
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 000293/22

Giudice Dr. **Annafrancesca Capone**
Custode Giudiziario **Dott.ssa Serena Maria Siciliani**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. DARIO PERRONE
con studio in Lecce via Luigi Sfarzo n.31
email: dario.perrone@gmail.com*

Beni in Squinzano (Lecce) Via Montegrappa n.163
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Squinzano (Lecce) Via Montegrappa n.163. Composto da un appartamento al piano 2 dell'edificio condominiale denominato "Edera". La distribuzione interna comprende: ingresso, Soggiorno, Pranzo/cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **132**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a **** proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ****, e a **** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***. Foglio 23 mappale 445 subalterno 11, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale: 124 m², escluse aree scoperte: 120 m², composto da vani 7 vani, posto al piano 2, rendita: Euro 303,68.

Coerenze e confini: L'appartamento confina con vano scala condominiale, con altro appartamento identificato con il sub. 12 ed è prospiciente su via Montegrappa (prospetto principale) e su via Oberdan (retroprospetto). Il deposito al piano interrato confina con muro perimetrale, con accesso, con i depositi identificati con i numeri 1 e 3 (cfi. planimetria catastale). Non vi è coerenza tra l'identificativo del deposito al piano interrato con il numero di interno dell'appartamento.

A.I. Deposito: cantina al Piano Interrato (Pertinenza accessoria)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Lecce.

3. STATO DI POSSESSO:

In parte nella disponibilità del P.D. dott.ssa S. Siciliani in qualità di Custode Giudiziario dell'immobile. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato dai proprietari ***.

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:
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro *****, a firma di P.U. Agenzia delle entrate-Riscossione in data 24/10/2019 ai nn. Rep. 2785/5919 in data 28/10/2019 ai nn. 4426 Reg. Pari., 36193 Reg. Gen.

Importo ipoteca: Euro 37.974,37

L'ipoteca su diritti pari a 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani. Viene iscritta per l'importo di euro 75.948,74 pari al doppio della somma complessiva di euro 37.974,37.

Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro ******, a firma di P.U. Agenzia delle entrate-Riscossione in data 19/04/2022 ai nn. Rep. 3556 in data 19/04/2022 ai nn. 1774 Reg. Pari., 14005 Reg. Gen.

Importo ipoteca: Euro 37.974,37

L'ipoteca su diritti pari a 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani. Viene iscritta per l'importo di euro 53.170,90

pari al doppio della somma complessiva di euro 26.585,45.
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA S.P.A., contro *** e *****, a firma di Atto notarile in data 04/02/2005 ai nn. Rep. 89825/15650 iscritto a Lecce in data 11/02/2025 ai nn. Reg. Part. 889, Reg. Gen. 6494
Importo ipoteca: Euro 79.875,00
Importo capitale: Euro 53.250,00
L'ipoteca su diritti pari a intera proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano via Montegrappa n.155, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani di cui i sig.ri *** risultano titolari della quota di 1/2 di proprietà ciascuno.
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA INTESA S.P.A., contro *** e *****, a firma di P.U. Dell'Anna Paolo in data 04/02/2005 ai nn. Rep. 89825/15650 iscritto a Lecce in data 30/01/2025 ai nn. Reg. Part. 303, Reg. Gen. 3274
Importo ipoteca: Euro 79.875,00
Importo capitale: Euro 53.250,00
Ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento: Iscrizione n.889 del 2005.

