



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

\*\*\*\*\*

contro:

\*\*\*\*\*

**R.G.E. 374/2022**

**Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 07/10/2023**

*Tecnico incaricato: Matteo Tommaso Cavalera*

*CF: CVLMTT85E14B936C*

*con studio in Casarano (Lecce) G. Pascoli, 126*

*telefono: 3405869259*

*email: matteocavalera@libero.it*

*email (pec): matteotcavalera@pec.it*



## INDICE GENERALE

<b>Lotto 1: Beni in via VITTORIA NENNI N. 1 a Salice Salentino (73015) LE, Italia</b> .....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	1
Corpo 1 .....	1
Corpo 2 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	2
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	2
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	2
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	2
<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</b> .....	3
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</b> .....	3
Attuali proprietari: .....	3
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	3
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	4
Dettaglio delle fonti .....	4
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	4
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	5
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE</b> .....	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	5
<i>Identificazione catastale</i> .....	5
<i>Descrizione sommaria</i> .....	5
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	5
Consistenza .....	6
Valorizzazione .....	6
<b>CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA</b> .....	8
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	8
<i>Identificazione catastale</i> .....	8
<i>Descrizione sommaria</i> .....	8
Consistenza .....	8
Valorizzazione .....	8
<b>Lotto 2: Beni in via VITTORIA NENNI N. 1 a Salice Salentino (73015) LE, Italia</b> .....	9
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	9
Corpo 1 .....	9
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	9
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	9
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	10
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</b> .....	10
Attuali proprietari: .....	10
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	10
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	11
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2</b> .....	12
<b>CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE</b> .....	12
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	12



*Identificazione catastale* ..... 12

---

07-10-2023

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore  
Tecnico incaricato: Architetto Matteo Tommaso Cavalera



<i>Descrizione sommaria</i> .....	12
<i>Consistenza</i> .....	12
<i>Valorizzazione</i> .....	13
<b>Lotto 3: Beni in Via P. Levi a Guagnano (73010) LE, Italia</b> .....	13
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	13
Corpo 1.....	13
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	13
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</b> .....	14
Attuali proprietari:.....	14
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	14
Dettaglio delle fonti .....	14
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	14
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3</b> .....	15
<b>CORPO 1: DEPOSITO</b> .....	15
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	15
<i>Identificazione catastale</i> .....	15
<i>Consistenza</i> .....	15
<i>Valorizzazione</i> .....	15
<b>Lotto 4: Beni in STRADA COMUNALE PANZANA a Salice Salentino (73015) LE, Italia ...</b> 16	
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo 1.....	16
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	16
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</b> .....	17
Attuali proprietari:.....	17
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	17
Dettaglio delle fonti .....	17
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	17
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4</b> .....	19
<b>CORPO 1: TERRENO</b> .....	19
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	19
<i>Identificazione catastale</i> .....	19
<i>Descrizione sommaria</i> .....	19
<i>Consistenza</i> .....	19
<i>Valorizzazione</i> .....	20
<b>Lotto 5: Beni in Via Provinciale Salice Salentino Veglie Km 1,200 a Salice Salentino</b> <b>(73015) LE, Italia</b> .....	20
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	20
Corpo 1.....	20
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	21
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	21
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.</b> .....	21
Attuali proprietari:.....	21



<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	21
Dettaglio delle fonti .....	21
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	21
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5</b> .....	23
<b>CORPO 1: TERRENO</b> .....	<b>23</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	23
<i>Identificazione catastale</i> .....	23
<i>Descrizione sommaria</i> .....	23
<i>Consistenza</i> .....	23
<i>Valorizzazione</i> .....	23
<b>Lotto 999: Beni in ----- a Salice Salentino (73015) LE, Italia</b> .....	23
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	24
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	24
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	24
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 999</b> .....	25



## **Lotto 2: Beni in via VITTORIA NENNI N. 1 a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a \*\*\*\*\*, classificato come Negozi, botteghe, sito in via VITTORIA NENNI N. 1 a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a \*\*\*\*\*, classificato come Negozi, botteghe, sito in via VITTORIA NENNI N. 1 a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a \*\*\*\*\*, classificato come Negozi, botteghe, sito in via VITTORIA NENNI N. 1 a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 223.00 mq

#### **Identificazione catastale**

Comune di SALICE SALENTINO, foglio 19, particella 644, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C1, classe 3, consistenza 187 m2, rendita Euro 2.327,52,

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

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

### **STATO DI POSSESSO**

Libero

All'immobile si accede da via Vescovo Faggiano



## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Il corpo 1 non è conforme. Si rimanda alla descrizione sommaria parte elenco dettagliato

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: -

- Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato (comprensivo sanzione pecuniaria): € 1.500,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il corpo 1 non è conforme. Si rimanda alla descrizione sommaria parte elenco dettagliato

