuggemi@virgilio.it)*

**Beni in Bagnolo del Salento (LE)  
CIVILE ABITAZIONE con BOX  
LOTTO UNICO**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000: relativamente a: civile abitazione sita su lotto di terreno ben piantumato, con adiacente tettoia adibita a parcheggio con copertura in pannelli ed ampio box posto al piano interrato il tutto sito in contrada "Bosco" a Bagnolo del Salento (Le).

**L'immobile in oggetto risulta così costituito:**

Tutti gli immobili sono compresi in un unico lotto di terreno di forma trapezoidale che risulta piantumato con varie piante anche di agrumi e recintato in parte con muratura in blocchi di cls, sugli altri lati, mentre con muretto basso e ringhiera metallica lungo la strada principale Bagnolo-Maglie, su cui vi sono anche due cancelli metallici d'ingresso carrabile; solo per il restante lato la recinzione che corre lungo il giardino retrostante, è stata materializzata con picchetti e nastro bianco/rosso.

All'interno del lotto è stata realizzata un'abitazione con un piano interrato che sono così rispettivamente indicati:

l'abitazione, che è posta al piano terra, è composta da un ampio salone con camino collegato con un vano destinato a cucina privo di porta, e mediante un disimpegno si ha la possibilità di entrare nel servizio igienico; con dei gradini si ha poi accesso ad una zona ribassata dell'abitazione, ove sono state realizzate due camere da letto, di cui una con un balconcino verso il giardino nell'area retrostante.

All'esterno in adiacenza al fabbricato, è stato realizzato un piccolo vano in muratura e con copertura in pannelli coibentati, ad uso servizio igienico.

La superficie coperta totale della suddetta abitazione è pari a circa **114,00 mq.** con altezza interna di circa 3,0 mt.

Una parte, per circa **40 mq.** di tale immobile, risulta abusiva poiché priva di titolo autorizzativo.

Tutta la struttura risulta in cattivo stato di manutenzione e con murature segnate dall'umidità ed in alcuni punti con infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Posta sul confine della recinzione inoltre vi è un vano chiuso su tre lati, adibito a deposito ma anche a parcheggio coperto, realizzato con murature perimetrali rivestite con intonaco e coperto da una struttura metallica che sostiene dei pannelli del tipo coibentato; la superficie coperta è pari a circa **40 mq.** con altezza interna di 2,5 mt. Anche tale tettoia risulta priva di titolo autorizzativo.

Al piano interrato con accesso mediante una rampa in cemento grezzo con scala centrale, vi è infine un ampio box auto con solaio in laterocemento e murature perimetrali in blocchi di tufo completamente allo stato rustico.

La superficie risulta pari a circa **78 mq.** con altezza interna di circa 2,5 mt.

La superficie della porzione del lotto è pari a circa **2.297,00 mq.**

**Identificato in catasto: N.C.E.U. di Bagnolo del Salento (Le);**

Abitazione al foglio 5, con particella n°47 sub 5 avente categ. A/3 classe 2, consistenza di 5,5 vani, superficie catastale 83 mq e rendita di € 193,15;

Box al foglio 5, con particella n°47 sub 7 avente categ. C/6 classe 2, con superficie catastale di 86 mq e rendita pari a € 66,00;

**NB:**

Si segnala che nelle identificazioni catastali è riportato al foglio 5, con particella n°47 il sub 9 un Bene Comune Non Censibile.

	<p>Tale indicazione a seguito delle indicazioni riscontrate nella relazione dell'Agazia "Legal Service" pertanto indica che il bene risulta non appartenente a nessun individuo, ma utilizzabile da tutti i soggetti dell'intera proprietà originaria costituita prima dei vari frazionamenti. A seguito di ispezione incrociata tra l'elaborato planimetrico, visura catastale, mappa sovrapposta ad aereofotogrammetria, si evince che il suddetto bene è altresì catalogato erroneamente nel catasto fabbricati e non terreni essendo un giardino, e sebbene ci sia un'indicazione della divisione dei due giardini delle diverse abitazioni ricadenti sul terreno originario, <b>non è mai stato graffato</b> al bene oggetto di pignoramento nè tantomeno inserito come pertinenza, così come accaduto per il giardino identificato al sub 14, contraddistinto anch'esso erroneamente al catasto fabbricati, anch'esso bene comune non censibile.</p> <p><b>Pertanto non dovrebbe essere corretto pignorare l'intera quota del sub 9 in capo al debitore, non essendo di proprietà di alcun soggetto.</b></p>
	<p><b><u>I primi due suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:</u></b></p> <p><b>Il sub 9 è un BCNC e non risulta intestato al</b> .</p>
<b>2.</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:</b>
	Caratteristiche zona: zona di periferia agricola ed a traffico medio poiché posta su una strada di collegamento. Nelle vicinanze vi è il tracciato ferroviario delle locali linee "Sud-Est".
	Caratteristiche zone limitrofe: attività agricole e di tipo rurale.
	La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Vi è solo la linea elettrica, ma non pubblica illuminazione.
	Principali collegamenti: La periferia dell'abitato del centro di Bagnolo del Salento dista circa 2,5 Km.
	Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria delle linee "Sud-Est" a 4 Km. e delle linee di collegamento con bus extraurbani, Municipio a circa 4,8 Km. attività commerciali a circa 3,5 Km.
<b>3.</b>	<b>STATO DI POSSESSO:</b>
<b>4.</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>
<b>4.1.</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> In base a quanto indicato nella relazione eseguita su incarico del sottoscritto Ing. Buggemi Marcello, quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 276/2020 RGE del Tribunale di Lecce, dal Sig. _____, quale titolare dell'Agazia _____ per il 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'Agazia del

