



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

R.G.E. 74/2025

Giudice: Dr. Antonio Barbeta

ELABORATO
PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Vitantonio De Giorgi





01 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Vitantonio De Giorgi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce al n.1028, con studio professionale in Lecce alla Via N. Sauro 87, in qualità di perito estimatore nominato dal Tribunale di Lecce – Sez. Commerciale, nella persona dell'Ill.mo Giudice Dr. Antonio Barbetta, redige il seguente elaborato peritale nell'ambito della E.I. n. 74/2025 promossa da [redacted] nei confronti dei Sig.ri [redacted]

Fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il **08/07/2025** alle ore **10:00**, ne davvo comunicazione via PEC allo studio legale dell'Avv. [redacted] per il Creditore Procedente, allo studio legale dell'Avv. **Enza Donatella Serafino**, Custode Giudiziario nominato, ed ai debitori eseguiti mediante raccomandata A/R.

A causa di un impedimento della [redacted] l'accesso veniva differito alle ore **16:00** del **08/07/25**.

In tale data mi recavo in Squinzano alla Via Solferino n. 1 (la documentazione catastale riporta il n. 7).

Sul posto erano presenti il Curatore Giudiziario Avv. Enza Donatella Serafini e la Sig.ra [redacted]

Quest'ultima forniva ampia collaborazione, permetteva l'accesso agli immobili staggiti per i rilievi del caso e forniva copia di n. 1 bolletta (allegati generici) e copia di una sentenza (allegati anagrafici).

Nei giorni successivi, in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente effettuava le opportune indagini di natura tecnico/amministrativa/economica per addivenire ad un quadro informativo il più esaustivo possibile per fornire al Sig. Giudice tutte le informazioni necessarie.

02 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONTESTO TERRITORIALE

1930 Squinzano Via Solferino n. 7 P2

1. fg 23 p.Ila 652 sub 4 A3 2^a v 5,5 sup. mq 110,00/107,00 rend. € 238,60

(allegati catastali)

Si segnala che l'immobile non insiste al n. civico 7 come riportato nella documentazione catastale ma al n. civico 1.

03 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso di edilizia economico popolare, IACP, realizzato nei primi anni '70.

Costituisce pertinenza dell'appartamento un box posto al piano terra.

Per tale pertinenza, come era in uso all'epoca di edificazione, non è stato nominato un sub specifico ma risulta inserito sulla stessa planimetria del cespite principale.

Dal 1° luglio 2020 è obbligatorio che ogni pertinenza (come cantine, soffitte e garage) venga accatastata con un subalterno autonomo, ovvero una planimetria catastale separata e distinta da quella dell'abitazione, poiché non è più possibile considerarla come un semplice vano accessorio.

Fermo restando che i due beni immobili **sono divisibili**, ed i relativi costi verranno meglio esplicitati innanzi, si è preferito scartare, tuttavia, la possibilità di formare n. 2 singoli lotti prediligendone solo uno presumendone una più facile vendibilità ed appetibilità:

| LOTTE | UBICAZIONE | CORPI |
|----------|---|-------|
| LOTTO 01 | <p>Appartamento a piano secondo ubicata in Squinzano (LE) alla Via Solferino n. 7 (1), in catasto al: fg 23 p.IIa 652 sub 4 A3 2^a v 5,5 sup. mq 110,00/107,00 rend. € 238,60 (40.442202, 18.033899)</p> <p>L'immobile dispone di un box al piano terra</p> | 1 |





LOTTO 01

BENI IN VIA SOLFERINO 7 (1) SQUINZANO (LE)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Squinzano (LE) alla Via Solferino n. 7, P T/1 scala 2 int. 4 (40.442202, 18.033899).

Si segnala che l'immobile, diversamente da quanto indicato sulla visura catastale, ricade al n. 1 e non al n. 7 della Via Solferino.

Appartenente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il corpo è posto al piano secondo, e sviluppa una superficie reale lorda, dedotta dalla planimetria catastale, di mq 100,27 → arrotondati a **mq 100,00**, cui vanno aggiunti mq 07,77 → arrotondati a **mq 08,00** di balcone e mq 26,28 → arrotondati a **mq 26,00** di garage al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU Comune di Squinzano (1930)

- **fg 23 p.lla 652 sub 4 A3 2^a v 5,5 sup. mq 110,00/107,00 rend. € 238,60**

intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(allegati catastali)

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: appartamento di tipo popolare
- *Area urbanistica*: Residenziale - periferica – D3 (espansione dell'abitato oltre il centro storico e la ferrovia)
- *Parcheggi*: sufficienti
- *Caratteristiche*: residenza
- *Traffico*: Limitato



- Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali
- *Zone limitrofe*: residenziali