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: -

- Pratica catastale a firma di tecnico abilitato (comprensiva di versamento ad AdE): € 500,00
- 

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

### Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\*
- 

## PRACTICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Concessione Edilizia n. \* del 18/07/2001 intestato a \*\*\*\*\* per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di Costruzione del fabbricato  
Rilasciata il 18/07/2001 al numero di protocollo -La domanda di concessione edilizia è stata presentata in data 17/04/2001, protocollo N.\*\*\*\* da Sig. \*\*\*\*\* con allegato progetto redatto dal \*\*\*\*\* , con studio in Salice Salentino alla Via Madonna della Visitazione n° 1, per l'esecuzione dei lavori di "Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 09 del 19/03/2001 - COSTRUZIONE DI LOCALE COMMERCIALE-DEPOSITO- GARAGE A P.T. -CIVILE ABITAZIONE A 1° P.
- 

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali.

Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);



- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Negozi tradizionali ed assimilabili

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne.

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In fase di trattativa sempre più potenziali acquirenti offrono il 30% in meno del prezzo richiesto.

---

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 154.050,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 130.942,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 2.000,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:	€ <b>128.942,50</b>





## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

### CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*

#### Identificazione catastale

- Comune di SALICE SALENTINO, foglio 19, particella 644, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria C1, classe 3, consistenza 187 m2, rendita Euro 2.327,52,

#### Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra L'altezza utile interna è di 3,00 m.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2001

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

Trattasi di un locale commerciale, situato al piano terra di un immobile composto da un locale commerciale, un garage e una piccola area scoperta al piano terra e un appartamento al piano primo

L'immobile non risulta conforme all'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia: in particolare si evidenzia la diversa distribuzione interna. Tali modifiche non sono state autorizzate, pertanto si rende necessario sanare gli abusi con una pratica edilizia ed una pratica catastale.

#### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Negozio</b>			
- Superficie reale lorda	171.00 mq	1.00	171.00 mq
<b>WC</b>			
- Superficie reale lorda	5.00 mq	1.00	5.00 mq
<b>Ripostiglio</b>			
- Superficie reale lorda	12.00 mq	1.00	12.00 mq
<b>Pertinenza scoperta di ornamento</b>			
- Superficie reale lorda	35.00 mq	0.20	7.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	223.00 mq		195.00 mq

07-10-2023

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore  
Tecnico incaricato: Architetto Matteo Tommaso Cavalerà

12



## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 154.050,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 154.050,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>154.050,00</b>

## Lotto 3: Beni in Via P. Levi a Guagnano (73010) LE, Italia

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a \*\*\*\*\*, classificato come Deposito, sito in Via P. Levi a Guagnano (73010), LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a \*\*\*\*\*, classificato come Deposito, sito in Via P. Levi a Guagnano (73010), LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, appartenente a \*\*\*\*\*, classificato come Deposito, sito in Via P. Levi a Guagnano (73010), LE, Italia.

Il corpo e sviluppa una superficie reale lorda di 102.00 mq

#### Identificazione catastale

Comune di GUAGNANO, foglio 32, particella 1329, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 75 m2, rendita Euro 116,20,

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:*
- *Area urbanistica:*
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

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

### STATO DI POSSESSO

deposito occupato da attrezzatura di varia natura



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

### Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\*
- 

## PRATICHE EDILIZIE

\*\*\*\*\*

---

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

### Dettaglio delle fonti

- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2022 - Semestre 2
  - Borsino Service Srl
- 

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 38.770,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 32.954,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ <b>32.954,50</b>



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3

### CORPO 1: DEPOSITO

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*

#### Identificazione catastale

- Comune di GUAGNANO, foglio 32, particella 1329, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 75 m2, rendita Euro 116,20,

#### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Locale</b>			
- Superficie reale lorda	75.00 mq	1.00	75.00 mq
<b>Cortile retrostante (complessivi 27 mq)</b>			
- Superficie reale lorda	25.00 mq	0.10	2.50 mq
incidenza pari al 10% (Applicabile fino a 25mq)			
<b>Cortile retrostante (complessivi 27,00 mq)</b>			
- Superficie reale lorda	2.00 mq	0.02	0.04 mq
eccedenza dei 25 mq calcolata al 2%			
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	102.00 mq		77.54 mq

#### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 38.770,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 38.770,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 38.770,00



## Lotto 4: Beni in STRADA COMUNALE PANZANA a Salice Salentino (73015) LE, Italia

coordinate google maps [40.389511](#), [17.928654](#)

