

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Immobiliare**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **0085/04**

Giudice Dr. **Alessandro SILVESTRINI**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Tecnico incaricato: Ing. Alfredo MAGGIO*

*iscritto all'albo della provincia di Lecce N. 1696*

*C.F. MGGLRD63B27L049F - 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



**Beni in Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22  
Lotto 003**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a civile abitazione sita nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.  
Composta da soggiorno/pranzo (mq 60,35), cucina (mq 11,45), disimpegno (mq 15,00), due bagni, camera da letto matrimoniale (mq 19,55), letto 1 (mq 15,13), letto 2 (mq 18,50), terrazza (mq 27,82), posta al piano Primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **203<sup>9</sup>**.  
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, composta da vani 8, della superficie catastale di mq 152, posta al piano Primo - rendita: € 404,90.  
Coerenze:  
- a Nord e ad Est area scoperta comune (sub 10);  
- a Sud e a Ovest ragioni al sub 4 (stessa ditta).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti pubblici (Km): superstrada Lecce - Brindisi (2).  
Servizi offerti dalla zona: chiesa (buono), stazione (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupata dagli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx.

**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*  
**4.2.2.** Pignoramenti:  
Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce - sez. distaccata di Campi Salentina in data 20/02/2004 al n. 84/2004 di repertorio, trascritto a Lecce in data 08/02/2004 ai nn. 9410/7241- Per la somma di € 18.856.42 oltre interessi, spese e more fino al totale soddisfo; grava, tra l'altro, sull'immobile in premessa.  
**4.2.3.** Altri oneri: *Nessuno*

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

- 4.3.1.** Conformità urbanistico edilizia:

<sup>9</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



Difficoltà riscontrate: Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Squinzano è emersa una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della Legge n. 326/2003, presentata in data 10/12/2004 - prot. n. 21763 da xxxxxxxxxxxxxxxxx (comproprietario esecutato) riguardante le seguenti opere:

- a) cambiamento di destinazione d'uso senza alcuna modifica interna da civile abitazione a vano deposito situato a piano rialzato;
- b) ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a locale commerciale;
- c) ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a civile abitazione.

Tale permesso in sanatoria non è stata rilasciato e non sono state versate le restanti somme relative all'oblazione e agli oneri concessori.

Considerato che parte del fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo cimiteriale, lo scrivente ha presentato apposita istanza al Settore Urbanistica - Ufficio Condoni Convenzionati al fine di verificare la possibilità del rilascio del suddetto permesso. In risposta a tale istanza l'Ufficio ha relazionato testualmente che *"... per quanto attiene all'ottenimento dei Permessi di Costruire in Sanatoria per gli abusi commessi, stante che parte del fabbricato ricade all'interno del vincolo cimiteriale, si rileva che, a seguito della emanazione della Legge 01/08/2002 n° 166, che ha inciso profondamente sull'originario testo dell'art. 338 del R.D. 24/07/1934 n° 1265, esiste la possibilità di inserimento di interventi nell'ambito della zona di rispetto cimiteriale, previa applicazione della procedura prescritta dalla suddetta Legge"* (cfr. istanza e nota di riscontro del 24/09/2009 - Prot. n. 16247, a firma dei tecnici convenzionati e del Responsabile del Settore Geom. xxxxxxxx, in allegato).

Ad oggi, tale procedura è rimasta invariata.

Pertanto, attualmente è possibile completare la suddetta pratica di condono edilizio (intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxx) previa applicazione della procedura prescritta dalla citata Legge 166/2002 (approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale)

In base alle copie dei bollettini di versamento rilasciate dall'U.T.C. le restanti somme da versare per l'abuso di cui al punto c) vengono quantificate come di seguito:

Oblazione = € 4.426,70; Oneri Concessori = € 1.992,06 per un totale di € 6.418,76.

A tale importo vanno sommati gli Interessi legali maturati dal settembre 2009 fino ad oggi (come indicato dal tecnico convenzionato geom. xxxxxxxxxxxxx):

Calcolo Interessi legali (dal settembre 2009 ad oggi) = € 674,01.

Complessivamente l'importo per completare la pratica di condono è pari a € 6.418,76 + € 674,01 = € 7.092,77, salvo conguagli.

Si precisa che la sanatoria è comunque subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale previo parere favorevole della ASL e che l'importo così calcolato (dedotto cioè dalle somme dichiarate) potrà essere suscettibile di richiesta di conguaglio e quindi è da ritenersi presuntivo.

Costi stimati per la regolarizzazione: Oblazione e Oneri Concessori più Interessi legali (€ 7.092,77) Tecnico incaricato (€ 1.500,00) per un Totale di € 8.592,77



Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO





#### 4.3.2. Conformità catastale:

Sulla particella 114 insistono 5 unità immobiliari.

Prima della divisione, dette unità erano identificate dai seguenti subalterni:

- Subalterno 4 (deposito 1);
- Subalterno 5 (locale commerciale);
- Subalterno 6 (deposito 2);
- Subalterno 7 (deposito 3);
- Subalterno 8 (civile abitazione).

Il terreno di pertinenza comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) era identificato dal subalterno 9.