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

STATO DI POSSESSO

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

STATO OCCUPAZIONE

Il certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia con rapporti di parentela rilasciato dal Comune di Squinzano il 04/08/25 (allegati anagrafici) indica che nell'immobile oggetto di valutazione di cui al lotto n. 01 risiedono:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

STORIA VENTENNALE

Dalla documentazione in atti si rileva la seguente storia ventennale:

- Compravendita, trascritta ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED], a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED], a favore [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, **contro** [REDACTED];
- Successione, trascritta ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED], per la morte di [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED] per la quota di 1/2 di diritto di proprietà devolutasi **a favore** di [REDACTED] di diritto di proprietà devolutasi **a favore** di [REDACTED] di diritto di proprietà devolutasi in favore di [REDACTED] di diritto di proprietà devolutasi **a favore** di [REDACTED];
- Accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED], a seguito di atto per [REDACTED] Rep. [REDACTED] **a favore** per [REDACTED] di diritto di proprietà [REDACTED], [REDACTED] di diritto di proprietà **a favore** di [REDACTED] **contro** [REDACTED] deceduta addi [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di [REDACTED]





diritto di proprietà;

- Successione, [redacted] in data [redacted], per [redacted] avvenuta in data [redacted], per la quota di [redacted] proprietà devolutasi a favore di [redacted], devolutasi a [redacted]
- Accettazione tacita di eredità, [redacted] in data [redacted], a seguito di atto per [redacted] a favore [redacted] di [redacted] di diritto [redacted], contro [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- Compravendita, [redacted] in data [redacted], a seguito di atto per [redacted] a favore [redacted] per la quota di [redacted] di diritto [redacted]

FORMALITA':

GRAVAMI:

- [redacted], iscritta ai [redacted] in data [redacted], a seguito di atto notarile pubblico per [redacted] numero di repertorio [redacted] - Importo totale [redacted] - Importo Capitale [redacted] - durata [redacted] i, a favore di [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] nat [redacted]
- [redacted] trascritto ai [redacted] in data [redacted] a seguito di [redacted]

SPESE INSOLUTE:

L'amministratore del [redacted], interpellato via PEC in data 23/09/25, ha fornito la situazione debitoria relativa ai beni oggetto di valutazione. Tale situazione debitoria, alla data del 26/09/25 ammonta ad € 832,83 (allegati generici).



CONFORMITA' IMMOBILE

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame dell'atto di provenienza ([REDACTED]) si sono evinti i seguenti estremi dei titoli abilitativi della palazzina:

- Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata il 06/07/1968 [REDACTED]
- Lo stabile è stato dichiarato abitabile dal Comune di Squinzano in data 22/07/1971.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Squinzano, tuttavia, è emerso l'avvenuto rilascio del titolo abilitativo il 06/07/1968, ma **non è stato reperito il relativo faldone** (allegati amministrativi). Il Dirigente, come si può evincere dall'allegata risposta, si è impegnato a far ricercare la documentazione richiesta ed a fornirla non appena reperita.

Non risultano essere stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

Secondo il PUG del Comune di Squinzano, l'area in cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "B13"- residenziale di riqualificazione urbana con prevalente edificazione sparsa

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PUG vigente:

Art. 50 - Zone B.13 - Residenziali di riqualificazione urbana con prevalente edificazione sparsa.

Comprendono aree interessate da recenti edificazioni periferiche, anche di tipo abusivo, esistenti ai margini delle maglie urbane e ricadenti in aree già tipizzate dallo strumento urbanistico precedente.

Tali aree assumono definitiva configurazione urbanistica con il completamento e la integrazione dei sistemi di viabilità e delle urbanizzazioni previste dal P.U.G., in rapporto alla riorganizzazione dei tessuti interessati, ai fini della loro riqualificazione urbana.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- Associazioni sociali, culturali e religiose; commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- Ristoranti, bar ed attività ricreative;
- Piccole attività artigianali compatibili con la residenza

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.U.G..

Sono vietate le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.U.G devono essere adeguate entro tre anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Gli interventi di nuove costruzioni e/o di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 2,50 m³/m²

- Rapporto di copertura RC = 0,45 m²/m²
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2



- Altezza massima: \square 5/4 della larghezza stradale e degli spazi liberi interposti
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.U.G. e, comunque, secondo allineamenti planovolumetrici che assicurino un equilibrato raccordo con la edificazione preesistente.

Per i vani con copertura a volta in muratura (esistenti e di nuova realizzazione) l'altezza lorda da considerare per la determinazione della volumetria sarà pari a ml.2,80.1

Resta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione dell'originario fabbricato e mantenimento della sagoma e delle cubature esistenti.

