



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2024



## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Capannone artigianale** sito a Matino in via Maestri Del Lavoro, della superficie commerciale di **1.415,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 862, categoria F/3 in corso di costruzione, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Maestri Del Lavoro, piano: S-T-1, intestato a ...,

Confini: a nord ed ovest con Via Maestri del Lavoro, a sud con la particella 366 di proprietà di ..., a ovest con la particella 79 di proprietà di ....



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali	mq 1.415,60
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 483.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€. 483.700,00
Data della valutazione	06/03/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il piano interrato, già ultimato, è occupato dalla società ....., in qualità di proprietario, il piano terra e primo, ancora in fase di completamento, risultano liberi.

### 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:

**Convenzione Edilizia**, stipulata il 14/11/1989 a firma di Notaio E. Astuto ai nn. 20125 di repertorio, trascritta il 20/09/2006 a Lecce ai nn. 27450, a favore di Comune di Matino, contro .....derivante da Rispetto convenzionale urbanistico riferito al Progetto per la costruzione di un opificio industriale su zona PIP.

La formalità è riferita ai terreni su cui è sorto il complesso edilizio e precisamente NCT: F. 15, p. 144, p. 146, p. 147, p. 277, p. 328.

#### 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**, 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 08/05/1996), con atto stipulato il 08/05/1996 a firma di notaio Italo Aromolo ai nn. 181003/46633 di repertorio, registrato il 28/05/1996 a Casarano ainn. 1949, trascritto il 07/06/1996 a Lecce ai nn. 14383/17291.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

....., (dal 14/11/1989 fino al 07/05/1996) titolare e proprietario della ditta individuale omonima con sede a Matino, p. iva 01169910757, per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione in proprietà, con atto stipulato il 14/11/1989 a firma di notaio E. Astuto ai nn. 50125/7794 di repertorio, registrato il 01/12/1989 a Lecce ai nn. 5211, trascritto il 05/01/1990 a Lecce ai nn. 560/524.  
Comune di Matino cede ....., l'area indicata nel PIP Industriale censita al NTC del Comune di Matino al F. 15, p. 144, p. 146, p. 147, p. 277, p. 328.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia n. 92/1990**, intestata a ....., per lavori di Costruzione di un fabbricato industriale per la produzione di pannelli pubblicitari nella zona P.I.P. del Comune di Matino, rilasciata il 04/07/1990 al n. 92/1990.



**Concessione Edilizia n. 8/1991**, Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 92/90 del 04-07-1990 - Pratica Edilizia n. 128/90, intestata a ....., per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato industriale per la produzione di pannelli pubblicitari nella zona P.I.P. del Comune di Matino, presentata il 14/11/1990 con il n. 10811 di protocollo, rilasciata il 04/11/1991 al n. 08/91.

**Concessione edilizia n. 73/1996**, Voltura di Concessione Edilizia N. 8/91 - Pratica Edilizia n. 128/90, intestata a ....., per lavori di realizzazione di un opificio industriale ubicato sul lotto 7/A del PIP, presentata il 30/09/1996 con il n. 11848 di protocollo, rilasciata il 29/11/1996 al n. 73/1996.

**Permesso di Costruire n. 10/2018** - Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, intestata a ..., per lavori di cambio di destinazione d'uso del locale posto al piano seminterrato dell'opificio industriale da deposito a locale artigianale (officina elettrauto) e per sanare le opere realizzate in difformità alla Concessione edilizia n. 73/1996, pratica presentata il 17/03/2016 con il n. 4285 di protocollo, rilasciata il 09/03/2018 al n. 10/2018.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 911 del 3 maggio 1976 e di variante al PdF approvato con D.P.G.R. n. 222 del 6 febbraio 1979, l'immobile ricade in zona d2 aree destinate all'industria.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 – d2 aree destinate all'industria

Qualsiasi nuovo impianto industriale potrà essere autorizzato esclusivamente in detta area all'uppo destinata, restando vietata la costruzione di qualsiasi opificio industriale al di fuori di tale zona. L'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione del piano urbanistico quadro della zona con divisione in lotti dei settori destinati agli insediamenti industriali. I vari interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici:

