



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Procedura

Procedura promossa da:

contro:

P. 39/2020

Giudice: DOTT. ERREDE PIETRO

ELABORATO PERITALE

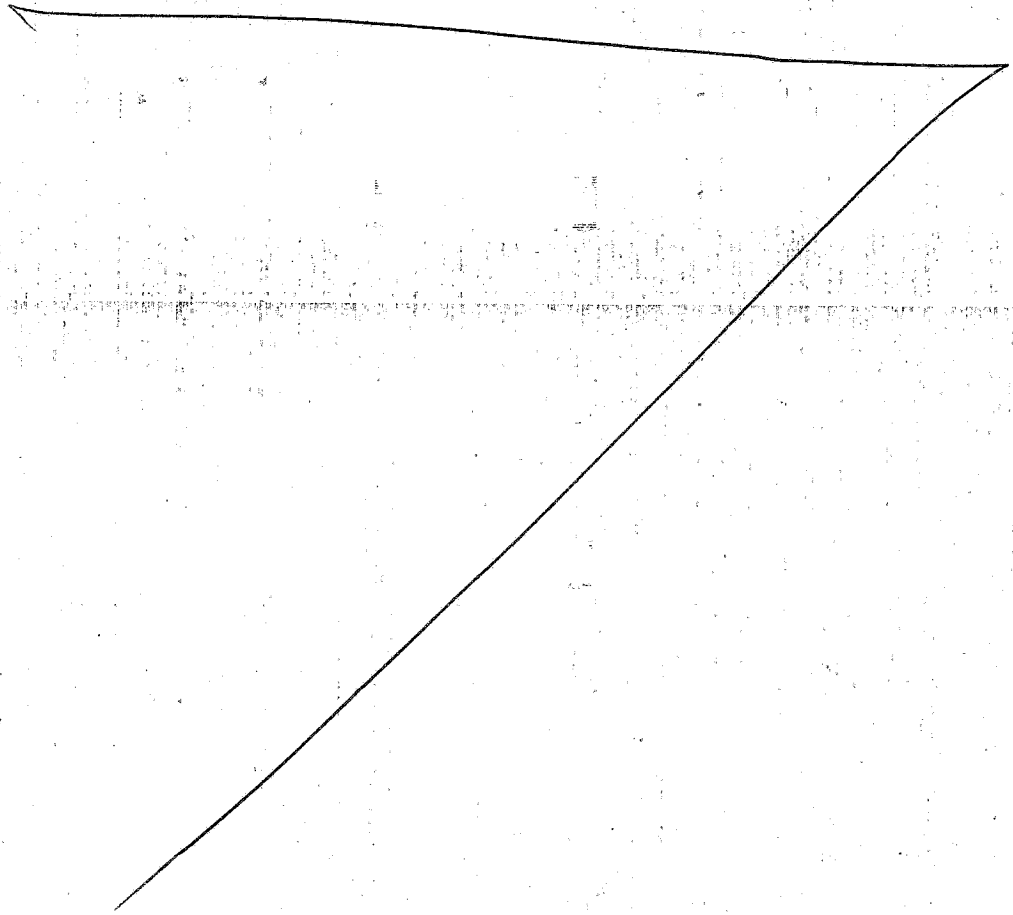
Del: 03/09/2021

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

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
Catasto: Strada Provinciale 476 Lecce-Galatina a Soletto (73010) LE, Italia
Superficie reale lorda: 4119.00 mq

Reddito agrario: € 1,49

Reddito dominicale: € 2,98
Catasto: Fabbricati, categoria pascolo, classe U

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 sintetica-comparativa, 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			
- <i>Superficie reale lorda</i>	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