

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**UDIENZA 10/04/2017**

**Esecuzione Forzata**

contro

**Lotto 011**

**N. Gen. Rep. 000487/16**

**Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Michele PEZZUTO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1063*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. PZZMHL38H091930V- P.Iva 02002090757*

*con studio in Squinzano (Lecce) via Quinzio nr.4*  
*telefono: 0832781221*  
*cellulare: 3470146815*  
*fax: 0832781221*  
*email: pezzutogaetano@libero.it*

N. 000497/16

---

**Beni in Nardo' (Lecce)**  
**Lotto 011**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**M.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno industriale sito in Nardo' (Lecce) frazione Località "Boncuri".

Superficie complessiva di circa mq 3270.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ proprietario per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/3 foglio 91

mappale 958 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1100, - reddito agrario: € 3,69, - reddito dominicale: € 6,53.

Coerenze: part. 472, 962, 967, 955

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ proprietario per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/3 foglio 91

mappale 967 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2151, - reddito agrario: € 7,22, - reddito dominicale: € 12,78.

Coerenze: part. 958, 964, 964, 101, 957

- terreni: intestato a \_\_\_\_\_ proprietario per 1/3;

\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/3 foglio 91

mappale 968 qualità Ente Urbano, superficie catastale 19.

Coerenze: part. 967 per quattro lati

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 volontaria (Attiva) derivante da  
Franco in date  
importo ipoteca:  
importo capitale:  
Riferito limitatamente a: Grava su 1/3 della proprietà  
Iscrizione giudiziale (Attiva)

importo ipoteca  
importo capitale  
Riferito limitatamente a: Grava su 1/3 della proprietà  
4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da  
Mutualità - Prevalente

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
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: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno industriale** di cui al punto **M**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno industriale sito in Nardo' (Lecce) frazione Località "Boncuri".

Superficie complessiva di circa mq 3270.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ proprietario per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/3 foglio 91 mappale 958 qualità *sembrativo*,  
classe 2, superficie catastale 1100, - reddito agrario: € 3,69, - reddito domenicale: € 6,53.  
Coerenze: part. 472, 962, 967, 956
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ proprietario per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietaria per 1/3;  
\_\_\_\_\_ proprietario per 1/3 foglio 91 mappale 967 qualità *sembrativo*,  
classe 2, superficie catastale 2151, - reddito agrario: € 7,22, - reddito domenicale: € 12,78.  
Coerenze: part. 958, 964, 594, 191, 957

- terreni: intestata a

proprietario per 1/3 foglio 91 mappale 908 quarta l. n. 1/1975, superficie catastale 17,00 mq.

Coerenze: partic. 967 per quattro lati

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante ed attualmente coltivato a seminativo

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.G.R. nr. 345 del 10/04/2001 l'immobile è identificato nella zona D/1 zone industriali esistenti e di completamento

Norme tecniche ed indici: Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato

Nel piano regolatore adottato:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno industriale	Sup. reale lorda	3.270,00	1,00	3.270,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.270,00</b>		<b>3.270,00</b>

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima delle opere riscontrate dal sottoscritto, tenendo conto di quanto innanzi esposto, dai prezzi di mercato correnti nella zona per compravendita di beni similari, considerando tutti gli annessi, ritengo di essere nel giusto determinando il valore di € 30,00/mq. per il terreno industriale.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: sud salento, liberi professionisti.

**8.3. Valutazione corpi**

**M. Terreno industriale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno industriale	3.270,00	€ 30,00	€ 98.100,00
- Valore corpo:			<b>€ 98.100,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 98.100,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 32.700,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>M</b>	<b>terreno industriale</b>	3270	€ 98.100,00	<b>€ 32.700,00</b>

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI  
Perito: Geom. Michele PEZZUTO

#### 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:

€ 4.905,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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:

€ 27.795,00

##### Alla Presente si Allega:

- Titolo di proprietà;
- Nota Trascrizione Pignoramento;
- Certificazione Notarile;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Estratto di Mappa;
- Visura Catastale;
- Planimetria catastale;
- Rilievi Fotografici;
  - Parcella di Consulenza;
  - Relazione di Cortesia;
  - CD Procedura.

Relazione lotto 011 creata in data 25/03/2017  
Codice documento: E067-16-000487-011

il perito  
Geom. Michele PEZZUTO