

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

**Liquidazione Giudiziale: “  
in Liquidazione**

**L.G. n. 10/2025**

**Giudice Delegato Dr.ssa Elisabetta BIANCO**  
**Curatore Dr. Alberto MIGLIA**

**CTU: Geom. Pietro CARETTO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce N. 965*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale Penale di Lecce N. 236*

*C.F. CRTPTR76H27E506R*

*con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6*

*cellulare: 3338156382*

*email: studiocaretto@pec.it*

---

**Beni in Presicce-Acquarica (LE) Via Gianni Agnelli, Sn  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio sito in Presicce-Acquarica (Lecce) Via Gianni Agnelli, sn. – Località Presicce.

L'immobile è costituito da un opificio posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito in Presicce Acquarica (LE), presso la zona artigianale in Località Presicce, alla Via Gianni Agnelli s.n.c, censito in catasto al fg. 19, part. 448, sub 5. Esso risulta essere composto da due distinti corpi comunicanti, costituito da un blocco amministrazione e da un capannone destinato all'attività produttiva, oltre ad uno scoperto anteriore esclusivo posto a ridosso della sede stradale, uno scoperto posteriore esclusivo ed un adiacente terrazzo esclusivo sul quale insiste un vano tecnologico. Il corpo amministrazione, posto in adiacenza al fronte est del capannone, presenta accesso sia da androne costituente parte di immobile di altra proprietà, facente parte del medesimo fabbricato, non interessata dalla presente procedura, bensì da altra procedura del Tribunale di Lecce, censito in catasto al fg. 19, part. 448, sub 4, oltre che da una porta posta a ridosso di scoperto in comune con il succitato altro immobile, censito in catasto quale b.c.n.c. al fg. 19, part. 448, sub 6. Esso presenta struttura portante composta da telaio con travi e pilastri in c.a. e coperture con solai latero cementizi piani, e si compone di tre uffici, uno dei quali dotato di vano wc, oltre ad blocco servizi che, pur con accesso dal capannone, si ritiene per caratteristiche costruttive e tipologiche dover assimilare ai fini della valutazione al corpo amministrazione, il tutto con superficie lorda pari a mq 113,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,95 circa. Il capannone presenta due accessi carrabili dallo scoperto posto sul fronte nord, e due sul fronte est, dei quali uno pedonale servito da scala interna posto a ridosso del succitato scoperto comune, ed uno carrabile servito da scala esterna, posto a ridosso dello scoperto esclusivo posteriore. Esso presenta struttura portante con travi, pilastri e lastre di copertura in c.a. prefabbricato, e si compone di un ambiente destinato all'attività produttiva all'interno del quale insistono una vano ad uso officina ed un blocco servizi composto da uno spogliatoio e due vani wc, il tutto con superficie lorda pari a mq 1.000,00 circa ed altezza utile pari a ml 4,55 circa. Lo scoperto anteriore, con superficie lorda pari a mq 170,00 circa, presenta piano di calpestio costituito da massetto cementizio, è delimitato da recinzione sul solo fronte nord, privo di settaggi sia sul fronte ovest comunicante direttamente con scoperto di altra proprietà facente parte di altro fabbricato e non interessata dalla procedura, che sul fronte nord comunicante direttamente con altra succitata proprietà facente parte dello stesso fabbricato non interessata dalla presente procedura, bensì da altra procedura del Tribunale di Lecce, di cui al fg. 19, part. 448, sub 4. Lo scoperto posteriore, con superficie lorda pari a mq 14,00 circa, posto tra il fronte est del capannone e lo scoperto comune, presenta piano di calpestio costituito da massetto cementizio, e comprende scala per accesso all'attività produttiva in parte coperta con tettoia metallica protettiva aperta. Il terrazzo adiacente allo scoperto posteriore, è delimitato da setti murari ed insiste al di sopra dei servizi posti al piano seminterrato dell'immobile facente parte del medesimo fabbricato non interessato dalla procedura, bensì da altra procedura del Tribunale di Lecce, di cui al fg. 19, part. 448, sub 4. Esso presenta piano di calpestio in ceramica, ed al suo interno insistono un vano

tecnologico ed una tettoia metallica protettiva aperta posta tra il medesimo vano e setto sud. La superficie lorda del terrazzo al netto del vano tecnico è pari a mq 14,00 circa, quella lorda del vano tecnico è pari a mq 6,00 circa, con altezza utile pari a ml 2,35 circa. Sono presenti impianti elettrico ed idrico fognante privi di utenze in essere. L'intero immobile è risultato presentare discrete rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito di accesso agli atti presso lo SUE del Comune di Acquarica – Presicce (LE), pur avendo accertato il rilascio di Certificato di Agibilità n. 618 del 30.01.2007 relativo all'originario organismo edilizio, l'immobile nella sua attuale conformazione assentiva è risultato essere privo di Certificazione di Agibilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:

– Proprietà 1/1;

foglio 19 mappale 448 Sub. 5, categoria D/1 Rendita Euro 3.928,00 Piano T

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: artigianale (normale) a traffico limitato 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: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni e Pegiudizievoli:*

**a) LOCAZIONE ULTRANOVENNALE nn.3913 generale e 3029 particolare / del 5.02.2018** – atto er not. Luca Di Pietro dell'1.02.2018 -rep.3649 *La società* – **in liquidazione** – sede Presicce ha concesso in locazione alla società **Semplificata** – sede Presicce, che ha accettato, una porzione dell'immobile industriale situato nel Comune di **Presicce**, in **Via Vecchia Presicce-Ruggiano, Zona P.I.P., s.n., distinto nel NCEU al Fgl.19 pc.Ila 448 sub 5, ctg.D/1, al piano terra**. La locazione ha una durata di **15 anni** e prevede un **canone annuo di € 14.400,00 oltre IVA**.

**b) IPOTECA LEGALE nn.1814 generale e 88 particolare / del 14.01.2019** – derivante da RUOLO DI ADDEBITO ESECUTIVO – atto amministrativo dell'11.01.2019 a Favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – SEDE ROMA – contro srl unipersonale *in liquidazione* -sede **Casarano** (Le). Somma iscritta € 4.787.260,42 di cui €

2.393.630,21 di sorte capitale.

4.2.2. Pignoramenti e Sentenze:

**SENTENZA di APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE nn.16012 generale e 13163 particolare / del 5-05-2025** – emessa dal Tribunale di Alessandria in data 11.03.2025 a Favore della Massa dei Creditori della Liquidaz. Giudiziale di –  
sede Alessandria (c.f. –

*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:*

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1. Frazionamento urbanistico autorizzato contemplante erroneamente l'ufficio 1 come facente parte di altra unità immobiliare;*
- 2. realizzazione priva di autorizzazione del vano tecnico posto sul terrazzo a sud del capannone;*
- 3. differente conformazione di alcuni vani del corpo uffici e degli accessi interni al capannone rispetto a quanto autorizzato;*
- 4. realizzazione di porta in luogo della finestra come autorizzato nell'ufficio 1;*
- 5. realizzazione priva di autorizzazione di vano officina e di setto trasversale all'interno del capannone;*
- 6. realizzazione priva di autorizzazione di tettoie metalliche aperte poste a protezione della scala esterna sullo scoperto posteriore e sull'adiacente terrazzo.*
- 7. altezza del capannone pari a ml 4,55 circa a fronte di ml 4,30 autorizzati, sia pure tale da non contemplare aumento di cubatura rispetto a quella assentita;*

Lo scrivente ritiene essere le succitate difformità regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Presicce Acquarica di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, con detrazione degli oneri occorrenti ai fini della valutazione, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Oneri totali per la regolarizzazione: € 4.000,00

*4.3.2. Conformità catastale:*

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, con particolare riferimento alla planimetrie catastali, sono state riscontrate le seguenti difformità:



**NEL NCEU AL FGL.19 PC.LLA 448 SUB 1, CTG.D/1, AL PIANO S1-T E PC.LLA 448 SUB 2, CTG.D/1, AL PIANO T-1.**

4 - con atto di COMPRAVENDITA per not. Caruso Claudio del 7.10.2013 -rep.5088, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2013 ai nn.31551 generale e 24459 particolare; la soc. *BNP PARIBAS LEASE GROUP s.p.a.* - sede Milano (c.f. 00862460151), trasferisce, in favore di:

- sede Presicce (c.f. \_\_\_\_\_), quanto segue:

**IN PRESICCE (LE) - VIA VECCHIA PRESICCE - RUGGIANO, ZONA P.I.P. A) CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI, DELLA SUPERFICIE COPERTA DI METRI QUADRATI 1.100, COMPOSTO DA PIANO TERRA DESTINATO ALLA PRODUZIONE ED ALLO STOCCAGGIO, PIANO RIALZATO DESTINATO A PRODUZIONE ED UFFICI, PIANO PRIMO DESTINATO AD UFFICI, CON ANNESSA AREA SCOPERTA DI MQ. 500. CENSITO NEL NCEU AL FGL. 19 PC.LLA 448 SUB 1 - VIA VICINALE PER RUGGIANO PIANO T - S1, CTG. D/1; PC.LLA 448 SUB 2 - VIA VICINALE PER RUGGIANO PIANO T - 1, CTG. D/1. B) UNITA' IMMOBILIARE USO UFFICIO DI 5 VANI UBICATO AL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A); CENSITO NEL NCEU AL FGL. 19 PC.LLA 448 SUB 3 - VIA VICINALE PER RUGGIANO PIANO 1, CTG. A/10, CLASSE 1, VANI 5.**

5 - con atto di CESSIONE (diritti reali a titolo oneroso) per not. Luca Di Pietro del 30.05.2016 - rep.1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare il 7/06/2016 ai nn.16799 generale e 12593 particolare; la soc. \_\_\_\_\_ "ha ceduto e trasferito a titolo di dazione in pagamento del credito vantato dalla cessionaria medesima risultante dalle fatture quali riportate nell'elenco allegato al titolo, in favore di:

- sede Presicce (c.f. \_\_\_\_\_), quanto segue:

**PORZIONE IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN PRESICCE (LE), ALLA VIA VECCHIA PRESICCE-RUGGIANO, ZONA P.I.P., S.N., E PRECISAMENTE QUELLA POSTA AL PIANO TERRA, CON ACCESSO DA VIALE COMUNE PROSPICIENTE DETTA VIA IDENTIFICATO COME (bene comune non censibile e censito in catasto fabbricati al fgl. 19, pc.lla 448, sub 6), COMPOSTA DA AMPIA ZONA PER LA PRODUZIONE E LO STOCCAGGIO, UFFICI, SPOGLIATOIO E BAGNI, CON ANNESSA AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; NEL NCEU AL FGL.19 PC.LLA 448 SUB 5, CTG.D/1 - VIA DELLE INDUSTRIE, SN, AL PIANO TERRA.**

**“Alla luce di quanto sopra esposto, si conferma la continuità storica delle trascrizioni ai sensi dell’art. 2650 c.c. Inoltre, si evidenzia che gli accertamenti sono stati estesi anche al dante causa, individuato nel primo anello della catena antecedente al ventennio, come riconosciuto dalla Suprema Corte nella sentenza n. 15597/2019”**

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

per gli immobili di cui al punto A :

**S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio attività)** ai sensi art. 49 Legge 122/2010 e s.m.i. prot. n. 5942 del 25.07.2014 e n. 6022 del 29.07.2014 trasmesse presso lo SUE del Comune di Presicce (LE) da \_\_\_\_\_ nato a Casarano il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, in qualità di Amm.re Delegato della Società \_\_\_\_\_ s.e.l., c.f. \_\_\_\_\_ con sede in Presicce, costituenti titolo edilizio in merito al frazionamento senza opere edilizie di un opificio industriale da effettuarsi sull’immobile sito in Via Vicinale Presicce – Ruggiano (Zona P.I.P.) in catasto al fg. 19 part. 448 sub 1-2

NON RISULTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL’AGIBILITA’ DELL’IMMOBILE.

Descrizione OPIFICIO di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio sito in Presicce-Acquarica (Lecce) Via Gianni Agnelli, sn. – Località Presicce.