4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo s.p.a. contro *** a firma di Uff. Giudiz. UNEP Corte di Appello di Lecce in data 30/07/2025 ai nn. Rep. 4461 trascritto a Lecce in data 01/10/2025 ai nn. Reg. 35447 Reg. part. 29088 -
Pignoramento su diritti pari a 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani al piano 2.
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di *** contro *** a firma di Uff. Giudiz. Corte di Appello di Lecce in data 02/09/2022 ai nn. Rep. 997/2022 trascritto a Lecce in data 13/09/2022 ai nn. Reg. 33793 Reg. part. 26875 -
Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano alla via Montegrappa n.163, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani al piano 2 di cui i sig.ri **** e *** risultano titolari della quota di 1/2 di proprietà ciascuno.
Annotazioni:
Reg. 33331 Reg. part. 2328 del 13/09/2024, in virtù di atto del Tribunale di Lecce del 27/06/2024 Rep. n. 293/2022. Restrizione de beni relativa all'unità immobiliare in Squinzano, alla via Montegrappa n.163, distinta al Catasto fabbricati al foglio 23 part. 445 sub. 11. Nel quadro D è riportato integralmente quanto segue: "Il Giudice dell'esecuzione, vista la rinuncia del creditore al pignoramento della quota di 1/2 di proprietà della sig.ra ***, dispone la relativa cancellazione sulla metà dell'immobile sopra descritto intestata a ***".

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Sono state riscontrate le seguenti difformità: La distribuzione interna dell'appartamento presenta delle difformità per l'eliminazione di un w.c. ai fini dell'ampliamento del vano Pranzo/cucina rispetto alla tavola grafica di riferimento (planimetria catastale del 1965).
Inoltre è presente un piccolo ripostiglio posto sul balcone del prospetto principale collegato direttamente con il vano pranzo/cucina ricavato con una struttura posticcia in alluminio e vetro.
Regolarizzabili mediante CILA in sanatoria o "Tardiva" ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 DPR 380/2001 e succ. mod. ed integr. per lievi modifiche interne e attraverso la rimozione della vetrata per quanto riguarda la chiusura del balcone. Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria): € 2.000,00
Spese di rimozione struttura vetrata dal balcone: € 300,00
Oneri totali: € 2.300,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La distribuzione interna descritta nella planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi;
- Il deposito in cantina del piano interrato necessita di una migliore identificazione;

Inoltre, risulta necessario segnalare l'assenza dell'elaborato planimetrico e la mancata identificazione in mappa dell'intero condominio.

Regolarizzabili mediante Aggiornamento dei dati catastali successivamente alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Spese tecniche e oneri: € 800,00

Oneri totali: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
- | | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 420,00 |
| 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: | € 516,72 |

Ulteriori avvertenze: La planimetria catastale riporta il tratteggio del vano cantina non corrispondente con quello indicato, fatto visionare e misurare durante il sopralluogo del 03.12.2025 dai sig.ri *** e *** identificato con il numero 2. L'atto di compravendita del 04.02.2005 a firma del notaio Dell’Anna Paolo da Copertino (Le) non identifica in maniera inequivocabile l'appartenenza della predetta cantina quale pertinenza esclusiva dell’appartamento al numero 5 di interno in capo ai sig.ri *** e ***.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
- 6.1 Attuali proprietari:
- *** nato a ***il *** e *** nat a ** il *** ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.
- Proprietari dal 04/02/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dell'Anna in data 04/02/2005 ai nn. Rep. 89824, Racc. 15649 registrato a Lecce in data 07/02/2005 ai nn. 464 trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce in data 10/02/2005 ai nn. Reg. Gen. 6254, Reg. Pari. 4420
- 6.2 Precedenti proprietari:
- *** nata a ***il *** e *** nato a *** il *** ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.
- Proprietari dal 01/06/1994 al 04/02/2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vincenzo Resta in data 01/06/1994 ai nn. Rep. 105231 registrato a Lecce in data 17/06/1994 ai nn. 329 trascritto a Conservatoria RR. IL di Lecce in data 23/06/1994 ai nn. 15975 Reg. Pari., 19483 Reg. Gen.