Distanze tra edifici e dai confini

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza tra gli edifici pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto, con minimo assoluto di m.4,00.

La distanza delle nuove costruzioni dai confini interni dovrà essere pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio da costruirsi, con minimo assoluto di m.4,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza e/o sul confine, nei casi ammessi dal vigente Codice Civile. Tali norme non si applicano nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m.1,50. In tal caso la distanza minima tra edifici sarà quella prescritta dal Codice Civile.

In caso di sopraelevazione di edificio regolarmente autorizzato alla data di adozione del PUG (07.04.2003), ovvero per il quale sia stata già presentata istanza di sanatoria edilizia di cui alle leggi 28.02.1985 n. 47, 23.12.1994 n. 724 e s.m.i., il distacco dal confine potrà essere uguale a quello della parte sottostante e preesistente dell'edificio stesso, salve in ogni caso le norme del vigente Codice Civile. (2)

Il reperimento delle aree per parcheggi privati, nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme, è dovuto nei seguenti casi:

- nuove costruzioni, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici a p.t. quando lo stesso è stato realizzato e/o autorizzato in data anteriore a quella di adozione del P.U.G.;
- edilizia di sostituzione;
- ristrutturazioni integrali con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di edifici, realizzati successivamente alla data di adozione del P.U.G.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla obbligatoria cessione delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale comprese nella proprietà del richiedente (anche se di particelle limitrofe a quella di intervento), secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.U.G. La cessione avverrà in compensazione agli oneri di urbanizzazione primaria secondo i valori di esproprio determinati ai sensi della legislazione vigente.

Per quanto attiene la corrispondenza dello stato dei luoghi all'ultimo progetto assentito, si rilevano le seguenti difformità:

- 1) avvenuta eliminazione di una tramezzatura tra la cucina e l'ingresso (foto n. 6, 8,9);
- 2) avvenuta apertura di un vano porta sulla parete di separazione tra l'ingresso ed il soggiorno (foto n. 6, 8,9).

Le difformità sono meglio evidenziate nell'allegata "Tavola Difformità" (allegati amministrativi) e, non essendosi riscontrato l'avvenuto rilascio di autorizzazioni o similari da parte dell'amministrazione comunale, se ne deduce che le modifiche siano state apportate senza nessun titolo.

Per la n. 1, trattandosi di una tramezzatura priva di funzioni strutturali, non si ritiene possano esserci conseguenze pregiudicative della stabilità strutturale.

La n. 2, invece, è stata effettuata su una muratura di tipo portante e, pur non essendosi rilevati indizi forieri di un pregiudizio statico, non disponendo di un progetto autorizzato, non conoscendosi le



modalità realizzative dell'intervento, non sapendo se questo è avvenuto sotto la direzione lavori e su progetto di un tecnico abilitato, **non si può esprimere un giudizio di stabilità strutturale se non successivamente ad un collaudo statico.**

Si ritiene necessario, pertanto, un atto amministrativo, redatto da tecnico abilitato, volto alla sanatoria delle difformità e, soprattutto, al deposito di un progetto strutturale ed al collaudo della struttura, per una spesa complessiva preventivata in **€ 3500,00.**

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto a causa delle intervenute modifiche succitate.

Occorrerà quindi, successivamente alla regolarizzazione amministrativa, provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

In tale aggiornamento andrebbe ricompresa anche la formazione di un sub a sé stante per il garage al piano terra.

Si preventiva in tal senso una spesa complessiva di **€ 1500,00.**

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 01

CORPO 1: ABITAZIONE INDIPENDENTE a PT/P2

Corpo 1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ubicato in Squinzano (LE) alla Via Solferino n. 7, P T/1 scala 2 int. 4 (40.442202, 18.033899).

Si segnala che l'immobile, differentemente da quanto indicato sulla visura catastale, ricade al n. 1 e non al n. 7 della Via Solferino.

Appartenente a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il corpo è posto al piano secondo, e sviluppa una superficie reale lorda, dedotta dalla planimetria catastale, di mq 100,27 → arrotondati a **mq 100,00**, cui vanno aggiunti mq 07,77 → arrotondati a

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Presenti, altresì, aria condizionata autonoma nella camera da letto matrimoniale.

Lo stabile, una palazzina popolare a n. 3 piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura con coperture piane realizzate con solai latero/cementizi, presumibilmente, del tipo gettato a piè d'opera. Non si sono rilevati, da un esame visivo, indizi forieri di pregiudizio statico di questi ultimi.

Il collegamento tra i vari piani dell'edificio è garantito da una scala posta nel vano scala di Via Solferino 1. Non è presente ascensore.

