

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. 0234/25

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Custode Giudiziario **Avv. Antonio CERFEDA**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. Alfredo MAGGIO
iscritto all'albo della provincia di Lecce N. 1696
C.F. MGGLRD63B271.0491 - P. Iva 03216720759

indirizzo: Lecce Via Zanardelli, 72 Lecce
telefono: 0832340168
cellulare: 3807128462
fax: 0832340168
email: ing.alfredomaggio@libero.it

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [REDACTED] - a firma di [REDACTED] in data [REDACTED] di repertorio, trascritto a Lecce in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Grava sull'immobile di cui al punto A.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate:

rispetto al progetto presentato con la SCIA del 21/02/2019 prot. n. 1529 è stata riscontrata la seguente difficoltà:

a Piano Primo l'immobile risulta ampliato mediante la realizzazione di un soppalco in legno di una superficie netta pari a circa 53,76 mq (cfr. foto n. 9, 14, 15, 24, 25, 26, in allegato).

Tenuto conto che la zona soppalcata ha una superficie inferiore al 30% della superficie del locale sottostante pari a circa 206,88 mq, tale variazione risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (art. 35a del Regolamento Edilizio del Comune di San Pietro in Lama), pertanto, può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

In questo caso si ha:

Oblazione = doppio del contributo di costruzione;

Costo di Costruzione = 486,95 €/mq (Tabella B Costo di Costruzione anno 2026);

Contributo Costo di Costruzione = 24,35 €/mq;

Oneri di urbanizzazione (attività commerciali/direzionali) = 33,05 €/mq;

Superficie utile soppalco = 53,76 mq;

Contributo Costo di Costruzione = 53,76 mq x 24,35 €/mq = € 1.309,05;

Contributo Oneri di Urbanizzazione = 53,76 mq x 33,05 €/mq = € 1.776,77;

Oblazione = 2 x (€ 1.309,05 + € 1.776,77) = 2 x (€ 3.085,82) = € 6.171,64.

In definitiva si ha: Oblazione ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 = € 6.171,64, salvo conguagli stabiliti dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Infine, va presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)..

Costi stimati per la regolarizzazione: Oblazione (€ 6.171,64), Tecnico incaricato (€ 2.000,00).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: l'ampliamento per la realizzazione del soppalco a piano primo non risulta censito nel NCEU.

Tale difficoltà è regolarizzabile mediante presentazione al competente ufficio dell'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati) di nuova scheda e planimetria elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) relativamente alla pianta del piano primo (per ampliamento)

Costi stimati: Tecnico incaricato (€ 800,00) comprensivo di spese per servizi catastali.

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

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Avv. Antonio CERFEDA
Perito: Ing. Alfredo MAGGIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari**

[REDACTED] proprietario [REDACTED] oggi in virtù di [REDACTED]
[REDACTED] repertorio, registrato a Lecce in data [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 8/1990 per lavori di "cambio di destinazione d'uso di un locale urbano adibito a cinema da destinarsi a locale per il tempo libero e attività varie", intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia n. 10/1990 presentata in data 23/02/1990 - n. prot. 1000, rilasciata in data 16/03/1990; l'agibilità è stata rilasciata in data 19/11/1990.

P.E. n. 21/2008 per lavori di "modifica di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale per esposizione di non oltre n. 9 autoveicoli", intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire n. 21/2011 presentato in data 26/09/2008 - n. prot. 5028, rilasciato in data 07/10/2011; l'agibilità è stata rilasciata in data 04/10/2013 - n. prot. 5623/P.

P.E. n. Prot. 1529/2019 per lavori di "cambio di destinazione senza opere in sanatoria di un locale commerciale destinato ad esposizione autoveicoli in locale destinato a feste per bambini" intestata a [REDACTED]. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire presentata in data 21/02/2019 - n. prot. 1529.

Secondo detta SCIA per il rispetto dell'art. 4.10 delle NTA del PUG vigente, la superficie necessaria da destinare a parcheggi pertinenziali nella misura di 40 mq per ogni 100 mq di superficie utile del locale, veniva recuperata nello scoperto della particella 670 subalterno 11 di mq 83,50 di proprietà di [REDACTED], con atto di asservimento.

Tenuto conto che non è risultato alcun atto di asservimento della suddetta particella 670 sub 11 sia dall'esame della documentazione relativa alla SCIA sia da apposita ispezione ipotecaria effettuata presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (cfr. ispezione ipotecaria relativa alla particella 670 sub 11, in allegato), lo scrivente ha presentato istanza al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Pietro in Lama per chiedere se allo stato attuale la predetta SCIA è da ritenersi valida ed efficace (cfr. istanza dello scrivente del 06/03/2026, in allegato).

