

TRIBUNALE DI LECCE SEZ. COMMERCIALE

RIFERIMENTO PROCEDURA:

Numero di Ruolo generale: **186/2025 sub/1 P.U.- LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

[REDACTED]
[REDACTED]

Sent. n.178/2025 pubbl. il **09.10.2025** Rep. n. 235/2025 del **09.10.2025**

Giudice: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. GIANGRANDE Vittorio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Lecce col [REDACTED] e iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Lecce, su incarico ricevuto dal Dott. Luca MAGGIULLI (liquidatore della procedura), è chiamato a redigere integrazione alla perizia di stima, consegnata dal [REDACTED] e già acquisita agli atti, per considerare l'eventualità di dividere il fabbricato in Squinzano, di proprietà [REDACTED] in tre quote autonome.

Studio di fattibilità

Il sottoscritto, ha riesaminato gli immobili oggetto della perizia, concludendo che nessuna delle unità immobiliari, indicate nella tabella sottostante, può essere divisa in tre unità distinte ed autonome.

Dal punto di vista tecnico, gli immobili sono stati edificati su terreno di forma regolare, con larghezza di circa metri 8,70 e lunghezza media di metri 23,40.

Nella costruzione del fabbricato è stato realizzato un pozzo luce al centro dell'edificio per consentire, sia al piano terra che al piano primo, areazione ed illuminazione come da normativa.

Pertanto, la divisione del fabbricato in tre unità autonome non risulta realizzabile in quanto non sarebbero soddisfatti i criteri di abitabilità richiesti dalle norme in materia, soprattutto riguardo aerazione, illuminazione.

Di seguito la descrizione degli immobili siti in Squinzano di proprietà [REDACTED]

Comune di SQUINZANO

N	DATI IDENTIFICATIVI			categ	DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
	fog	partic	sub		cl	consist	piano	rendita	
1a	25	263	1	A/3	2	6 vani	T	€ 260,29	Via G. Parini n.12
1b	25	263	2	C/6	3	14 mq	T	€ 31,81	Via G. Parini n.10
2	25	263	3	F/3 in corso di costruzione Piano T-1					Via G. Parini n.10

Descrizione immobile piano terra Squinzano via G. Parini nn.10-12

ALLEGATO 1 - visura catastale fabbricati
ALLEGATO 2 - planimetrie catastali fabbricati
ALLEGATO 3 - titolo edilizio approvato
ALLEGATO 4 - documentazione fotografica
ALLEGATO 5 - relazione ipocatastale

1) Fabbricato a piano terra ad uso residenziale e locale garage

Dati Tecnici dell'Immobile

- Distinto nel N.C.E.U. foglio 25 part.lla 263 sub 1 categoria A/3
foglio 25 part.lla 263 sub 2 categoria C/6
- ubicato in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona "B10 Zone Residenziali Urbane Sature"

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto della seguente stima è ubicato in zona urbana, si sviluppa al piano terra per una superficie totale coperta di circa mq 145 e un volume di circa 543 mc.

L'immobile è stato realizzato a metà degli anni ottanta, su struttura portante in muratura dello spessore variabile (cm 25-40), le coperture sono piane realizzate con solaio latero-cementizio.

1.a Abitazione

Il piano terra, ad uso residenziale è composto da: ingresso-soggiorno (mq 17,62), cottura (mq 8,94), tinello (mq 22,50), disimpegno (mq 7,05), due bagni (mq 5,95 e mq 5,40), due vani letto (mq 13,72, mq 18,00) e una veranda coperta di circa mq 2,92. E' presente inoltre un vano scala interno che consente l'accesso al piano primo.

Il fabbricato nella sua interezza, ha uno scoperto retrostante di circa mq 52,00.

1.b Garage

Il garage ha superficie di mq 13,50. Si accede da via G. Parini n.10.

E' presente scala interna per l'accesso all'abitazione posta al piano rialzato.

Valutazione fabbricato

Per tenere conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione e della potenzialità espressa dal fabbricato è stato considerato come base per la valutazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al comune di Squinzano sem 24/02, zona B3 "Centro storico-città consolidata", tipologie edilizie "Abitazioni di tipo economico" e "Autorimesse".