L'immobile è costituito da un opificio posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra ed uno seminterrato, sito in Presicce Acquarica (LE), presso la zona artigianale in Località Presicce, alla Via Gianni Agnelli s.n.c, censito in catasto al fg. 19, part. 448, sub 5. Esso risulta essere composto da due distinti corpi comunicanti, costituito da un blocco amministrazione e da un capannone destinato all'attività produttiva, oltre ad uno scoperto anteriore esclusivo posto a ridosso della sede stradale, uno scoperto posteriore esclusivo ed un adiacente terrazzo esclusivo sul quale insiste un vano tecnologico. Il corpo amministrazione, posto in adiacenza al fronte est del capannone, presenta accesso sia da androne costituente parte di immobile di altra proprietà, facente parte del medesimo fabbricato, non interessata dalla presente procedura, bensì da altra procedura del Tribunale di Lecce, censito in catasto al fg. 19, part. 448, sub 4, oltre che da una porta posta a ridosso di scoperto in comune con il succitato altro immobile, censito in catasto quale b.c.n.c. al fg. 19, part. 448, sub 6. Esso presenta struttura portante composta da telaio con travi e pilastri in c.a. e coperture con solai latero cementizi piani, e si compone di tre uffici, uno dei quali dotato di vano wc, oltre ad blocco servizi che, pur con accesso dal capannone, si ritiene per caratteristiche costruttive e tipologiche dover assimilare ai fini della valutazione al corpo amministrazione, il tutto con superficie lorda pari a mq 113,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,95 circa. Il capannone presenta due accessi carrabili dallo scoperto posto sul fronte nord, e due sul fronte est, dei quali uno pedonale servito da scala interna posto a ridosso del succitato scoperto comune, ed uno carrabile servito da scala esterna, posto a ridosso dello scoperto esclusivo posteriore. Esso presenta struttura portante con travi, pilastri e lastre di copertura in c.a. prefabbricato, e si compone di un ambiente destinato all'attività produttiva all'interno del quale insistono una vano ad uso officina ed un blocco servizi composto da uno spogliatoio e due vani wc, il tutto con superficie lorda pari a mq 1.000,00 circa ed altezza utile pari a ml 4,55 circa. Lo scoperto anteriore, con superficie lorda pari a mq 170,00 circa, presenta piano di calpestio costituito da massetto cementizio, è delimitato da recinzione sul solo fronte nord, privo di settaggi sia sul fronte ovest comunicante direttamente con scoperto di altra proprietà facente parte di altro fabbricato e non interessata dalla procedura, che sul fronte nord comunicante direttamente con altra succitata proprietà facente parte dello stesso fabbricato non interessata dalla presente procedura, bensì da altra procedura del Tribunale di Lecce, di cui al fg. 19, part. 448, sub 4. Lo scoperto posteriore, con superficie lorda pari a mq 14,00 circa, posto tra il fronte est del capannone e lo scoperto comune, presenta piano di calpestio costituito da massetto cementizio, e comprende scala per accesso all'attività produttiva in parte coperta con tettoia metallica protettiva aperta. Il terrazzo adiacente allo scoperto posteriore, è delimitato da setti murari ed insiste al di sopra dei servizi posti al piano seminterrato dell'immobile facente parte del medesimo fabbricato non interessato

dalla procedura, bensì da altra procedura del Tribunale di Lecce, di cui al fg. 19, part. 448, sub 4. Esso presenta piano di calpestio in ceramica, ed al suo interno insistono un vano tecnologico ed una tettoia metallica protettiva aperta posta tra il medesimo vano e setto sud. La superficie lorda del terrazzo al netto del vano tecnico è pari a mq 14,00 circa, quella lorda del vano tecnico è pari a mq 6,00 circa, con altezza utile pari a ml 2,35 circa. Sono presenti impianti elettrico ed idrico fognante privi di utenze in essere. L'intero immobile è risultato presentare discrete rifiniture e condizioni di manutenzione.

Lo stato dell'unità immobiliare si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito di accesso agli atti presso lo SUE del Comune di Acquarica – Presicce (LE), pur avendo accertato il rilascio di Certificato di Agibilità n. 618 del 30.01.2007 relativo all'originario organismo edilizio, l'immobile nella sua attuale conformazione assentiva è risultato essere privo di Certificazione di Agibilità.

**Destinazione urbanistica:**

P.R.G. approvato, ai sensi art. 16 della L.R. n. 56/80, con delibera di Giunta Reg. Puglia n. 8470 del 10/03/1997 resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n. 1023 dl 18/03/1997.

**ZONE PRODUTTIVE DI TIPO SECONDARIO**

**ART. 55 ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI "D1 " - P. I.P.**

Stato d'attuazione:

Piano per gli insediamenti produttivi (P. I. P.) di cui all'art. 27 della legge 865/71 approvato con D. P. R. G. n.

Norme d'attuazione:

cfr. disciplina urbanistica del P. I. P.

**ART. 56 ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO "D2"**

Stato d'attuazione:

nuova previsione di P.R.G. in adeguamento degli insediamenti esistenti.

Modalità d'attuazione:

intervento edilizio diretto con adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del Comune nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- per gli insediamenti artigianali e industriali ubicati lungo la via provinciale Presicce-Specchia è consentito l'ampliamento della superficie destinata ad attività produttiva nella misura massima del 25% di quella attuale ed è inoltre consentita la realizzazione di residenza nella misura di unità abitativa per lotto con superficie utile comunque non

superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive; Distanza tra edifici = minimo m. 10,00

Distacco dai confini = minimo m. 5,00

H. max = m. 8,50 - n. 2 piani.

- per le costruzioni esclusivamente residenziali previste alla data di adozione del P.R.G., comprese nella zona "D2" e ubicate lungo la via provinciale Presicce-Specchia è consentito l'ampliamento dell'edificio preesistente nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

I. F. F. max = 2,5 mc/mq

R. C. max = 20% S. F.

H. max = m. 8,50 - n. 2 piani

Distanza tra edifici e distacco dai confini non inferiore a quelli attuali, in caso di demolizione e ricostruzione a nonna di legge.

- Per gli insediamenti artigianali ed industriali isolati esistenti o comunque già autorizzati nel territorio comunale in deroga alle norme del Programma di Fabbricazione, è consentito l'ampliamento della superficie destinata alle attività produttive nella misura massima del 20% di quella preesistente, nonché l'ampliamento, anche in sopraelevazione, per la costruzione di un solo alloggio di servizio per lotto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Distanza fra edifici: minimo m. 10,00

- Distanza dai confini: minimo m. 5,00

- H max: m. 4,50

Gli edifici che siano già stati autorizzati con altezze superiori alla massima prescritta dal presente comma potranno essere ampliati anche al primo piano, nel limite del 20% prescritto, ma senza superare l'altezza preesistente. Per consentire l'edificazione di una abitazione di servizio per lotto, di superficie utile comunque non superiore al 20% di quella coperta destinata alle attività produttive, è consentita la sopraelevazione fino al primo piano, così da non superare l'altezza massima totale di m. 8,50. La sopraelevazione non è consentita per gli impianti ricadenti nella vicinanza di zone sottoposte a vincolo o in prossimità di aree destinate a parco naturale o impianti sportivi entro il raggio minimo di m. 100,00 dai confini delle aree con le destinazioni suddette.

H. max = m. 4,50 - n. 1 piano, ad eccezione degli edifici che alla data di adozione del P.R.G. siano stati realizzati con altezze maggiore a m. 4,50 e che potranno ampliarsi anche al primo piano senza superare l'altezza massima attuale.

Standards urbanistici:

per il nucleo ubicato lungo la via provinciale Presicce-Specchia, come indicato nelle tavole di P.R.G. maggiore del 10% della S.T. occupata ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
capannone PT	1.000,00	1,00	1.000,00
uffici	113,00	1,00	113,00
scoperto fronte nord PT	170,00	0,10	17,00
vano tecnico fronte sud PT	8,00	1,00	8,00
scoperto e terrazzo fronte sud PT	28,00	0,30	8,40
	<b>1.319,00</b>		<b>1.146,40</b>

Accessori: *Nessuno.*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari e per le stesse destinazioni d' uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Presicce-Acquarica (LE).

### 8.2. Fonti di informazione

#### Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Presicce-Acquarica (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

### 8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitari (€)	Val. Totali (€)
capannone PT	1.000,00	1,00	1.000,00	300,00	300.000,00
uffici	113,00	1,00	113,00	400,00	45.200,00
scoperto fronte nord PT	170,00	0,10	17,00	300,00	5.100,00
vano tecnico fronte sud PT	8,00	1,00	8,00	300,00	2.400,00
scoperto e terrazzo fronte sud PT	28,00	0,30	8,40	300,00	2.520,00
	<b>1.319,00</b>		<b>1.146,40</b>		<b>355.220,00</b>

### 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:	<b>€ 53.283,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 4.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**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 dell'acquirente:

**€ 297.437,00**

Lecce li, 15/01/2026

IL PERITO  
Geom. Pietro Caretto