

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno in parte edificabile e parte agricolo di rispetto a MATINO contrada La Marca, della superficie commerciale di **4.334,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 94**, qualità Uliveto classe 2, superficie area 17,50, R.A. € 5,87 €, R.D. € 5,87, intestato a

Confini: a nord con particella 510 stessa proprietà e con particella 509 di proprietà per 1/2 di ... e per 1/2 di ..., a sud con particella 555 subalterno 4 di proprietà .. e con particella 555 subalterno 7 di proprietà di .. e con particella 620 di proprietà di .. e di ... per 1/2 cadauno di usufrutto, di ... per la nuda proprietà, ad ovest con particella 374 stessa proprietà e ad est con particella 375 stessa proprietà.

- **foglio 2 particella 273**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 3,68, R.A. € 1,24, R.D. € 1,24, intestato a ...

Confini: a nord con particella 459, a sud con particella 510, ad ovest con particella 462 tutte di stessa proprietà e ad est con particella 509 di proprietà per 1/2 di ... e per 1/2 di ...

- **foglio 2 particella 374**, porzione AA, qualità vigneto classe 3, superficie are 0,38, R.A. € 0,24, R.D. € 0,22, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67 intestato a ...

Confini: a nord con particella 462, ad ovest con particella 376, ad est con particella 94 e particella 510 tutte di stessa proprietà, a sud con p. 377 di proprietà del Comune Di Matino

- **foglio 2 particella 375**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,88, R.A. € 0,97, R.D. € 0,97, intestato a

Confini: a nord con particella 461, a ovest con particella 4, tutte di stessa proprietà, a sud con particella 379 di proprietà del Comune Di Matino, a est con particella 99 proprietà,, per la quota di 1/3 cadauno e con particella 241 di proprietà

- **foglio 2 particella 376**, porzione AA, qualità Vigneto classe 3, superficie are 0,95, R.A. € 0,59, R.D. € 0,54, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67 intestato a

Confini: a nord con particella 463, a ovest con particella 374, tutte di stessa proprietà, a sud con particella 381 di proprietà di, ad est con particella 61 di proprietà Regione Puglia Demanio Ferroviario con sede in Bari (BA).

- **foglio 2 particella 459**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,08, R.A. € 0,70, R.D. € 0,70, intestato a ...

Confini: a nord con particella 460 stessa proprietà e con particella 370 di proprietà ...



..., a sud con particella 273 stessa proprietà e con particella 509 di proprietà per 1/2 di e per 1/2 di ..., ad ovest con particella 462, ad est con particella 461, tutte di stessa proprietà.

- **foglio 2 particella 510**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 1,59, R.A. € 0,53, R.D. € 0,53, intestato a

Coerenze: a nord con particella 273, a sud e est con particella 94, ad ovest con particella 374 tutte di stessa proprietà

- **foglio 2 particella 460**, qualità classe Uliveto classe 2 superficie are 2,54, R.A. € 0,85, R.D. € 0,85, intestato a

Confini: a sud con particella 459, ad ovest con particella 462, a est con particella 461, tutte di stessa proprietà, a nord con particella 506 di proprietà di

- **foglio 2 particella 461**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,86, R.A. € 0,67, R.D. € 0,42, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67 intestato a

Confini: a nord con particella 371 di proprietà di, a sud con particella 375 stessa proprietà, ad ovest con particella 509 di proprietà per 1/2 di e per 1/2 di ..., a est con particella 241 di proprietà ... e particella 274 di proprietà

- **foglio 2 particella 462**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,48, R.A. € 0,15, R.D. € 0,24, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 1,70, R.A. € 0,57, R.D. € 0,57 intestato a ...,

Confini: a est con particelle 460,459 e 283, a sud con particella 374, ad ovest con particella 463, tutte di stessa proprietà, a nord con particella 369 di proprietà di ...