	<p>Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, eseguita a partire dalla data <b>01/01/1992</b> sino al <b>25/01/2024</b>, risulta quanto di seguito riportato:</p>
4.1.1.	<p><i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> ///</p>
4.1.2.	<p><i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</i> Dall'estratto del certificato di matrimonio allegato alla presente, si evince che il sig.                      risulta coniugato in data                      e con provvedimento del Tribunale di Lecce con n°1495/17 del 3/5/2017 è stata sancita la separazione consensuale dei coniugi e con sentenza del Tribunale di Lecce del                      , è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili.</p>
4.1.3.	<p><i>Atti di asservimento urbanistico:</i> ///</p>
4.1.4.	<p><i>Altre limitazioni d'uso:</i> All'interno della recinzione è presente una porzione di terreno con opere destinate all'irrigazione agricola indicata al NCT di Bagnolo al Foglio 5 part.la 343 di proprietà della Direzione Generale del Demanio.</p>
4.1.5.	<p><i>Iscrizioni:</i></p> <p><b>- IPOTECA VOLONTARIA</b></p> <p><b>- IPOTECA VOLONTARIA IN RETTIFICA PER ERRATA INTESTAZIONE DEI SOGGETTI</b></p>
4.1.6.	<p><i>Pignoramenti:</i></p> <p><b>- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b></p> <p><b>- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RETTIFICA PER ERRATA INTESTAZIONE DEI SOGGETTI</b></p>

		- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE d
	4.1.7.	Altri oneri: Nessuno
<b>4.2.</b>	<b>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale</b>	
4.2.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>	
	<p>Il confronto tra i progetti approvati e la verifica dello stato dei luoghi ha evidenziato notevoli <b>DIFFORMITA'</b>.                      Il fabbricato è stato modificato ed ampliato rispetto alla concessione originaria, senza alcun titolo edilizio.                      Le modifiche risultano parzialmente regolarizzabili, con le seguenti pratiche edilizie:                      -Scia in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ.), per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne effettuate su parte del fabbricato ad oggi esistente in loco.                      -Scia per la demolizione delle volumetrie abusive e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.                      Oblazioni e oneri: € 1.000,00                      Spese tecniche € 1.400,00  <b>Oneri totali: € 2.400,00</b></p>	
4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i>	
	<p>Nel confronto tra la planimetria catastale di uno dei fabbricati e lo stato dei luoghi, si evidenziano diverse <b>DIFFORMITA'</b>.                      La planimetria catastale dell'abitazione risulta con una diversa distribuzione interna dei vani e non indica l'ampliamento interamente abusivo.                      Il box interrato risulta invece <b>CONFORME</b> allo stato dei luoghi.                      Spese per regolarizzazione catastale: € 300,00                      Spese tecniche: € 700,00                      Totale spese: € 1.000,00</p>	
<b>5.</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>	
	Spese ordinarie relative agli oneri concessori per l'immobile:	€ __/__/__
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ __/__/__

Giudice: Dott. Giancarlo MAGGIORE  
 Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