Successivamente, al fine di consentire la formazione di lotti distinti comprendenti le singole unità immobiliari, si è reso necessario dividere il suddetto terreno di pertinenza (subalterno 9). Di conseguenza, lo scrivente, previa apposita autorizzazione del G. E., ha provveduto a presentare, presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, nuove schede e planimetrie catastali elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) relative al deposito di cui al subalterno 7 e al terreno comune di cui al subalterno 9, in modo da attribuire al deposito di cui al sub 7 una parte di terreno come pertinenza esclusiva e lasciare la restante parte di terreno comune a tutti i subalterni (cfr. planimetria di insieme relativa ai lotti 2, 3, 4 e 5, in allegato).

Da tale variazione sono scaturiti i seguenti subalterni:

- Subalterno 4 (deposito 1);
- Subalterno 5 (locale commerciale);
- Subalterno 6 (deposito 2);
- Subalterno 7 (soppresso);
- Subalterno 8 (civile abitazione);
- Subalterno 9 (soppresso);
- Subalterno 10 (bene comune non censibile) comune a tutti i subalterni;
- Subalterno 11 (deposito 3);
- Subalterno 12 (area scoperta di pertinenza esclusiva del sub 11).

Pertanto, attualmente, le cinque unità immobiliari hanno un'area comune di pertinenza di cui al subalterno 10 di circa 1.250 mq, mentre il deposito di cui al subalterno 11 (ex sub 7) ha un'area di pertinenza esclusiva di circa 3.550 mq (cfr. Elaborato planimetrico dopo la divisione del b.c.n.c. e DOCFA del 28/02/2019, Prot. n. LE0028375, in allegato).

#### 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

xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; proprietari dal 01/12/1992 ad oggi con atto a firma Notaio Resta in data 01/12/1992 al n. 99958 di repertorio, registrato a Lecce in data 18/12/1998 al n. 8553 serie IV, trascritto a Lecce in data 02/12/1992 ai nn. 41263/335.



Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



Si precisa che l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx è deceduto in data xxxxxxxx. Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, **non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx alla data del xxxxxxxx.**

Si precisa, inoltre, che gli esecutati hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in virtù di atto a firma Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lecce - Sez. distaccata di Campi Salentina in data 28/10/2005 al n. 143/2005 di repertorio, trascritto a Lecce in data 13/02/2006 ai nn. 5705/4220.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 164/95** per lavori di "Modifica e ampliamento fabbricato esistente" intestata a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx. Concessione Edilizia N. 2956, presentata in data 20/09/1995, rilasciata in data 11/06/1996.

**P.E. n. 124/S** per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso intestata a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx. Condono Edilizio ex L. 326 2003 presentata in data 10/12/2004 - n. prot. 21763. **Non rilasciata (cfr. paragrafo 4.3.1).**

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

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.

Composto da soggiorno/pranzo (mq 60,35), cucina (mq 11,45), disimpegno (mq 15,00), due bagni, camera da letto matrimoniale (mq 19,55), letto 1 (mq 15,13), letto 2 (mq 18,50), terrazza (mq 27,82), posto al piano Primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **203<sup>10</sup>**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8, della superficie catastale di mq 152, posto al piano Primo - rendita: € 404,90.

Coerenze:

- a Nord e ad Est area scoperta comune (sub 10);
- a Sud e a Ovest ragioni al sub 4 (stessa ditta).

L'edificio è stato ristrutturato nel 1996 e successivamente nel 2003

Costituito da 2 piani complessivi, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 ml.

L'immobile si trova allo stato rustico.

#### Caratteristiche descrittive:

*Fondazioni (struttura):*

tipologia: plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali (struttura):*

materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

*Travi (struttura):*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai (struttura):*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

*Copertura (struttura):*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale (struttura):*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

*Cancello (componente edilizia):*

tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Note: Il cancello di accesso è comune a tutte le unità immobiliari realizzate sulla particella 114.

<sup>10</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: assenti. Note: assenti; risultano installate solo le tapparelle in PVC.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: assenti.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: lastre in pietra leccese, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in conci di tufo, rivestimento: intonaco civile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di gres, condizioni: sufficienti. Note: componente riferita alla pavimentazione della terrazza
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	Note: assente
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Note: Le pareti interne sono al rustico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Note: inesistente; risulta installata solo la tapparella esterna.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Note: assente
<i>Idrico (impianto):</i>	Note: assente.
<i>Termico (impianto):</i>	Note: assente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e manutenzione, vetustà e ubicazione nella medesima zona o equivalenti. Tenuto conto delle caratteristiche sopra elencate, si è determinato il valore unitario per tutte le varie superfici dell'immobile oggetto di stima: Valore omogeneo (€/mq) = 580 €/mq.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - "Pubblicazioni OMI".

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. civile abitazione</b>	203	€ 117.740,00	<b>€ 117.740,00</b>

### 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	€ 17.661,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	Nessuna
	<b>€ 8.592,77</b>

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura:

€ 100.079,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

€ 91.486,23

giovedì, 07 mar. 2019

il perito  
Ing. Alfredo MAGGIO



Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO

