



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Procedura

Procedura promossa da:
contro:

P. 39/2020

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO

ELABORATO PERITALE

Del: 03/09/2021

Tecnico incaricato: Giampiero Lenti
CF: LNTGPR65E08L776Z
con studio in Vernole (Le) Vico Mundine, 1
telefono: 3384441368
email: giampierolenti@libero.it
email (pec): giampiero.lenti@geopec.it

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	2
Attuali proprietari:	2
Proprietari precedenti:	2
PRATICHE EDILIZIE	2
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	2
Dettaglio delle fonti	2
VALORE DEL LOTTO	3
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	4
CORPO 1: OPIFICIO INDUSTRIALE	4
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	4
<i>Identificazione catastale</i>	4
<i>Descrizione sommaria</i>	4
<i>Descrizione dettagliata</i>	5
<i>Consistenza</i>	6
<i>Valorizzazione</i>	7
Lotto 2: Beni in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia	7
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo 2	7
DESCRIZIONE SOMMARIA	8
STATO DI POSSESSO	8
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	8
Attuali proprietari:	8
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	8
Dettaglio delle fonti	9
VALORE DEL LOTTO	9
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	10
CORPO 2: LOTTO EDIFICABILE	10
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	10
<i>Identificazione catastale</i>	10
<i>Descrizione sommaria</i>	10
<i>Destinazione urbanistica</i>	10
Strumento urbanistico vigente	10
<i>Consistenza</i>	10
<i>Valorizzazione</i>	10

Lotto 1: Beni in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED] classificato come Opificio industriale, sito in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero s.n. e sviluppa una superficie reale lorda di 1638.40 mq

Identificazione catastale

[REDACTED] L. con sede in Soletto, foglio 11, particella 376, (Catasto Fabbricati), categoria D/1, piano Terra, rendita € 8.580,00 , coerenze e confini confina con strada pubblica, con stessa proprietà e con proprietà [REDACTED] salvo altri ,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Artigianale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Artigianali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Occupato da [REDACTED] con contratto d'affitto

- Tipo di contratto: 6 anni
- Per l'importo di € € 12.000,00 oltre all'1% annuo del fatturato
- Stipulato in data 16/12/2019
- Con scadenza il 15/12/2025
- Registrato a nome di Lecce il 18/12/2019 ai nn 12370/1T
- **il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento**

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal [REDACTED], in forza di atto di compravendita a firma di dott. [REDACTED] ai nn. [REDACTED], trascritto a Lecce il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Proprietari precedenti:

- [REDACTED] proprietario ante ventennio al [REDACTED]
-

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica n. 22 intestato a [REDACTED] per la pratica di Concessione di Costruzione n. 671 per lavori di realizzazione di un impianto produttivo per la lavorazione del tondino in ferro per c.a.
Pratica presentata il 13/02/1998 al numero di protocollo 1052
Rilasciata il 23/07/1998 al numero di protocollo
-

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un opificio industriale non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativo, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti devono essere poi riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati industriali è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono positivamente e negativamente sul valore unitario da adottare e che possono essere, in sintesi, così elencati:

- la buona posizione urbanistica, considerato che si trova a ridosso della Strada Provinciale Lecce-Galatina che rappresenta una delle maggiori arterie per il traffico di automezzi pesanti e non, oltre ad essere collegata con le principali arterie statali;
- l'ubicazione all'interno di un comparto industriale in gran parte edificato e completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- la mancanza di manutenzione straordinaria sia sulle parti strutturali che sulle opere di finitura, nonché il mancato adeguamento alle attuali norme ambientali (impianto di raccolta acqua piovane);
- la notevole superficie coperta che presuppone l'utilizzo dello stesso solo per determinate attività artigianali o industriale e che, di conseguenze, riduce il numero dei possibili acquirenti.

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliari che operano sul mercato locale
-

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 674.494,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 573.319,90
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 573.319,90

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: OPIFICIO INDUSTRIALE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED] sita in Via Prov.le Lecce-Galatina n. 362 Km 14 , 73010 - Soletto (LE)

Identificazione catastale

- [REDACTED] con sede in Soletto, foglio 11, particella 376, (Catasto Fabbricati), categoria D/1, piano Terra, rendita € 8.580,00 , coerenze e confini confina con strada pubblica, con stessa proprietà e con proprietà [REDACTED] salvo altri ,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano terra, è identificato al numero s.n.. L'altezza utile interna è di variabile.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1998-2001

Il numero di piani complessivi è 1 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

L'opificio in oggetto si trova ubicato nell'agglomerato industriale di Soletto e risulta facilmente accessibile dalla strada interna ben collegata con la Strada Provinciale Lecce-Galatina.