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, \*\*\*\*\*classificato come Terreno, sito in STRADA COMUNALE PANZANA a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, \*\*\*\*\*, classificato come Terreno, sito in STRADA COMUNALE PANZANA a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 1/3 del corpo pignorato, \*\*\*\*\*, classificato come Terreno, sito in STRADA COMUNALE PANZANA a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 10049.00 mq

#### Identificazione catastale

Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 21, (Catasto terreni), superficie catastale 5.694 m2, reddito agrario Euro 32,35, reddito dominicale Euro 27,94,

Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 24, (Catasto terreni), superficie catastale 1.380 m2, reddito agrario Euro 7,00, reddito dominicale Euro 13,58,

Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 222, (Catasto terreni), superficie catastale 2.860 m2, reddito agrario Euro 7,94, reddito dominicale Euro 10,39,

Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 366, (Catasto Fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 m2, piano T, rendita Euro 30,99,

Il degrado ambientale ha permesso la crescita di molte essenze infestanti che si estendono anche nei pressi del piccolo deposito e che pertanto non è stato possibile visitare.

### DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Agricola
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:*
- *Traffico:*

Caratteristiche zone limitrofe:

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

coordinate google maps [40.389511](#), [17.928654](#)



## STATO DI POSSESSO

Libero

L'accesso ai terreni avviene per mezzo di un cancello in ferro. **I terreni sono incolti ed è necessario un intervento di disinfezione e disinfestazione, dove un diffuso degrado ambientale ha permesso la crescita di molte essenze infestanti che si estendono anche nei pressi del piccolo deposito e che pertanto non è stato possibile visitare.**

---

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

### Attuali proprietari:

- \*\*\*\*\*
- 

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

### Dettaglio delle fonti

- <https://www.crea.gov.it/home>
- 

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 16.687,40
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 14.184,29
Valore complessivo a corpo degli oneri	€

---

07-10-2023

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore  
Tecnico incaricato: Architetto Matteo Tommaso Cavallera

17



Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :

**€ 14.184,29**



## ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4

### CORPO 1: TERRENO

I terreni ricadono interamente nella zona omogenea E1 con destinazione agricola produttiva normale.

Per le prescrizioni urbanistiche del piano regolatore generale del Comune Salice Salentino si veda il certificato di destinazione urbanistica n. 41 del 30 marzo 2023 allegato alla presente perizia

#### Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*
- Piena proprietà per la quota di 1/3, del corpo appartenente a \*\*\*\*\*

#### Identificazione catastale

- Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 21, (Catasto terreni), superficie catastale 5.694 m2, reddito agrario Euro 32,35, reddito dominicale Euro 27,94,
- Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 24, (Catasto terreni), superficie catastale 1.380 m2, reddito agrario Euro 7,00, reddito dominicale Euro 13,58,
- Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 222, (Catasto terreni), superficie catastale 2.860 m2, reddito agrario Euro 7,94, reddito dominicale Euro 10,39,
- Comune di SALICE SALENTINO, foglio 29, particella 366, (Catasto Fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 m2, piano T, rendita Euro 30,99,

#### Descrizione sommaria

#### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Comune di SALICE SALENTINO - Foglio 29 Particella 21</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	5694.00 mq	1.00	5694.00 mq
Particella con qualità: VIGNETO di classe 3 - <b>attualmente incolto</b>			
<b>Comune di SALICE SALENTINO Foglio 29 Particella 24</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	1380.00 mq	1.00	1380.00 mq
Particella divisa in 2 porzioni - Qualità ULIVETO Classe 2 VIGNETO Classe 2 - <b>Attualmente incolto</b>			
<b>Comune di SALICE SALENTINO Foglio 29 Particella 222</b>			





- <i>Superficie reale lorda</i>	2860.00 mq	1.00	2860.00 mq
Particella divisa in 2 porzioni - Qualità ULIVETO Classe 2 VIGNETO Classe 2 - <b>Attualmente incolto</b>			

**Comune di SALICE SALENTINO Foglio 29 Particella 366 - fabbricato**

- <i>Superficie reale lorda</i>	25.00 mq	1.00	25.00 mq
---------------------------------	----------	------	----------

**Comune di SALICE SALENTINO Foglio 29 Particella 366 - Cortile (complessivi 90,00 mq)**

- <i>Superficie reale lorda</i>	25.00 mq	0.10	2.50 mq
<b>incidenza pari al 10% (Applicabile fino a 25mq)</b>			

**Comune di SALICE SALENTINO Foglio 29 Particella 366 - Cortile (complessivi 90,00 mq)**

- <i>Superficie reale lorda</i>	65.00 mq	0.02	1.30 mq
<b>eccedenza dei 25 mq calcolata al 2%</b>			

**Totali**

Superficie reale lorda	10049.00 mq		9962.80 mq
------------------------	-------------	--	------------

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 16.687,40
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 16.687,40
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 16.687,40</b>