1. Superficie minima del lotto: 7000 mq.;
2. Indice massimo di fabbricabilità: 2.00 mc./mq.
3. Rapporto massimo di copertura fondiaria: 30 per cento;
4. Verde pubblico e parcheggio nella misura del 10% del lotto;
5. Altezza massima dei fabbricati ml.15.00 eccezion fatta per le attrezzature speciali;
6. Distanza minima del ciglio stradale: 15.00 ml.;
7. Distanza minima del confine di proprietà: ml. 10.00;

In tale zona non sono consentite le case di abitazione, eccetto per il personale addetto e di custodia, per un massimo di un alloggi per ogni azienda. Sono consentiti edifici e attrezzature di carattere ricreativo e sociale nell'ambito dell'azienda al servizio degli addetti all'industria. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml.10.00.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN MATINO VIA MAESTRI DEL LAVORO

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone artigianale** a MATINO VIA MAESTRI DEL LAVORO, della superficie commerciale di **1.415,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (....) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-T-1, ha un'altezza interna di piano S 3,00 m, piano T 3,85 m, piano 1 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 862, categoria catastale F/3 in corso di costruzione consistenza 0, indirizzo catastale: Via Maestri Del Lavoro, piano: S-T-1, intestato a ...,

Confini: a nord ed ovest con Via Maestri del Lavoro, a sud con la particella 366 di proprietà di ....., a ovest con la particella 79 di proprietà di .....



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (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

municipio

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore  
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 68 km

porto distante 68 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Opificio artigianale sito nella zona industriale di Matino ad angolo sulla via Maestri del Lavoro.

L'immobile si sviluppa su tre livelli con il piano seminterrato adibito a locale artigianale e dotato di servizi, il piano terra ad opificio con tre bagni, uno spogliatoio, un vano pluriuso ed un ufficio ed il primo piano in parte ad opificio con servizi ed in parte ad abitazione con due stanze da letto, un soggiorno-cucina ed un bagno.

L'immobile è dotato di ampia area esterna da adibire a verde e parcheggio e di una grande terrazza al piano primo.

Il piano seminterrato è completamente indipendente dagli altri piani e ha l'accesso carrabile da una rampa esterna e pedonale da una scala, anch'essa esterna, adiacente alla medesima rampa.



Piano terra e primo sono in corso di completamento, mancano gli infissi interni ed esterni, la pavimentazione e tutti gli impianti.

Il piano terra ha due accessi, posti sulle due facciate principali che danno sulla via Maestri del Lavoro, mentre il locale artigianale al piano primo può essere raggiunto mediante un vano scala interno sito al piano terra.

L'appartamento al primo piano ha invece doppio accesso, indipendente tramite una scala esterna all'immobile e, in comune con i locali artigianali, dal vano scala del piano terra.

#### Delle Strutture

*fondazioni:* Calcestruzzo armato

*strutture verticali:* pilastri in c.a.

*travi:* costruite in c.a.

*scale interne:* doppia rampa realizzate in c.a.

*scale esterne:* a rampa unica costruite in c.a.

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio

#### Delle Componenti Edilizie

*pareti esterne:* blocchi di cls vibrato intonacati

*infissi esterni:* vasistas realizzati in alluminio presente solo a PS1)

*pavimentazione interna:* massetto industriale (presente solo a PS1)

#### Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia. (presente solo a PS1 – fornitura non attiva)

*fognatura:* rete in tubi di pvc con recapito in collettore o rete comunale (presente solo a PS1)

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da rete comunale comunale (presente solo a PS1)

#### 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
Locale artigianale PS1	256,00	x	100 %	=	256,00
opificio piano terra	614,00	x	100 %	=	614,00
opificio al piano primo	312,00	x	100 %	=	312,00
appartamento piano primo	133,00	x	100 %	=	133,00
terrazzo piano primo	163,00	x	10 %	=	16,30
area esterna di pertinenza	843,00	x	10 %	=	84,30
<b>Totale:</b>	<b>2.321,00</b>				<b>1.415,60</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: capannone industriale - valore massimo (primo semestre 2024)