Il lotto su cui è stato edificato l'immobile risulta delimitato per due lati da una recinzione in muratura di altezza variabile, mentre il fronte stradale è definito con elementi prefabbricati interrotti da un cancello pedonale e da uno carrabile in ferro zincato.

Il quarto lato è privo di recinzione in quanto confinante con un lotto industriale appartenente sempre alla società fallita.

La pavimentazione esterna è con massetto industriale che si estende anche all'interno del capannone industriale.

Il fabbricato vero e proprio si compone di una pensilina coperta antistante posto a protezione degli ingressi al capannone, agli uffici e al reparto spogliatoio.

Il capannone risulta di forma pressochè rettangolare, delle dimensioni lorde pari a ml. 20,85 x 70,60 e presenta sia delle aperture pedonali laterali (vie di fuga) che un portone posto sul prospetto retrostante e uno sul prospetto laterale.

La struttura portante, del tipo prefabbricata, è realizzata con pilastri a forma quadrata intervallati tra loro a distanza di ml. 10,00 circa e predisposti in sommità con selle ad incastro accolgono un sistema di travi a doppia pendenza di luce pari ml. 20,00 circa.

Le tamponature perimetrali sono realizzate mediante l'assemblamento di elementi parete prefabbricati monolitici su cui poggiano delle finestre a "nastro" che consentano l'illuminazione diretta .

Sia dal capannone destinato attualmente alla lavorazione del tondino di ferro per c.a. che dall'esterno è possibile accedere al reparto uffici realizzati mediante pilastri in c.a. e solaio latero-cementizio, oltre alle tamponature esterne in muratura di spessore variabile, mentre i tramezzi interni sono in muratura di spessore pari a cm. 10.

Internamente si compone di un vano atteso direttamente collegato con l'ufficio amministrazione e con un disimpegno che conduce alla direzione e a due servizi igienici.

Come già detto dall'opificio vero e proprio si accede al reparto spogliatoio/mensa che si compone di un disimpegno che conduce al vano mensa, allo spogliatoio e all'antibagno con tre box wc e doccia.

In ultimo va detto che sul prospetto principale vi è l'accesso alla scala coperta a rampe parallele che conduce sul

lastrico solare.

Descrizione dettagliata

Strutture

Strutture verticali, riferito a opificio industriale vero e proprio

- materiale: pilastri e pareti perimetrali prefabbricate
- condizioni: sufficienti

Strutture verticali, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- materiale: pilastri e muratura perimetrale
- condizioni: sufficienti

Solai, riferito a opificio industriale vero e proprio

- condizioni: sufficienti
- tipologia: prefabbricato a doppia falda

Solai, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- condizioni: sufficienti
- tipologia: piano del tipo latero-cementizio

Scale, riferito a intero fabbricato

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampe parallele
- ubicazione: interna
- servoscala: assente
- materiale: c.a.

Componenti Edilizie

Infissi esterni, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: alluminio

Infissi esterni, riferito a opificio industriale vero e proprio

- condizioni: sufficienti
- tipologia: ante scorrevoli - battente o fisse
- protezione:
- materiale protezione:
- materiale: ferro

Infissi interni, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- tipologia: a battente
- condizioni: sufficienti
- materiale: pvc

Pareti esterne, riferito a opificio industriale vero e proprio

- materiale: pannelli prefabbricati
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco in medicore stato
- coibentazione: inesistente

Pareti esterne, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- materiale: muratura di spessore variabile
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco mediocre stato
- coibentazione:

Pavim. Esterna, riferito a zone pertinenziali esterne

- materiale: massetto industriale
- condizioni: sufficienti

Pavim. Interna, riferito a in ceramica reparto uffici-spogliatoio/mensa

- condizioni: sufficienti
- materiale: ceramica

Pavim. Interna, riferito a opificio industriale vero e proprio

- condizioni: da ristrutturare
- materiale: massetto industriale

Rivestimento, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- condizioni: sufficienti
- ubicazione: reparto spogliatoio/mensa e servizi igienici
- materiale: ceramica

