



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2024



LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Deposito sito a Matino in via Roma 110, della superficie commerciale di **426,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 139 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 387 mq, rendita € 379,60, indirizzo catastale: Via Roma n. 88, piano: seminterrato, intestato a ...

Confini: a est con via Roma, a sud con sub. 12 di proprietà della Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, a nord con il sub. 4, stessa proprietà.

Il deposito è ubicato al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali	Mq 426,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 133.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 133.900,00
Data della valutazione	07.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento (cancellato), stipulato il 05/06/2018 a firma di Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 3692/2018 di repertorio, trascritto il 03/07/2018 a Lecce ai nn. 17372/22424, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per Matino



n. 5, Parabita, contro ..., derivante da Atto esecutivo o cautelare. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1472 del 19/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1445 del 14/04/2021 (CANCELLAZIONE)

Pignoramento, stipulato il 16/07/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Lecce ai nn. 4350/2024 di repertorio, trascritto il 29/07/2024 a Lecce ai nn. 23699/28353, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per Matino n. 5, Parabita, contro ..., derivante da Atto esecutivo o cautelare.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..., per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2004), con atto stipulato il 11/06/2004 a firma di notaio Giorgio Cascione ai nn. 159701/29974 di repertorio, trascritto il 07/07/2004 a Lecce ai nn. 20121/27074.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Banca Popolare Sud Puglia s.c.r.l. con sede a Matino, p. iva 01772010755, per la quota di 1/1 (fino al 01/06/1994).

Banca Popolare Pugliese s.c.a.r.l. con sede a Parabita, p. iva 01180560755, per la quota di 1/1, in forza di Atto di Fusione (dal 02/06/1994 fino al 10/06/2004), con atto stipulato il 02/06/1994 a firma di notaio Giorgio Cascione ai nn. 93159/18100 di repertorio, registrato il 15/06/1994 a Casarano ai nn. 2300/1, trascritto il 07/07/1994 a Lecce ai nn. 20791/16982.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia presente in atti (Per la regolarità urbanistica fa fede la planimetria catastale presente in atti)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B1 del PdF vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1785 del 29-07-1978, l'immobile ricade in zona B1 insediamenti attuali.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 9 – zona b1 insediamenti attuali

Destinazione: residenze. Comprende al parte di territorio quasi totalmente edificata. Sono consentite le ricostruzioni ed il completamento degli edifici esistenti, nonché nuove costruzioni con caratteristiche conformi ai tipi edilizi già realizzati nell'isolato. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici:

1. Indice massimo di fabbricabilità fondiaria 5mc./ mq.

2. Rapporto massimo di copertura fondiaria 60 per cento.

3. Altezza massima 12 ml. mantenuta nel rapporto di 3/2 con la larghezza stradale e con la distanza da altri fabbricati.

4. Massimo numero dei piani tre.

5. Per i cortili e gli spazi interni si applicano le norme di cui all'art. 48 della parte prima.

6. Parcheggi privati: non meno di un metro quadrato su ogni 20 cm. di costruzione.

7. L'eventuale arretramento rispetto al filo stradale preesistente dovrà essere esteso a tutto il fronte dell'isolato e destinato allargamento della sede stradale.

8. Il distacco dai confini, in assoluto non potrà essere inferiore a cinque ml. Fermo restando il carattere della zona l'amministrazione comunale potrà procedere alla redazione di studi particolareggiati che tengano conto della circolare dell'assessore regionale all'urbanistica e LL.PP. N 344 del 4-5-1972. per la zona va applicato il 6° comma dell'art. 17 della legge 6-8-1967 n 765.

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B1 inoltre va una subordinata all'adozione, da parte del Consiglio Comunale, di una delibera, da approvarsi secondo le modalità di legge, che fissi, a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile, degli oneri, come quota parte, per il reperimento e la realizzazione in alcune zone del P. F. delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché al potenziamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Si precisa che, ai sensi dell'art. 1 del D. L. 2/5/74, n. 115 e leggi successive, i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62, n. 167e successive modificazioni, hanno efficacia per 15 anni dalla data del decreto di approvazione degli stessi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Sono state realizzate tramezzature in legno per la divisione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria con opere compiute (comma 5 art. 6-bis del DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali comprensivi di sanzione: €1.100,00
- onorario tecnico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Sono state realizzate tramezzature in legno per la divisione degli ambienti interni non riportate nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante DOCFA per aggiornamento planimetrico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico comprensivo di tributi catastali: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MATINO VIA ROMA 110

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito sito a Matino in via Roma 110, della superficie commerciale di **426,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....). Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 139 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 387 mq, rendita € 379,60, indirizzo catastale: Via Roma n. 88, piano: seminterrato, intestato a

Confini: a est con via Roma, a sud con sub. 12 di proprietà della Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, a nord con il sub. 4, stessa proprietà.

Il deposito è ubicato al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Casarano (3,3 km), Gallipoli (11,8 km), Lecce (36,3 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media



municipio

nella media



negozi al dettaglio

nella media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola media inferiore

nella media



scuola media superiore

nella media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km

nella media



porto distante 68 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito sito al piano seminterrato facente parte di un immobile di maggiore consistenza su due livelli.

