



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

### **Procedura**

Procedura promossa da:

contro:

**P. 39/2020**

**Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO**

**ELABORATO PERITALE**

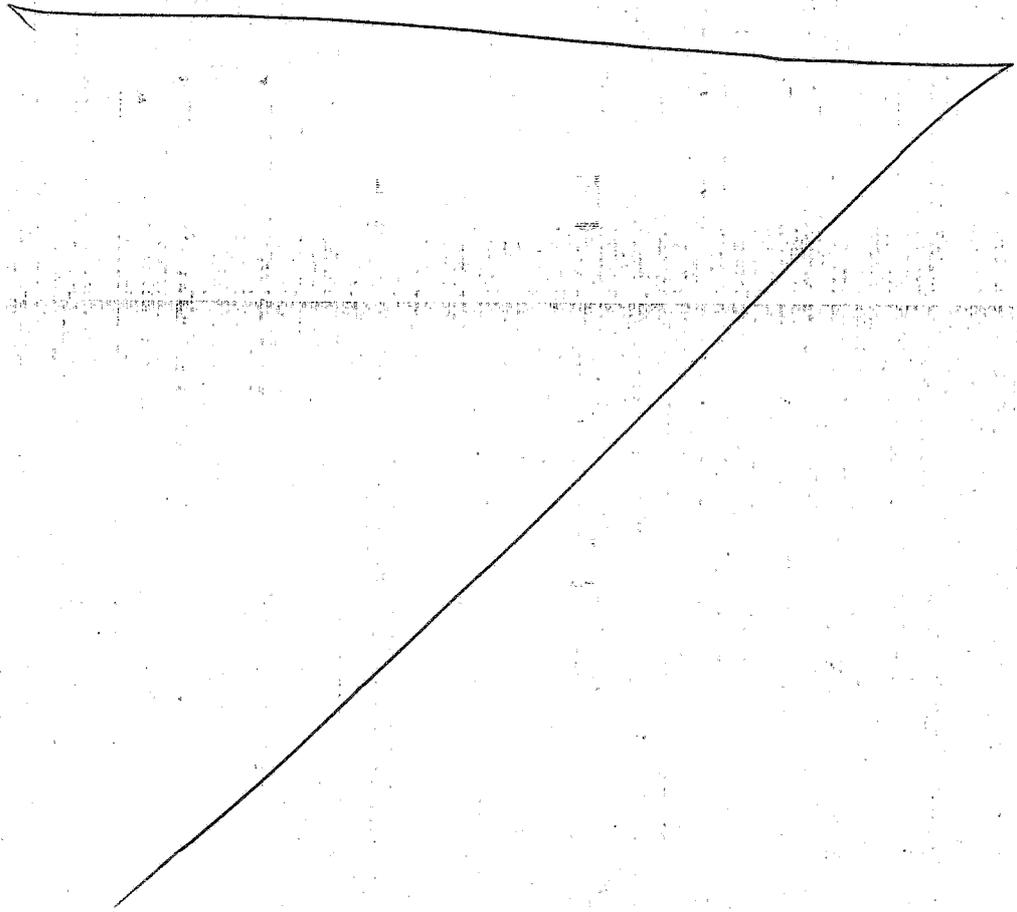
**Del: 03/09/2021**

*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

<b>Lotto 1: Beni in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	1
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	1
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	2
Attuali proprietari: .....	2
Proprietari precedenti: .....	2
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	2
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	2
Dettaglio delle fonti .....	2
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	3
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	4
<b>CORPO 1: OPIFICIO INDUSTRIALE</b> .....	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
<b>Lotto 2: Beni in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia</b> .....	7
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
Corpo 2 .....	7
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	8
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	8
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	8
Attuali proprietari: .....	8
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	8
Dettaglio delle fonti .....	9
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	9
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2</b> .....	10
<b>CORPO 2: LOTTO EDIFICABILE</b> .....	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

o/o OMISSIS o/o



**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,

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

03-09-2021

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO

7

Tecnico incaricato: Geometra Giampiero Lentini

Artificio: unica lotto edificabile in Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia

Superficie reale lorda: 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
<b>superficie catastale</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	4119.00 mq	1.00	4119.00 mq
<b>Totali</b>			
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