Pertanto si è provveduto ad una stima comparativa che ha portato ai risultati seguenti:

Piano Terra Abitazione

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie	Coefficiente	Sup. comm.
Superficie coperta totale	99,18	100%	99,18
Superficie veranda coperta	2,92	80%	2,34
Superficie scoperta	52,00	10%	5,20
Superficie commerciale totale			mq 106,72

Piano Terra Garage

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie	Coefficiente	Sup. comm.
Superficie coperta totale	13,50	60%	8,10
Superficie commerciale totale			mq 8,10

VALORI OMI ABITAZIONE	Valore
Valore minimo al mq	€ 450,00
Valore massimo al mq	€ 590,00
Valore medio al mq	€ 520,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 520,00
---------------------------------------	-----------------

VALORI OMI GARAGE	Valore
Valore minimo al mq	€ 395,00
Valore massimo al mq	€ 500,00
Valore medio al mq	€ 447,50

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 447,50
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato abitazione p.t.:	€ 55.494,40 = € 520,00 x mq 106,72
Valore stimato garage:	€ 3.624,75 = € 447,50 x mq 8,10
Valore totale stimato:	€ 59.119,15
Valore totale arrotondato:	€ 60.000,00

VALORE STIMATO IMMOBILE n.1
€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)

Descrizione immobile piano primo Squinzano via G. Parini n.8

ALLEGATO 1 - visura catastale fabbricato
ALLEGATO 2 - planimetria catastale non presente agli atti
ALLEGATO 3 - titolo edilizio approvato
ALLEGATO 4 - documentazione fotografica
ALLEGATO 5 - relazione ipocatastale

2) Fabbricato ad uso residenziale

Dati Tecnici dell'Immobile

- Distinto nel N.C.E.U. foglio 25 part.lla 263 sub 3 in corso di costruzione
- ubicato in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona "B10 Zone Residenziali Urbane Sature"

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto della seguente stima è ubicato in zona urbana, si sviluppa al piano primo per una superficie totale coperta di circa mq 127 e un volume di circa 425 mc.

L'immobile è stato realizzato a metà degli anni ottanta, su struttura portante in muratura dello spessore variabile (cm 25-40), le coperture sono piane realizzate con solaio latero-cementizio.

Il piano primo, ad uso residenziale è composto da: ingresso (mq 3,24, -soggiorno (mq 14,60), cottura (mq 6,30), tinello (mq 22,50), disimpegno (mq 7,05), due bagni (mq 5,95 e mq 5,40), due vani letto (mq 13,72, mq 18,00) e una veranda coperta di circa mq 2,92. E' presente inoltre un vano scala interno che consente l'accesso al piano primo (mq 5,61) e una veranda scoperta con balcone di circa mq 18,37.

Esito del sopralluogo

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile è allo stato rustico, è stato realizzato l'impianto elettrico ed è stata fatta la predisposizione per l'impianto termico, idrico e fognante.

Sono stati realizzati gli intonaci sia all'interno che all'esterno dove sono stati installati infissi di protezione (tapparelle e persiane di alluminio).

Manca di pavimentazione in tutti i vani, è privo di infissi esterni e porte interne e non sono stati realizzati i servizi igienici.

Valutazione fabbricato

Per tenere conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione e della potenzialità espressa dal fabbricato non è stato possibile prendere come base per la valutazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al comune di Squinzano sem 24/02, zona B3 "Centro storico-città consolidata", perché non sono presenti tipologie similari di immobili in corso di costruzione.

Pertanto si è provveduto ad una stima comparativa che ha portato ai risultati seguenti:

Piano Primo Abitazione

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie	Coefficiente	Sup. comm.
Superficie coperta totale	102,37	100%	102,37
Superficie veranda coperta	2,92	80%	2,34
Superficie veranda scoperta	18,37	10%	1,84
Superficie commerciale totale			mq 106,55

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 250,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato abitazione p.p.: € 26.637,50 = € 250,00 x mq 106,55

Valore stimato arrotondato: € 27.000,00

VALORE STIMATO IMMOBILE n.2 € 27.000,00 (euro ventisettemila/00)

Segue la descrizione dell'immobile sito in Squinzano, località Casalabate di proprietà esclusiva del signor [REDACTED]

Descrizione immobile Squinzano loc. Casalabate via del Capodoglio n.43

ALLEGATO 1 - visura catastale fabbricato
ALLEGATO 6 - planimetrie catastali fabbricato
ALLEGATO 7 - titolo edilizio approvato e dichiarazione di agibilità
ALLEGATO 8 - documentazione fotografica
ALLEGATO 9 - relazione ipocatastale

3) Fabbricato ad uso residenziale

Dati Tecnici dell'Immobile

- Distinto nel N.C.E.U. foglio 50 part.lla 555 sub 3 categoria A/3
- ubicato in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona "B22 Residenziali di ristrutturazione degli insediamenti costieri e rurali"

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto della seguente stima è ubicato in zona urbana, si sviluppa al piano terra e primo piano per una superficie totale coperta urbanistica di circa mq 43 e un volume di circa 280 mc.

