

---

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

**Esecuzione Immobiliare**

████████████████████  
contro  
████████████████████

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- località "Regine"**  
**Lotto 006**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno destinato ad attrezzature per esposizioni e mercati sito nel comune di Squinzano -LE- località "Regine".

Superficie complessiva di circa mq **3117**.

Identificato in catasto: [REDACTED],  
[REDACTED] per 1000/1000; foglio 23 mappale 43 classe ULIVETO 1, della superficie catastale di mq 3117 - rendita: Dominicale: €11,27; Agraria: €9,66.

Coerenze:

- a Nord ragioni al mappale 136;
- a Est strada comunale;
- a Sud ragioni al mappale 50;
- a Ovest ragioni ai mappali 47, 48 e 49.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferia a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.

La zona non offre alcun servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**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 [REDACTED]  
a firma [REDACTED]

[REDACTED] in data 20/02/2004 al n. 84/2004 di repertorio, trascritto a Lecce in data 08/02/2004 [REDACTED],

spese e more fino al totale soddisfo; grava, tra l'altro, 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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**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**

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



[REDACTED] per 1000/1000;  
[REDACTED] 15/11/1989 ad oggi con atto a firma Notaio Resta in data 15/11/1989 al n.  
88228 di repertorio, [REDACTED].

[REDACTED] Dalle  
ricerche effettuate presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, [REDACTED]

Si precisa, inoltre, [REDACTED]

[REDACTED]  
13/02/2006 ai nn. 5705/4220.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. nessuna

Descrizione **Terreno destinato ad attrezzature per esposizioni e mercati** di cui al  
punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Squinzano  
-LE- località "Regine".

Superficie complessiva di circa mq **3117**.

Identificato in catasto: [REDACTED]

[REDACTED] per 1000/1000; foglio 23 mappale 43 classe ULIVETO 1, della superficie catastale di  
mq 3117 - rendita: Dominicale: €11,27; Agraria: €9,66.

Coerenze:

- a Nord ragioni al mappale 136;
- a Est strada comunale;
- a Sud ragioni al mappale 50;
- a Ovest ragioni ai mappali 47, 48 e 49.

### Caratteristiche urbanistiche:

Secondo il P.U.G. vigente (Piano Urbanistico Generale) definitivamente approvato con  
deliberazione consiliare n. 2 del 27/01/2006, il terreno in argomento ricade in Zona "F3.1"  
Attrezzature per esposizioni e mercati.

Tale Zona comprende le aree integrate con il parco attrezzato F3.2 previste dal P.U.G. per le  
attrezzature fieristiche e commerciali ed il mercato settimanale.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature di tipo fieristico, con sede per mostre ed esposizioni;
- attrezzature, impianti, e spazi attrezzati per il mercato settimanale;
- attrezzature per lo spettacolo fisse e mobili.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Sono ammessi i seguenti indici urbanistici:

#### Per le attrezzature fisse coperte:

- U.F. (Indice di Utilizzazione Fondiaria) = 0,30 mq/mq;

Per le attrezzature all'aperto o con strutture a carattere precario:

- U.F. (Indice di Utilizzazione Fondiaria) = 0,30 mq/mq;

#### Per le utilizzazioni complessive:

- Indice di Utilizzazione max = 0,40 mq/mq;
- Superficie per parcheggio = 1mq ogni 4 mq di Su.



Le aree libere devono essere sistemate a verde con alberature ad alto fusto ed integrate con le sistemazioni del parco attrezzato

Il terreno è servito da pubblica strada (strada comunale) ed è attualmente coltivato a seminativo. I confini con le altre particelle (136, 50, 47, 48 e 49) non sono materializzati.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per destinazione urbanistica, ubicazione, configurazione planimetrica, tipo di coltura, caratteristiche geologiche del terreno, lunghezza del fronte stradale, ampiezza della strada prospettante l'area.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano e Ufficio Tributi di Squinzano.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	3117	€77.925,00	€77.925,00

### 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:

€11.688,75

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 e/o catastale:

€0,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€66.236,25