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 330,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: capannone industriale - valore minimo (primo semestre 2024)

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 235,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: laboratori - valore massimo (primo semestre 2024)

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: laboratori - valore minimo (primo semestre 2024)

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 405,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: capannone industriale - valore massimo

Indirizzo: zona extraurbana, Matino





Prezzo: 331,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: capannone industriale - valore medio

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 261,00 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: capannone industriale - valore minimo

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 191,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Laboratori - valore massimo

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 463,00 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Laboratori - valore medio

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 393,00 Euro/mq



COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Laboratori - valore minimo

Indirizzo: zona extraurbana, Matino

Prezzo: 323,00 Euro/mq



COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06.03.2025





Fonte di informazione: Giuseppe Casto Immobiliare, Piazza indipendenza, Casarano  
 Descrizione: Capannone con annessa palazzina uso uffici ed ampio piazzale con vari accessi.  
 Indirizzo: Zona industriale, Matino  
 Superfici principali e secondarie: 1200  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 416,67 Euro/mq



## COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: **06.03.2025**

Fonte di informazione: Quimmo immobiliare

Descrizione: Capannone industriale utilizzato per a produzione di manufatti in cemento con annessi uffici, officina ed alloggio ed ampio piazzale.

Indirizzo: Zona industriale, Matino

Superfici principali e secondarie: 5.000

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.500.000,00 pari a 500,00 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 - annunci di vendita 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.

Negli ultimi quattro anni non sono stati reperiti atti di acquisto di immobili simili da usare come comparabile.

**Gli unici due annunci reperiti sui siti internet di agenzie immobiliari, danno valori di €/mq 416,67 ed €/mq 500,00.**

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate variano, per i capannoni industriali, tra i 235,00 ed i 330,00 €/mq, mentre per i laboratori, tra i 405,00 ed i 500,00 €/mq; per il Borsino Immobiliare invece i capannoni variano tra i 191,00 ed i 331,00 €/mq ed i laboratori tra i 323,00 ed i 463,00 €/mq.

Pertanto, in base ai dati raccolti e considerando che il capannone non è realizzato con strutture prefabbricate ma tradizionali del tipo civile con murature perimetrali, pilastri e travi in c. a. e solai latero cementizi gettati in opera, si ritiene più appropriato il prezzo unitario di €/mq 440,00 per il laboratorio artigianale al piano interrato già ultimato, e di €/mq 320,00 per gli altri livelli ancora in corso di costruzione.

**Pertanto:**

<b>piano interrato =</b>	<b>256,00 mq x €/mq 440,00 =</b>	<b>€ 112.640,00</b>
<b>altri piani =</b>	<b>1.158,60 mq x €/mq 320,00 =</b>	<b>€ 371.052,00</b>
		<b>€ 483.712,00</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	€ 483.712,00
-----------------	--------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 483.712,00</b>
--	---------------------







**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 483.712,00**

## 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.415,60	0,00	483.712,00	483.712,00
				<b>483.712,00 €</b>	<b>483.712,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il locale artigianale al piano seminterrato, quello al piano terra, quello al primo così come l'abitazione allo stesso livello, possono essere venduti separatamente. In particolare l'appartamento ed il piano interrato sono già indipendenti dagli altri piani, i due locali al piano terra e al primo lo sarebbero se si rendesse il vano scala interno di sola pertinenza del piano primo. Oltre a questa semplice operazione si dovrebbero accatastare come unità a se stanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 483.712,00**

### 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

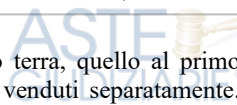
**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento

**€12,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni

**€. 483.700,00**





nello stato di fatto e di diritto in cui si trova



data 08.03.2025

**Il tecnico estimatore**

**Arch. Stefano BIDEI**