L'immobile è stato realizzato in due fasi: il piano terra prima del 1967 ed il secondo piano prima del 1983. La struttura portante verticale è stata realizzata in muratura dello spessore di cm 25, le coperture sono piane realizzate con solaio latero-cementizio.

Il piano terra, ad uso residenziale è composto da: ingresso (mq 8,47), cottura-pranzo (mq 17,81), bagno (mq 1,40) e una veranda coperta di circa mq 8,81. E' presente inoltre una scala scoperta che consente l'accesso al primo piano. Il fabbricato, nella sua interezza, ha uno scoperto antistante di circa mq 6,77.

Il piano primo è composto da: due vani letto (mq 19,24 e mq 11,89), bagno (mq 2,83) e uno scoperto di circa mq 2,42.

Esito del sopralluogo

Dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che l'immobile necessita di importanti lavori di ristrutturazione: la pavimentazione appare usurata, tanto da richiedere la rimozione del vecchio pavimento, gli infissi si presentano deteriorati e mal funzionanti e non rispettano le norme attuali relative al risparmio energetico. Si ritiene inoltre evidenziare che il fabbricato necessita del completo rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, fognante ed elettrico. L'impianto termico è costituito da due condizionatori alimentati da energia elettrica.

Valutazione fabbricato

Per tenere conto delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione e della potenzialità espressa dal fabbricato è stato considerato come base per la valutazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al comune di Squinzano sem 24/02, zona E4 "Marina di Casalabate", tipologie edilizie "Abitazioni di tipo economico".

Pertanto si è provveduto ad una stima comparativa che ha portato ai risultati seguenti:

Piano Terra Abitazione

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie	Coefficiente	Sup. comm.
Superficie coperta totale	27,68	100%	27,68
Superficie veranda coperta	8,81	80%	7,05
Superficie scoperta	6,77	10%	0,68
Superficie commerciale totale			mq 35,41

Piano Primo Abitazione

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie	Coefficiente	Sup. comm.
Superficie coperta totale	33,96	100%	33,96
Superficie scoperta	2,42	10%	0,24
Superficie commerciale totale			mq 34,20

VALORI OMI ABITAZIONE	Valore
Valore minimo al mq	€ 390,00
Valore massimo al mq	€ 480,00
Valore medio al mq	€ 435,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 435,00
---------------------------------------	-----------------

Valore medio di mercato: € 30.280,00 = € 435,00 x mq 69,61
Valore stimato: € 30.280,35 = € 435,00 x mq 69,61
Valore stimato arrotondato: € 30.500,00

VALORE STIMATO IMMOBILE n.3
€ 30.500,00 (euro trentamilaacinquecento/00)

Valutazione complessiva

IMMOBILE	DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI			INDIRIZZO	VALUTAZIONE
	fog	partic	sub		
				comune e via	€
1	25	263	1-2	Squinzano Via G. Parini nn.10-12 P.T.	60.000,00
2	25	263	3	Squinzano Via G. Parini nn.8 P.P.	27.000,00
3	50	555	1-2	Squinzano loc. Casalabate Via del Capodoglio n.43 P.T.-e P.P.	30.500,00

Il prezzo al metro quadrato, e di conseguenza il valore stimato, è stato determinato a mezzo di comparazione con altri edifici con caratteristiche analoghe. L'analogia è stata fatta con opportuni elementi comparativi individuati in funzione dell'attitudine di questi di essere rappresentativi in sede di valutazione dell'immobile.

Per la formazione delle classi da comparare si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, quali lo stato di conservazione, lo stato e la qualità delle opere di rifinitura strutturale muraria, impiantistica ecc., nonché delle caratteristiche funzionali, l'ubicazione, la destinazione urbanistica del suolo ecc.,.

Per la determinazione del valore unitario degli immobili è stato scelto come parametro di riferimento, la superficie commerciale ritenendo equo riportare il valore medio al metro quadrato (tra minimo e massimo) dei dati riportati dall'OMI Regione Puglia relativi al secondo semestre 2024.

ULTERIORI SPECIFICAZIONI IMMOBILI IN SQUINZANO VIA PARINI

Stato di possesso

Il fabbricato sito in Squinzano alla via Parini n.12, piano terra, è attualmente utilizzato dal signor [REDACTED] comproprietario per 1/3, che risulta ivi residente e che ha in uso anche il garage.

Il fabbricato posto al piano primo, non è abitabile in quanto non ancora ultimato.