L'ubicazione è periferica, a circa km 01,00 dal centro cittadino e circa km 16,00 dal capoluogo di provincia, raggiungibile con bus extraurbani e ferrovia.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

scelta del criterio di stima

Considerato il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata secondo uno strumento urbanistico vigente è parso ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench - marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie e, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona, ai parametri forniti dall'OMI- Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed alle agenzie immobiliari operanti in zona.

La superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR. 138/98, si è intesa al lordo dei muri ed a metà di quelli di confine. Questo criterio, sia in sede commerciale che fiscale, è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica di mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio indica, per gli immobili con destinazione "**Abitazioni di tipo economico**" e per la zona di riferimento (D2 periferica), un valore al mq oscillante tra i **€/mq 490,00** ed **€/mq 600,00**, ed un valore di locazione oscillante tra **1,8** e **2,50 € x mq x mese** (allegati comparativi).

Il motore di ricerca Immobiliare.it, per il Comune di Squinzano, fornisce un valore medio al metro quadro di **€/mq 569,00** ed uno di locazione di **€/mq 5,46** (allegati comparativi).

Mentre tra le agenzie immobiliari consultate, immobili analoghi, hanno valori al mq oscillanti tra **€/mq 655,00** ed **€/mq 788,00** (allegati comparativi).

Considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione, e facendo una media tra i valori succitati, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 630,00**.

Comparables OMI

| <i>Destinazione</i> | <i>Lecce</i> | <i>€/mq MIN</i> | <i>€/mq MAX</i> | <i>Locazione</i> |
|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|------------------|
| | | | | |



| | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|--------|--------|-------------------------|
| Abitazioni economiche | Squinzano- Zona Periferica D2 | 490,00 | 600,00 | 1,8 - 2,5 € x mq x mese |
|-----------------------|-------------------------------|--------|--------|-------------------------|

Comparables da Agenzie Immobiliari

| Tipo | Località | Superficie | Prezzo | €/mq |
|--------------|------------------------------|------------|-----------|---------------|
| Appartamento | Squinzano - Via Monte Grappa | 90,00 | 59.000,00 | 655,55 |
| Appartamento | Squinzano - Via Monte Grappa | 80,00 | 55.000,00 | 687,50 |
| Appartamento | Squinzano - Via N. Sauro | 85,00 | 67.000,00 | 788,23 |
| MEDIA | | | | 710,42 |

Valori medi Squinzano (immobiliare.it)

| Destinazione | Squinzano | Valore medio al mq | Locazione |
|--------------|-----------|--------------------|--------------|
| Abitazioni | | €/mq 569,00 | 5,46 €/ / mq |

Calcolo della superficie commerciale

La superficie coperta, al lordo delle murature ed a metà dei muri di confine, è risultata di mq 100,00, a questa vanno aggiunti mq 08,00 di balcone e mq 26,00 di garage al piano terra, opportunamente paramtrate secondo le indicazioni del DPR 138/98.

Si è calcolata, pertanto, la superficie commerciale:

| Superficie | mq | Coeff. Ponder. | Sup. commerciale |
|---------------------------|-----------|----------------|------------------|
| Appartamento | mq 100,00 | 100% | mq 100,00 |
| Balcone | mq 8,00 | 30% | mq 02,40 |
| Garage | mq 26,00 | 50% | mq 13,00 |
| TOTALE | | | mq 115,40 |
| TOTALE arrotondato | | | mq 115,00 |

Calcolo del valore dell'immobile

Valutazione metodo bench - marking

$V1 = \text{Sup. Commerciale} \times \text{€/mq}$
 $V1 = \text{mq } 115,00 \times \text{€/mq } 630,00 \rightarrow \text{€ } 72.450,00$
 $V1 \text{ arrotondato} \rightarrow \text{€ } 72.000,00$

Tabella riassuntiva Lotto 01

| | | |
|--|--|--------------------|
| Valore medio ponderale intero | | € 72.000,00 |
| Valore Quota di diritto | | € 72.000,00 |
| Valore medio ponderale ridotto del 15% | | € 61.200,00 |
| Oneri aggiornamento catastale/amministrativo | | € 5.000,00 |
| Valore complessivo del lotto al netto degli arrotondamenti e detrazioni | | € 56.200,00 |



Conclusioni

Nel rassegnare il presente elaborato peritale, si riassumono i valori cui si è pervenuti

| LOTTO | VAL. POND. INTERO | VAL. QUOTA DIRITTO | VAL. RIDOTTO 15% | ONERI | DIRITTO E QUOTA |
|----------|-------------------|--------------------|------------------|---------|-----------------|
| Lotto 01 | 72.000,00 | 72.000,00 | 61.200,00 | 5000,00 | 56.200,00 |

26 settembre 2025

Arch. Vitantonio De Giorgi