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono presenti pratiche edilizie istruite per la singola unità immobiliare oggetto di stima. Per quanto riguarda l’edificio condominiale, concepito per ospitare "case per lavoratori" dell'ex piano INA-Casa, si precisa che è stato realizzato tra la fine degli anni 50 e l'inizio degli anni 60 in una zona che all'epoca era situata di poco fuori dal centro abitato di Squinzano. Il periodo di realizzazione risulta quindi antecedente all'entrata in vigore della "Legge Ponte" (L.765/1967) ossia della regolamentazione formale dell'edilizia in termini di obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale. Il sottoscritto c.t.u. ha eseguito ricerche sia presso il comune di Squinzano che presso ARCASUD Salento (ex IACP) ma, come da comunicazioni di risposta ricevute, il progetto edilizio risulta non reperibile. Si segnala soltanto la presenza presso il comune di Squinzano della CILA n. 23 del 28.06.2019 presentata per “lavori di ristrutturazione di scale interne” ma per la quale non sono stati presentati elaborati grafici. Pertanto, ai fini dell'accertamento delle difformità, è stato eseguito un confronto con la planimetria catastale datata 1965.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Squinzano (Lecce) Via Montegrappa n.163.

Composto da un appartamento al piano 2 dell'edificio condominiale denominato "Edera". La distribuzione interna comprende: ingresso, Soggiorno, Pranzo/cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio.

Posto al piano secondo sviluppa ima superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **132**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a *** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con***; *** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***. Foglio 23 mappale 445 subalterno 11, categoria A/3, classe 2, superficie catastale Totale: 124 m², escluse aree scoperte: 120 m², composto da vani 7 vani, posto al piano 2, rendita: Euro 303,68.

Coerenze e confini: L’appartamento confina con vano scala condominiale, con altro appartamento identificato con il sub. 12 ed è prospiciente sia su via Montegrappa (prospetto principale) e sia su via Oberdan (retroprospetto). Il deposito al piano interrato confina con muro perimetrale, con accesso, con i depositi identificati con i numeri 1 e 3 (cfr. planimetria

catastale). Non vi è coerenza tra l’identificativo del deposito al piano interrato con il numero di interno dell’appartamento. L'edificio è stato costruito nei primi anni 60.
L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 (Interno) di interno, ha un'altezza interna di circa 3,05 m.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Generale vigente: in forza di delibera Deliberazione di C.C. n. 2 del 27.01.2006 l'immobile è identificato nella Zona B. 10 - Residenziali Urbane sature Norme tecniche ed indici: Art. 47

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie coperta piano 2°	Sup. reale lorda	117,30	1,00	117,30
Balcone 1 (Pertinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	6,40	0,30	1,92
Balcone 2 (Perinenza di ornamento)	Sup. reale lorda	8,20	0,30	2,46
	Sup. reale lorda	131,90		121,68

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali-, Solai_ materiale: muratura, condizioni: buone.
tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico-, tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Deposito: cantina al piano interrato (Pertinenza accessoria).
Posto al piano Interrato. Sviluppa una superficie complessiva di 17,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare. Nella formulazione del valore del prezzo unitario su superficie lorda, il ctu ha tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie si possono verificare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano (Le), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie di Lecce, Tecnici della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie lorda equivalente	Valore unitario	valore complessivo	
Superficie coperta piano 2°	117,30	€ 520,00	€ 60.996,00	
Balcone 1 (Pertinenza di ornamento)	1,92	€ 300,00	€ 576,00	
Balcone 2 (Pertinenza di ornamento)	2,46	€ 300,00	€ 738,00	
	121,68		€ 62.310,00	
- Valore corpo:			€ 62.310,00	
- Valore accessori (deposito in cantina):			€ 2.000,00	
- Valore complessivo intero:			€ 64.310,00	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 64.310,00	
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso deposito	132	€ 64.310,00	€ 64.310,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.646,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 54.663,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 51.563,50

Relazione lotto 001 creata in data 28/12/2025 Codice documento: E067-22-000293-001

il perito
Ing. DARIO PERRONE

ELENCO ALLEGATI:

1. Riepilogo delle risposte alle osservazioni del P.D. della relazione del 23.09.2025;
2. Ortofoto;
3. Documentazione fotografica;
4. Verbale di sopralluogo del 03.12.2025;
5. Visura catastale Fg. 23 pari. 445 sub. 11;
6. Estratto di mappa catastale;
7. Planimetria catastale Fg. 23 pari. 445 sub. 11;
8. Ispezione ipotecaria;

9. Tav.l: Rilievo stato di fatto;
10. Situazione dei versamenti degli oneri condominiali;
11. Risconto istanza di accesso agli atti al comune di Squinzano Prot. 23611 del 04.12.2025;
12. CILA n.23 del 28.06.20219;
13. Risconto istanza di accesso agli atti presso ARCASUD Salento Prot. 14981 del 04.12.2025;
14. Atto di proprietà;
15. Copia delle bollette.

RIEPILOGO DELLE RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEL P.D. DELLA RELAZIONE DEL
23.09.2025

PUNTO 1

La procedura n.293/2022 R.G.E. è stata riunita alla procedura n.249/2025 di cui risulta pignorata la quota di proprietà in capo a ***. Pertanto, il sottoscritto c.t.u. ha stimato **la piena proprietà per la quota di 1/1** dell’immobile in questione.
Allo stato attuale, l’immobile identificato al N.C.E.U. di Squinzano al Fg. 23 part.445 sub. 11 risulta intestato a:

- ****Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con***;
- *** Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***.

PUNTO2

Dall’ispezione ipotecaria del 16.12.2025 risultano sull’immobile identificato al N.C.E.U. di Squinzano al Fg. 23 part.445 sub. 11 le seguenti iscrizioni di ipoteca:

- Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro *** a firma di P.U. Agenzia delle entrate-Riscossione in data 24/10/2019 ai nn. Rep. 2785/5919 in data 28/10/2019 ai nn. 4426 Reg. Part., 36193 Reg. Gen.
Importo ipoteca: Euro 37.974,37
L’ipoteca su diritti pari a 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani. Viene iscritta per l'importo di euro 75.948,74 pari al doppio della somma complessiva di euro 37.974,37.
- Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro *** a firma di P.U. Agenzia delle entrate-Riscossione in data 19/04/2022 ai nn. Rep. 3556 in data 19/04/2022 ai nn. 1774 Reg. Part., 14005 Reg. Gen.
Importo ipoteca: Euro 37.974,37
L’ipoteca su diritti pari a 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani. Viene iscritta per l'importo di euro 53.170,90 pari al doppio della somma complessiva di euro 26.585,45.
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA INTESA S.P.A., contro *** e ***, a firma di Atto notarile in data 04/02/2005 ai nn. Rep. 89825/15650 iscritto a Lecce in data 11/02/2025 ai nn. Reg. Part. 889, Reg. Gen. 6494
Importo ipoteca: Euro 79.875,00 Importo capitale: Euro 53.250,00
L’ipoteca su diritti pari a intera proprietà dell'unità immobiliare in Squinzano via Montegrappa n. 155, distinta al Catasto fabbricati al Fg. 23 part. 445 sub. 11 natura A3 di 7 vani di cui i sig.ri *** e *** risultano titolari della quota di 1/2 di proprietà ciascuno.
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA INTESA S.P.A., contro *** e ***, a firma di P.U. Dell'Anna Paolo in data 04/02/2005 ai nn. Rep. 89825/15650 iscritto a Lecce in data 30/01/2025 ai nn. Reg. Part. 303, Reg. Gen. 3274
Importo ipoteca: Euro 79.875,00 Importo capitale: Euro 53.250,00
Ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento: Iscrizione n.889 del 2005.