L'unità immobiliare è accessibile da vano scala posto su via Roma al civico 108 ed è sottoposto, rispetto a quest'ultima di circa 3,20 metri.

È costituito da tre vani rettangolari, con altezza di circa 5 metri, ciascuno a due campate, con pilastri e volte a stella in muratura a facciavista, da due altri vani di altezza con volta a botte e da altri piccoli vani adibiti a servizi.

Tutti gli ambienti presentano accentuati fenomeni di umidità di risalita sul pavimento e sulle murature laterali.

Non risultano pratiche edilizie presso il comune di Martino e pertanto, dal punto di vista edilizio, fa fede la planimetria catastale del 10-04-1992 che rappresenta il locale così com'è ancora oggi ad eccezione delle tramezzature in legno che dividono i tre vani con volte a stella.

Attualmente il locale non è utilizzato, le forniture di luce ed acqua sono inattive.



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

solai: volte a stella e a botte in muratura

scaie interne: a rampa unica realizzate in muratura



Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale - fornitura non è attiva al di sotto della media

fognatura: mista con recapito in collettore o rete comunale al di sotto della media

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare. fornitura non è attiva al di sotto della media

condizionamento: canalizzato con diffusori in bocchette di mandata dell'aria al di sotto della media



Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

pavimentazione interna: realizzata in pietra locale

infissi esterni: vasistas realizzati in ferro

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno

protezioni infissi esterni: grate fisse realizzate in ferro al di sotto della media



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	426,00	x	100 %	=	426,00
Totale:	426,00				426,00





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 07.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Magazzini - valore minimo (riferito primo semestre 2024)

Indirizzo: Centrale/CENTRO, CITTA' CONSOLIDATA, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 390,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 07.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Magazzini - valore massimo (riferito primo semestre 2024)

Indirizzo: Centrale/CENTRO, CITTA' CONSOLIDATA, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Magazzini - valore minimo Indirizzo: zona città consolidata, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 283,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Magazzini - valore medio Indirizzo: zona città consolidata, Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 334,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 20/12/2018

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Magazzini - valore medio Indirizzo: zona città consolidata, Matino





Prezzo/Prezzo richiesto: 423,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20.04.2023

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 38655

Descrizione: Porzione immobiliare compresa nel fabbricato in Matino, realizzato anteriormente al 67, costituita da abitazione di 4 e pertinenze

Indirizzo: vico Provenzano

Superfici principali e secondarie: 153

Prezzo/Prezzo richiesto: 52.000,00 pari a 339,87 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12.02.2024

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 40335

Descrizione: Porzione immobiliare compresa nel fabbricato in Matino, realizzato anteriormente al 67, costituita da abitazione di 5,5 a piano primo, con vano scala e lastricato di pertinenza

Indirizzo: Via Principe di Piemonte

Superfici principali e secondarie: 126

Prezzo/Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 388,88 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 13.05.2024

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 40851

Descrizione: Porzione immobiliare compresa nel fabbricato in Matino, realizzato anteriormente al 67, costituita da abitazione di 4,5 a piano terra, con lastricato di pertinenza

Indirizzo: Via San Biagio

Superfici principali e secondarie: 79

Prezzo/Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 670,88 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 12.02.2024

Fonte di informazione: notaio GIUSEPPE DE PASCALIS, rep. 40335

Descrizione: Porzione immobiliare compresa nel fabbricato in Matino, realizzato anteriormente al 67, costituita da abitazione di 5,5 a piano primo, con vano scala e lastricato di pertinenza

Indirizzo: Via Principe di Piemonte

Superfici principali e secondarie: 65

Prezzo/Prezzo richiesto: 27.000,00 pari a 415,38 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene opportuno adottare per l'immobile in esame la stima sintetica comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale. Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.



Una volta stabilito tale parametro, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione.

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale darà il valore di mercato dell'immobile.

Da un'analisi degli atti notarili si è potuto constatare l'assenza di compravendite di immobili con la stessa destinazione d'uso se non per unità immobiliari di pertinenza di civili abitazioni e pertanto sono stati presi in considerazione atti recenti di unità abitative e relative pertinenze nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, riferiti ad immobili realizzati anteriormente al 67 come quello in oggetto, i valori variano a seconda dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili; la media di tali compravendite da un valore di **€/mq 453,75**.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate variano invece tra i **390,00** ed gli **500,00 €/mq**, e quelle del Borsino Immobiliare da **283,00** a **423,00 €/mq**.

Pertanto, in base ai dati raccolti e considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene più appropriato il prezzo unitario di €/mq 320,00, più basso degli atti notarili tenuto conto che gli stessi si riferiscono ad abitazioni e relative pertinenze, più basso dei valori dell'Agenzia delle Entrate in quanto lo stato di conservazione dell'immobile non è ottimale, ma in linea con quelli del Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 426,00 x 320,00 = **136.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 136.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Casarano, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Matino, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: atti notarili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A deposito 426,00 0,00



136.320,00 136.320,00

136.320,00 € 136.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.920,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 20,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.900,00