<p>Oneri alla data della perizia: Il costo delle opere per il ripristino urbanistico (secondo i prezzi medi di mercato), ovvero per la demolizione delle volumetrie abusive e relative all'ampliamento di quanto realizzato in difformità rispetto a quanto individuato nelle pratiche già presentate in atti al comune di Bagnolo del Salento (Le) in data 17/05/1990, e che riguardano: l'ampliamento dell'abitazione - il vano destinato a wc - il vano con copertura metallica, in totale risulta stimato in circa:</p>		<p>€ 20.000,00_</p>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		
<b>6.1</b>	<b>Precedenti proprietari</b>	
	<p>In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. _____, dal sottoscritto incaricato, quale titolare dell'Agenzia _____, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data 01/01/1992 sino al 25/01/2024, quindi risulta quanto segue:</p>	
	<p>1) in virtù di atto di decreto di trasferimento immobili del 24/02/2005 per Tribunale di Lecce</p>	
	<p>Allo stato attuale si deduce che, il proprietario del bene avente diritto di proprietà è:</p>	
	<p>_____, ad esclusione del sub 9 BCNC.</p>	
<b>7. PRATICHE EDILIZIE:</b>		
<p>Attualmente in atti depositati presso gli uffici tecnici del comune di Bagnolo del Salento, risulta rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria intestata a _____ con Prot. 4098 del 09/08/1986 per una pratica di variante alla concessione edilizia n°1482 del 5/4/1983 per lavori di "costruzione di un frantoio oleario e servizi con annesso porticato per parcheggio auto e ricovero carri agricoli, deposito interrato, e piccola residenza" e della variante rilasciata con Concessione edilizia n°4259 del 30/8/1985. Successivamente è stata richiesta mediante istanza del 17/5/1990 al consiglio comunale di Bagnolo di Lecce, una deroga per la modifica di destinazione d'uso da locale adibito a frantoio a locale di tipo laboratorio artigianale; tale richiesta veniva accolta con parere favorevole dalla Giunta con provvedimento di delibera n°79 del 31/10/1990. A tale parere comunque non seguiva rilascio della specifica concessione edilizia relativa. Con istanza avente prot. 1369 del 8.3.1982 intestata a _____ veniva richiesta autorizzazione di concessione edilizia per lavori di costruzione della recinzione del fondo, che veniva autorizzata con parere favorevole del 30/3/1982 dal responsabile dell'ufficio tecnico. Successivamente veniva presentata pratica DIA con prot. n°5246 del 13/9/2009 dal _____ per l'installazione di un impianto fotovoltaico e veniva autorizzato in data 17/11/2009.</p>		
<p>Descrizione: <b>CIVILE ABITAZIONE con BOX</b></p>		

**Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:** relativamente a: civile abitazione sita su lotto di terreno ben piantumato, con adiacente tettoia adibita a parcheggio con copertura in pannelli ed ampio box posto al piano interrato il tutto sito in contrada "Bosco" a Bagnolo del Salento (Le).

**L'immobile è così costituito:**

Tutti gli immobili sono compresi in un unico lotto di terreno di forma trapezoidale che risulta piantumato con varie piante anche di agrumi e recintato in parte con muratura in blocchi di cls, sugli altri lati, mentre con muretto basso e ringhiera metallica lungo la strada principale Bagnolo-Maglie, su cui vi sono anche due cancelli metallici d'ingresso carrabile; solo per il restante lato la recinzione che corre lungo il giardino retrostante, è stata materializzata con picchetti e nastro bianco/rosso.

All'interno del lotto è stata realizzata un'abitazione con un piano interrato che sono così rispettivamente indicati:

l'abitazione, che è posta al piano terra, è composta da un ampio salone con camino collegato con un vano destinato a cucina privo di porta, e mediante un disimpegno si ha la possibilità di entrare nel servizio igienico; con dei gradini si ha poi accesso ad una zona ribassata dell'abitazione, ove sono state realizzate due camere da letto, di cui una con un balconcino verso il giardino nell'area retrostante.

All'esterno in adiacenza al fabbricato, è stato realizzato un piccolo vano in muratura e con copertura in pannelli coibentati, ad uso servizio igienico.

La superficie coperta totale della suddetta abitazione è pari a circa **114,00 mq.** con altezza interna di circa 3,0 mt.

Una parte, per circa **40 mq.** di tale immobile, risulta abusiva poiché priva di titolo autorizzativo.

Tutta la struttura risulta in cattivo stato di manutenzione e con murature segnate dall'umidità ed in alcuni punti con infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Posta sul confine della recinzione inoltre vi è un vano chiuso su tre lati, adibito a deposito ma anche a parcheggio coperto, realizzato con murature perimetrali rivestite con intonaco e coperto da una struttura metallica che sostiene dei pannelli del tipo coibentato; la superficie coperta è pari a circa **40 mq.** con altezza interna di 2,5 mt. Anche tale tettoia risulta priva di titolo autorizzativo.

Al piano interrato con accesso mediante una rampa in cemento grezzo con scala centrale, vi è infine un ampio box auto con solaio in laterocemento e murature perimetrali in blocchi di tufo completamente allo stato rustico.

La superficie risulta pari a circa **78 mq.** con altezza interna di circa 2,5 mt.

La superficie della porzione del lotto è pari a circa **2.297,00 mq.**

**- Identificati in N.C.E.U. di Bagnolo del Salento (Le):**

- **Abitazione al foglio 5, con particella n°47 sub 5** avente categ. A/3 classe 2, consistenza di 5,5 vani, superficie catastale 83 mq e rendita di € 193,15;
- **Box al foglio 5, con particella n°47 sub 7** avente categ. C/6 classe 2, con superficie catastale di 86 mq e rendita pari a € 66,00;

**NB:**

Si segnala che nelle identificazioni catastali è riportato al foglio 5, con particella n°47 il sub 9 un Bene Comune Non Censibile.