PUNTO 3

PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie istruite per la singola unità immobiliare oggetto di stima. Per quanto riguarda l’edificio condominiale, concepito per ospitare "case per lavoratori" dell'ex piano INA-Casa, è stato realizzato tra la fine degli anni 50 e l'inizio degli anni 60 in una zona che all'epoca era situata di poco fuori dal centro abitato di Squinzano. Il periodo di realizzazione risulta quindi antecedente all'entrata in vigore della "Legge Ponte" (L.765/1967) ossia della regolamentazione formale dell'edilizia in termini di obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale. Il sottoscritto c.t.u. ha eseguito ricerche sia presso il comune di Squinzano che presso ARCASUD Salente (ex IACP) ma, come da comunicazione ricevute, il progetto edilizio risulta non reperibile. Si segnala soltanto la presenza della CILA n. 23 del 28.06.2019 presentata per “lavori di ristrutturazione di scale interne” ma per la quale non sono presenti elaborati grafici utili alla verifica della consistenza dell’immobile esecutato.
Pertanto, ai fini dell'accertamento delle difformità, è stato eseguito un confronto con la planimetria catastale datata 1965.

PUNTO 4

CONFORMITÀ’ URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La distribuzione interna dell'appartamento presenta delle difformità per l'eliminazione di un w.c. ai fini dell'ampliamento del vano Pranzo/cucina rispetto alla tavola grafica di riferimento (planimetria

catastale del 1965).

Inoltre è presente un piccolo ripostiglio posto sul balcone del prospetto principale collegato direttamente con il vano pranzo/cucina ricavato con una struttura posticcia in alluminio e vetro.

Regolarizzabili mediante CILA in sanatoria o "Tardiva" ai sensi dell’art. 6-bis comma 5 DPR 380/2001 e succ. mod. ed integr. per lievi modifiche interne e attraverso la rimozione della vetrata per quanto riguarda la chiusura del balcone.

Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria): € 2.000,00

Spese di rimozione struttura sul balcone: € 300,00

Oneri totali: € 2.300,00

PUNTO 5
CONFORMITÀ’ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La distribuzione interna descritta nella planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Inoltre, risulta necessario segnalare l'assenza dell'elaborato planimetrico e la mancata identificazione in mappa dell'intero condominio.

Regolarizzabili mediante Aggiornamento dei dati catastali seguenti la pratica edilizia.

Spese tecniche e oneri: € 800,00.

PUNTO 6
CONFINI CATASTALI:

L’appartamento confina con vano scala condominiale, con altro appartamento identificato con il sub. 12 ed è prospiciente sia su via Montegrappa (prospetto principale) e sia su via Oberdan (retroprospetto). Il deposito al piano interrato (cantina) confina con muro perimetrale, con accesso, con i depositi identificati con i numeri 1 e 3 (cfr. planimetria catastale). Non vi è coerenza tra l’identificativo del deposito al piano interrato con il numero di interno dell’appartamento.

PUNTI 7 - 8
INDICAZIONE IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE:

Si riportano in sintesi le spese comunicate dall’amministrazione condominiale in data 17.11.2025:	
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 420,00
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:	€ 516,72

PUNTO 9
VERIFICHE DI CUI PUNTO 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT.. CPC.

La piena proprietà dell’immobile esecutato è stata acquistata dai precedenti proprietari attraverso “la procedura di riscatto” dallo IACP della provincia di Lecce (oggi ARCASUD Salento) in forza del rogito notarile del 01.06.1994 (Rep. 105231) registrato a Lecce il 17.06.1994 al n. 329.

Con Atto di compravendita a firma del notaio Dell’Anna Paolo da Copertino (Le) il 04.02.2005, trascritto ai pubblici registri il 10.02.2005 i sig.ri *** e *** hanno acquistato la ***Piena proprietà*** dell’immobile identificato al N.C.E.U. di Squinzano al Fg. 23 pari. 445 sub. 11. Nel predetto atto, che si allega alla presente relazione di stima, non sono riportate indicazioni su vincoli demaniali o altro tipo di vincolo che possono limitare la proprietà dell’immobile de quo.

PUNTO 10
DATA RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata il 28.12.2025.

il perito
Ing. DARIO PERRONE