

---

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

**Esecuzione Immobiliare**

**XXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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*

**Beni in Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22  
Lotto 005**

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito 3 sito nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.  
Composto da un locale della superficie netta di 315 mq, posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **341**.<sup>13</sup>  
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 11 - 12 (già sub 7), categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 703, posto al piano Terra - rendita: € 432,28.  
Coerenze:  
- a Nord locale 2 non accatastato (stessa ditta);  
- a Sud area scoperta comune di cui al sub 10;  
- a Ovest area scoperta di pertinenza esclusiva di cui al sub 12;  
- a Est altra 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:**

Gli immobili in premessa risultano occupati dagli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxx.

**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>13</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Difformità riscontrate: Rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia N. 2956 del 11/06/1996 sono state realizzate le seguenti difformità:

sono stati costruiti due altri locali adibiti a deposito e, successivamente al 2009, due locali adibiti a stalla e canile, precisamente:

- a) un locale (1) della superficie lorda di circa 146 mq e altezza di circa 3,80 ml;
- b) un locale (2) della superficie lorda di circa 121 mq e altezza di circa 4,05 ml (cfr. planimetrie di rilievo e foto n. 64, 65, 66 e 67, in allegato);
- c) un locale (3) della superficie lorda di circa 57 mq e altezza di circa 2,95 ml e superficie lorda di circa 13,30 mq e altezza di circa 2,00 ml;
- d) un locale (4) della superficie lorda di circa 37 mq e altezza di circa 2,50 ml (cfr. planimetrie di rilievo e foto n. 68, 69, 70 e 71, in allegato).

Tali difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono), in quanto non essendo dichiarate nella planimetria catastale allegata alla domanda di condono N. 124/S del 10/12/2004 sono da ritenersi realizzate dopo il 31/03/2003 (termine ultimo per il condono).

Pertanto, ai fini della stima, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi e il computo dei relativi costi da decurtare al valore dell'immobile in argomento.

Tali costi sono stati determinati e aggiornati con riferimento al nuovo Elenco Prezzi della Regione Puglia - Edizione 2017. Si ha:

- Computo costi relativi all'Abuso di cui ai punti a), b), c) e d):

Categoria: "Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo,... e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

Valutata vuoto per pieno = 26,25 €/mc".

Volume complessivo dei fabbricati da demolire =  $(146 \times 3,80) + (121 \times 4,05) + (57 \times 2,95) + (13,30 \times 2,00) + (37 \times 2,50) = 554,80 + 490,05 + 168,15 + 26,60 + 92,50 = \text{mc } 1.332,10$ ;

Costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione dei 4 fabbricati =  $1.332,10 \text{ mc} \times 26,25 \text{ €/mc} = \text{€ } 34.967,62$  oltre IVA (attualmente al 22%) come per legge =  $\text{€ } 34.967,62 + \text{€ } 7.692,88 = \text{€ } 42.660,50$ .

Spese tecniche per Progetto, D.LL e Coordinamento Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione = € 2.500,00 (compreso IVA e Cassa).

Costi stimati per la regolarizzazione: Ripristino stato dei luoghi (€42.660,50) Tecnico incaricato (€ 2.500,00) per un Totale di € 45.160,50

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, 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.

Si precisa che l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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. parag. 4.3.1).**

Descrizione **deposito 3** 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 un locale della superficie netta di 315 mq, posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **341**.<sup>14</sup>

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 11 - 12 (già sub 7), categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 703, posto al piano Terra - rendita: € 432,28.

Coerenze:

- a Nord locale 2 non accatastato (stessa ditta);
- a Sud area scoperta comune di cui al sub 10;
- a Ovest area scoperta di pertinenza esclusiva di cui al sub 12;
- a Est altra ditta.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1996.

Costituito da 1 piano complessivo, 1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,10 ml.

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone. Note: Il cancello di accesso è comune a tutte le unità immobiliari realizzate sulla particella 114.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante scorrevoli, materiale: ferro, condizioni: buone.
<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: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone,  
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 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) = 490 €/mq.

<sup>14</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

### 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. deposito 3</b>	341	€ 167.090,00	<b>€ 167.090,00</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:

**€ 25.063,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

**€ 45.160,50**

### 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 a carico della procedura:

**€ 142.026,50**

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:

**€ 96.866,00**

giovedì, 07 mar. 2019

il perito  
Ing. Alfredo MAGGIO