- **I primi due suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà:**

**ad esclusione del sub 9.**

**Destinazione urbanistica:**

I fabbricati risultano edificati in virtù del vigente P. di F. di Bagnolo del Salento, approvato con delibera della Giunta Regionale n.7355 del 28.11.1979.

Per entrambi il suolo è inserito in "ZONA E - tipa B" ed in questo caso è previsto l'utilizzo con i seguenti indici che qui si sintetizzano e che comunque si riportano nell'allegato relativo:

l'indice Iff = 0,02 mc/mq - RC = 20% - Hmax = 6 mt.

Esecuzione Forzata n°276-2020 RGE  
 – Bagnolo del Salento (Le)

Destinazione	Parametro mq.	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq. potenziale
A) Civile abitazione	Sup. reale lorda	74,00	1	74,00	600
A1) Opere abusive in muratura Tettoia	Sup. reale lorda	40,00	1	40,00	200
		40,00	1	40,00	90
B) Box	Sup. reale lorda	78,00	0.5	39,00	200
C) Terreno agricolo sub 9	Sup. reale lorda	2.297,00	0.3	689,10	2,8

Caratteristiche descrittive: A) Civile abitazione - valore stimato: € 44.400,00.

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante con muratura portante in blocchi; condizioni: sufficienti;
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati; condizioni: sufficienti;
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: non presenti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in alluminio e vetro con persiane come oscuranti; condizioni: sufficienti;
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature in blocchi intonacate e pitturate, condizioni: sufficienti;
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in ceramica commerciale, condizioni sufficienti;
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco civile pitturato e ceramica nel wc, condizioni: sufficienti;
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: ///
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: da adeguare e certificare
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni in pvc e sistema di raccolta con pozzo nero; condizioni: sufficienti.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: in tubazioni sottotraccia, e sistema di adduzione con acqua del pozzo posto in altra proprietà; condizioni: sufficienti
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: solo caminetto, condizioni: buono

Caratteristiche descrittive: B) Box - valore stimato: € 15.600,00.

**Caratteristiche strutturali:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura portante con muratura portante in blocchi; condizioni: sufficienti
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio del tipo piano con travetti prefabbricati; condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ///
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: portone d'ingresso in ferro e vetro semplice, condizioni: mediocri
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: murature allo stato rustico; condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimentazione in battuto di cemento, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: ///
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: ///
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: ///

Giudice: Dott. Giancarlo MAGGIORE  
 Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

Fognatura (impianto):	tipologia: ///
Idrico (impianto):	tipologia: ///
Termico (impianto):	tipologia: ///

Caratteristiche descrittive: <b>C) Terreno perimetrale in parte recintato e con alberature: valore stimato ed arrotondato € 6.400,00.</b>	
<b>Caratteristiche del terreno:</b>	
Suolo:	terreno con palme, pineta, alberi di frutta e con altre essenze spontanee.

Caratteristiche descrittive: <b>A1) Opere abusive realizzate con attribuzione di un valore nominale stimato in € 11.600,00.</b>	
<b>Caratteristiche strutturali</b>	
Opere in muratura adiacenti all'abitazione:	porzione di fabbricato in muratura e con solaio in laterocemento e con servizio igienico coperto con pannello coibentato.
Tettoia:	opera in muratura con lato aperto e copertura in pannelli coibentati

<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:</b>				
<b>8.1.</b>	<b>Criterio di Stima</b>			
	Lo scrivente ha adoperato in tal caso, 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 dell'immobile, dello stato di conservazione e pertanto è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.			
<b>8.2.</b>	<b>Fonti di informazione</b>			
	Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio e relativo osservatorio immobiliare e siti internet specializzati.			
<b>8.3.</b>	<b>Valutazioni delle superfici</b>			
	<b>Immobile</b>	<b>A corpo</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto 1000/1000</b>
	<b>LOTTO UNICO</b> composto da terreno agricolo su cui insistono una civile abitazione di circa 74 mq., un box di circa 78 mq. con terreno di pertinenza di circa 2.297 mq. e con opere abusive per circa 80 mq.		€ 78.000,00	€ 78.000,00
				<b>€ 78.000,00;</b>
<b>8.4.</b>	<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
	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			€ 11.700,00;

Giudice: Dott. Giancarlo MAGGIORE  
 Perito: Ing. Marcello BUGGEMI

	biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
	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):	€ 23.000,00;
<b>8.5.</b>	<b>Prezzo base d'asta dell'immobile</b>	
	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:	€ 43.300,00;
Lecce, 25/01/2024.		

Il perito  
Ing. Marcello Buggemi