Impianti

Antincendio, riferito a intera struttura

- tipologia: estintori
- condizioni: da normalizzare
- conformità: da collaudare e rinnovare certificazione
- accessibilità VV.FF.: buona

Elettrico, riferito a reparto uffici e spogliatoio/mensa

- condizioni: da normalizzare
- tensione:
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

Elettrico, riferito a opificio industriale vero e proprio

- condizioni: da normalizzare
- tensione:
- conformità: da collaudare
- tipologia: con canalina

Fognatura, riferito a intera struttura

- ispezionabilità:
- conformità: non a norma
- recapito: fossa biologica
- rete di smaltimento:
- tipologia: s
- condizioni: sufficienti

Idrico, riferito a intera struttura

- conformità: non a norma
- alimentazione: pozzo
- rete di distribuzione:
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie coperta opificio			
- <i>Superficie reale lorda</i>	1472.00 mq	1.00	1472.00 mq
superficie coperta uffici			
- <i>Superficie reale lorda</i>	67.00 mq	1.00	67.00 mq
superficie coperta spogliatoio/mensa			
- <i>Superficie reale lorda</i>	47.00 mq	1.00	47.00 mq
superficie coperta pensilina			
- <i>Superficie reale lorda</i>	41.00 mq	0.50	20.50 mq
superficie coperta vano scala			
- <i>Superficie reale lorda</i>	11.40 mq	0.30	3.42 mq
Totali			
Superficie reale lorda	1638.40 mq		1609.92 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 674.494,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 674.494,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 674.494,00

Lotto 2: Beni in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Lotto edificabile, sito in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 4119.00 mq

Identificazione catastale

[REDACTED], con sede in Soletto, foglio 11, particella 392, (Catasto Fabbricati), categoria pascolo, classe U, superficie catastale 4119, reddito agrario € 1,49, reddito dominicale € 2,98, coerenze e confini confina con stessa strada interna al comparto, con stessa proprietà e con la particella n. 379, salvo altri,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Artigianale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Artigianali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

STATO DI POSSESSO

Libero

Non essendo presente alcuna delimitazione fra il lotto in questione e quello ove insiste l'opificio industriale descritto al punto 1) di fatto lo spazio viene utilizzato per il parcheggio di automezzi e materie prime.

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- [REDACTED] dal 01/09/2021, in forza di atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] il [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Trattandosi di un suolo destinato a insediamenti produttivi non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato, rappresenta quello più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame ed effettivamente avvenuti in tempo recenti.

I valori ottenuti devono poi essere riferiti all'unità di consistenza che per i terreni è rappresentato dal metro quadro di superficie catastale.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del valore unitario e che possono essere, in sintesi, così elencati:

- la presenza di opere edili sul terreno in oggetto quali la recinzione la pavimentazione industriale. Vi sono anche piccoli manufatti abusivi che dovranno essere demoliti;
- la sagoma pressochè trapezoidale del lotto che comunque garantisce una discreta larghezza sul fronte stradale;
- la necessità del pagamento degli oneri infrastrutturali a favore dell'ASI, pari a circa € 6,00, che costituiscono un freno all'acquisto di suoli industriali liberi

Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di liberi professionisti e agenzie immobiliari che operano sul mercato locale

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 144.165,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 122.540,25
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 122.540,25

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 2: LOTTO EDIFICABILE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a [REDACTED] sita in Via Prov.le Lecce-Galatina n. 362 Km 14 , 73010 - Soletto (LE)

Identificazione catastale

- [REDACTED] con sede in Soletto, foglio 11, particella 392, (Catasto Fabbricati), categoria pascolo , classe U, superficie catastale 4119, reddito agrario € 1,49, reddito dominicale € 2,98, coerenze e confini confina con stessa strada interna al comparto, con stessa proprietà e con la particella n. 379, salvo altri ,

Descrizione sommaria

Trattasi di un lotto edificatorio di forma trapezoidale, delimitato per tre lati con muratura di altezza variabile e senza alcun termine lapideo per il lato confinante con stessa proprietà.

Risulta altresì pavimentato con massetto industriale in normale strato di manutenzione.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Nessuno strumento).

Norme tecniche ed indici:

vedi certificato di destinazione urbanistica

.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
superficie catastale			
- Superficie reale lorda	4119.00 mq	1.00	4119.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	4119.00 mq		4119.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 144.165,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 144.165,00

Valore complessivo quote e diritto:

€ 144.165,00