Con nota di riscontro del 11/03/2026, il responsabile del Settore [REDACTED] ha risposto testualmente "... Si ritiene, da quanto innanzi, che per l'immobile di che trattasi, destinato fino al 1990 a "cinema" (direzionale), poi trasformato in "locale per il tempo libero e attività varie" (direzionale), successivamente convertito in "locale commerciale per esposizione autoveicoli" (commerciale) ed infine destinato a "locale per feste per bambini" (direzionale) l'area a parcheggio pubblico richiesta risulta soddisfatta secondo le indicazioni di cui alla Concessione Edilizia n. 10 del 16/03/1990, ovvero in prossimità dello stesso in un'area sita in via Matteotti. Pertanto, la suddetta Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire, acquisita agli atti comunali al prot. n. 1529 del 21/02/2019 e rubricata al n. 03/2019 del relativo Registro, è da ritenersi valida ed efficace" (cfr. nota di riscontro del 11/03/2026 - prot. n. 2633/P a firma [REDACTED], in allegato).

Descrizione Locale Commerciale/Direzionale di cui al punto A.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di San Pietro in Lama - LE, Via Lequile n. 46 - 52.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Avv. Antonio CERFEDA
Perito: Ing. Alfredo MAGGIO

Composto da portico, locale principale, anti W.C., 2 W.C., veranda e scoperto a piano terra; vano scala, spogliatoio/deposito, anti W.C., W.C. e soppalco a piano primo, posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 389²

Identificato in catasto: intestato a [redacted] foglio 1 mappale 184 subalterno 1, categoria C/1, classe 2, della superficie catastale di mq 258, posto al piano T - 1, - rendita: Euro 2.202,84.

Coerenze:

- a Nord pubblica via (via Lequile);
- a Est ragioni al mappale 185;
- a Sud ragioni al mappale 370;
- a Ovest ragioni al mappale 183.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2019

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 8,90 (altezza massima).

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Portico	21,66	0,5	10,83	Nord	Sufficienti
Locale principale	206,88	1	206,88	Est	Sufficienti
Anti W.C.	2,56	1	2,56	Interno	Buone
W.C.	2,85	1	2,85	Sud - Ovest	Buone
W.C. disabili	3,61	1	3,61	Interno	Buone
Veranda	10,26	0,6	6,156	Nord	Sufficienti
Scoperto di pertinenza	26,88	0,15	4,032	Nord	Sufficienti
Vano scala	5,41	0,5	2,705	Nord	Buone
Spogliatoio/deposito piano 1°	17,53	1	17,53	Nord	Buone
Anti W.C. piano 1°	1,38	1	1,38	Est	Buone
W.C. piano 1°	2,06	1	2,06	Nord ed Est	Buone
Soppalco piano 1°	53,76	0,8	43,008	Est	In ristrutturazione
	354,84		303,601		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: continua, materiale: muratura, condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura; legno lamellare per il soppalco a piano 1°, condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: volta a botte nel locale principale; solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele nei vani accessori a piano terra e primo, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a volta; a terrazzo a piano primo, condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Balconi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia):

tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Note: Scorrevole in vetro relativamente all'ingresso nel soppalco a piano primo.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: mattonelle di gres sullo scoperto e sul balcone a piano 1°, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: parquet laminato nel locale principale; piastrelle di ceramica nei vani a piano terra e primo, condizioni: sufficienti.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Avv. Antonio CERFEDA
Perito: Ing. Alfredo MAGGIO

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente (portone di ingresso nel vano scala), materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
<i>Condizionamento (impianto):</i>	tipologia: autonomo del tipo a "split", alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Note: Attualmente non funzionanti in quanto l'immobile pignorato è privo di fornitura elettrica
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare. Note: Non funzionante, per assenza di fornitura.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sanitari nei W.C., alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: assente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio/video, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto utilizzando il metodo sintetico comparativo. Attraverso un'attenta indagine di mercato relativa alla compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima per tipologia, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e manutenzione, vetustà e ubicazione nella medesima zona o equivalenti, si è determinato il valore unitario espresso in Euro/mq. Tale valore unitario moltiplicato per la superficie complessiva consente di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento. Tenuto conto delle caratteristiche sopra elencate e delle condizioni attuali del mercato immobiliare, si è riscontrato che il più probabile valore unitario attribuibile a tutte le varie superfici dell'immobile oggetto di stima (Valore omogeneo espresso in €/mq) è pari a 630,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Pietro in Lama, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Lecce, Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - "Pubblicazioni OMI".

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A.Locale			
Commerciale/Direzionale	389	€ 212.789,43	€ 212.789,43

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 31.918,41
Nessuno

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Curatore/Custode: Avv. Antonio CERFEDA
Perito: Ing. Alfredo MAGGIO

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.971,64

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 della procedura:

€ 180.871,02

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:

€ 171.899,38