Regolarità edilizia/urbanistica

Gli immobili sono conformi urbanisticamente essendo stati autorizzati, con *Permesso di Costruire in Sanatoria n. 181/S e 182/S del 20.02.2017, Pratica Edilizia n. 1724/1S e n. 1734/2S ed in ultimo con Permesso di Costruire n.112 del 19.05.2021, Pratica Edilizia n.136/2021 (V.si Allegato 3)*

La situazione catastale è congruente con lo stato dei luoghi e con la pratica edilizia.

Vincoli

Immobili siti in zona *B10 Zone Residenziali Urbane Sature*

Non è presente alcun vincolo che riguardi i fabbricati in parola.

Relazione Ipocatastale

Vedasi Allegato 5

ULTERIORI SPECIFICAZIONI IMMOBILI IN SQUINZANO LOCALITÀ CASALABATE

Stato di possesso

A tutt'oggi, il fabbricato sito in via del Capodoglio n.43, piano terra e primo è nella disponibilità nel signor [REDACTED] unico proprietario ed ivi residente.

Regolarità edilizia/urbanistica

Il fabbricato, sito in via del Capodoglio n.30, piano terra e primo, risulta conforme urbanisticamente, con *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 315/08 del 28.11.2008 (V.si Allegato 3)*

Per il fabbricato, si è acquisita Dichiarazione di Agibilità n.15/D/2009 prot. N. 20495/2009 rilasciata dal Comune di Lecce in data 01/06/2009

Situazione catastale congruente con lo stato dei luoghi e la pratica edilizia.

Vincoli

Sito in zona *B22 Residenziali di Ristrutturazione degli Insediamenti Costieri e Rurali*.

Sottoposto ai seguenti vincoli del PPTR aggiornato con DGR 1112/2025:

- Punto 5** Ambiti paesaggistici:
- Ambiti
- Punto 6.1.2** Componenti Idrologiche:
- Beni paesaggistici (territori costieri)
- Punto 6.3.1** Componenti Culturali e Insediative
- Beni paesaggistici

Relazione Ipocatastale

Vedasi Allegato 9

Squinzano, 15 dicembre 2025

Il Tecnico
Ing. GIANGRANDE Vittorio

RIEPILOGO ALLEGATI

SQUINZANO

- *ALLEGATO 1 - visura catastale fabbricati*
- *ALLEGATO 2 - planimetrie catastali fabbricati*
- *ALLEGATO 3 – titoli edilizi approvati*
- *ALLEGATO 4 - documentazione fotografica*
- *ALLEGATO 5 - relazione ipocatastale*

SQUINZANO LOCALITA' CASALABATE

- *ALLEGATO 1 - visura catastale fabbricato*
- *ALLEGATO 6 - planimetrie catastali fabbricato*
- *ALLEGATO 7 - titolo edilizio approvato e dichiarazione di agibilità*
- *ALLEGATO 8 - documentazione fotografica*
- *ALLEGATO 9 - relazione ipocatastale*

N. 31151 REPERTORIO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventitre del mese di dicembre,
(23/12/2025)

In Lecce e nel mio studio notarile in Via Marco Biagi n. 26, essendo le ore 10,00 (ore dieci e minuti zero).

Innanzitutto a me Dr. [REDACTED] Notaio in Lecce ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Lecce, senza assistenza di testimoni perché non richiesti da me Notaio né dal comparente,
E' PRESENTE:

Il Dott. Ing. GIANGRANDE Vittorio, nato a [REDACTED]
[REDACTED] con studio ubicato in [REDACTED]
[REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Il costituito, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione di stima che precede chiedendo di asseverare con giuramento le dichiarazioni ed attestazioni in essa contenute, giusta incarico ricevuto dal cliente, Dott. Luca Maggiulli liquidatore della procedura di liquidazione controllata di [REDACTED] (n. 186/2025 R.G. Tribunale Lecce).

Detto documento consta di 28 (ventotto) fogli compresi gli allegati, oltre il presente verbale. Quindi il comparente è stato da me Notaio debitamente edotto sulle responsabilità anche penali in cui può incorrere in caso di false dichiarazioni, a termini degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, quindi ha prestato il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale, che per intero ho letto al comparente, il quale, da me interpellato, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio alle ore 10,07 (ore dieci e minuti sette).

Si rilascia in un unico originale per gli usi consentiti dalla legge.

Si contiene in un foglio scritto con mezzo elettronico e con inchiostro indelebile da persona di mia fiducia, di cui si è occupata la presente prima facciata per intero, oltre le firme.

Vittorio G. G.
[Signature]
[REDACTED]
[Circular Stamp: TRIBUNALE DI LECCE]