- **foglio 2 particella 463**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,70, R.A. € 0,22, R.D. € 0,34, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 02,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67, intestato a

Confini: a est con particella 462 stessa proprietà e con particella 61 di proprietà Regione Puglia Demanio Ferroviario con sede in Bari (BA), a sud con particella 376, tutte di stessa proprietà, a ovest con particella 33 a nord con particella 373 di proprietà di .. ad ovest con particella 33 di proprietà per 2/6 di ..., per 1/6 di, per 1/6 di, per 1/6 di ..., per 1/6 di

Presenta una forma regolare, orografia leggermente digradante a ovest, tessitura prevalente del terreno di medio impasto. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa n. 70 alberi di olivi affetti da xylella fastidiosa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:	4.334,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.150,00
Data della valutazione:	04.03.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Parte della superficie della particella 461 e l'intera particella 461 risulta annessa alla particella 509, area di pertinenza del fabbricato in catasto alla particella 93 di altra proprietà. Tali aree sono recintate ed occupate senza titolo.

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, 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 Martino 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 Martino 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 27/04/1999), atto stipulato il 27/04/1999 a firma del notaio Giorgio Cascione ai nn. 119116/22853 di repertorio, registrato il 17/05/1999 a Casarano al n. 1639, trascritto il 20/05/1999 a Lecce ai nn. 12279/16534.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

.....(fino al 14/05/1995) per la quota di 1/1

..., (dal 15/05/1995 fino al 27/12/1995) per la quota di 1/4, per denuncia di successione in morte di, registrata a Roma il 22/12/1995 al n. 28, vol. 16273.

....., (dal 15/05/1995 fino al 27/12/1995) per la quota di 1/4, per denuncia di successione in morte di, registrata a Roma il 22/12/1995 al n. 28, vol. 16273.

....., (dal 15/05/1995 fino al 27/12/1995) per la quota di 1/4, per denuncia di successione in morte di, registrata a Roma il 22/12/1995 al n. 28, vol. 16273.

.., (dal 15/05/1995 fino al 27/12/1995) per la quota di 1/4, per denuncia di successione in morte di ..., registrata a Roma il 22/12/1995 al n. 28, vol. 16273.

..., (dal 28/12/1995 fino al 26/04/1999) per la quota di 1/12, in forza di atto di compravendita del 28/12/1995 a firma di Notaio Antonio Mazzocca ai nn. 24324/3316 di repertorio, registrato il 02/01/1996 a Roma ai nn. 292, trascritto il 17/01/1996 a Lecce ai nn. 1705/1945 (Quota totale 1/3 di cui 1/4 derivante da successione di ...)

....., (dal 28/12/1995 fino al 26/04/1999) per la quota di 1/12, in forza di atto di compravendita del 28/12/1995 a firma di Notaio Antonio Mazzocca ai nn. 24324/3316 di repertorio, registrato il 02/01/1996 a Roma ai nn. 292, trascritto il 17/01/1996 a Lecce ai nn. 1705/1945 (Quota totale 1/3 di cui 1/4 derivante da successione di

....., (dal 28/12/1995 fino al 26/04/1999) per la quota di 1/12, in forza di atto di compravendita del 28/12/1995 a firma di Notaio Antonio Mazzocca ai nn. 24324/3316 di repertorio, registrato il 02/01/1996 a Roma ai nn. 292, trascritto il 17/01/1996 a Lecce ai nn. 1705/1945 (Quota totale 1/3 di cui 1/4 derivante da successione di

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Terreni riportati in catasto al foglio 2 particelle 94, 273, 460, 510, per un totale di mq 2.531,00.

Costituiscono superficie fondiaria del Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.2.1998, esecutiva a sensi di legge, dell'originario Piano di Lottizzazione settore n. 2 del 1° P.P.A. - Zona omogenea "B/4" **RISTRUTTURAZIONE** del vigente Programma di Fabbricazione, **nel quale l'edificazione dovrà avvenire, previo convenzionamento**, nel rispetto delle seguenti principali norme tecniche d'attuazione:

- Destinazione d'uso: Si applica l'art. 6 – Destinazione delle zone residenziali del R.E. – N.T.A. del P.d.F. approvato con D.P.G.R. n. 911 del 03.05.1976;
- Indice di copertura massima: 35% della superficie del lotto. Detto rapporto massimo di copertura è riferito all'ingombro massimo da realizzare riferito sia al piano terra che al piano seminterrato, quest'ultimo di qualunque altezza fuori terra;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,659 mc./mq.;
- Superficie minima del lotto: 500 mq.;
- Altezza massima consentita: 8,00 mt. misurati estradosso solaio e rispetto al piano finito del



marciapiede antistante il lotto;

- Numero massimo dei piani: n. 2 (due) fuori terra oltre l'eventuale seminterrato;
- Distanza minima assoluta dai confini e dagli edifici: Gli ingombri edilizi, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice fondiario, devono essere realizzati secondo le indicazioni planimetriche rivenienti dalla Tav. n. 4 – Soluzione di Progetto. In tale situazione l'edificabilità di due o più lotti contigui con un unico aderenza. Su detto confine comune eventuali arretramenti devono rispettare la distanza minima assoluta di 3 mt.. In tutti gli altri casi la distanza minima assoluta dai confini è stabilita in 5,00 mt. e dagli edifici in 10,00 mt. o, nel caso di lotti contigui a quelli edificati in difformità dal P.P. in oggetto, tale distanza potrà essere ridotta, rispettando comunque quella dal confine;
- Per i lotti contigui n. 68 e n. 76 l'edificazione deve essere realizzata con fabbricati in aderenza (unico ingombro), prescindendo dalle sagome d'ingombro riportate nella tavola di piano.
- Distanza minima assoluta dalle strade di Lottizzazione: mt. 5,00 in modo da ottenere unico allineamento vincolante rispetto alla strada pubblica, prescindendo dagli arretramenti rilevabili dalle sagome d'ingombro riportate nella tavola di piano. Su detta area di arretramento potranno solo affacciarsi oggetti definiti con profilati metallici semplici;
- È vietata la costruzione di corpi accessori nelle aree libere antistanti che devono essere sistemate a verde fatta eccezione per le superfici necessarie per i collegamenti pedonali e carrabili.
- Recinzioni su strada: complessivamente 1,50 mt. (muretti, ringhiere, ecc.);

Terreni riportati in catasto al foglio 2 particelle 376 e 463, per un totale di mq 565,00.

Sono comprese nella zona omogenea E/1 "AGRICOLA DI RISPETTO" del vigente Programma di Fabbricazione di cui all'art. 17 del Regolamento Edilizio 2^ parte che qui di seguito si trascrive:

"ART. 17- Zona E/1 AGRICOLA DI RISPETTO.

Comprende le aree di protezione della sede viaria principale e delle nuove perimetrazioni proposte dal Programma di Fabbricazione. Nella zona è assolutamente vietata qualsiasi costruzione entro i limiti previsti dal D.M. 1.4.1968, sia stabile che provvisoria, ad eccezione delle stazioni di servizio e degli impianti di distribuzione di carburanti. Sono comprese inoltre in tale zona le aree soggette al vincolo cimiteriale. Le aree indicate nella planimetria del Programma di Fabbricazione per le nuove sedi stradali programmate con le relative fasce di rispetto sono soggette alle norme previste per la zona agricola sino alla realizzazione delle sedi stradali. All'interno dell'area cimiteriale gli edifici dovranno rispettare le norme tecniche e di igiene vigenti in materia ed adeguarsi alle previsioni ed alle norme dei piani di sistemazione redatti a cura dell'Amministrazione Comunale. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto piccoli chioschi per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti."

Terreni riportati in catasto al foglio 2 particelle 374, 375, 459, 461 e 462, per un totale di mq 1.238,00.

Costituiscono area di sedime stradale di previsione nell'ambito del suddetto Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 18.2.1998, esecutiva a sensi di legge, dell'originario Piano di Lottizzazione settore n. 2 del 1° P.P.A. - Zona omogenea "B/4" RISTRUTTURAZIONE del vigente Programma di Fabbricazione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Sulla particella 94 è stata rilevata la presenza di un manufatto in pessime condizioni statiche di circa mq 15 con strutture verticali costituite da pilastri in c.a. che sostengono un cordolo in c.a. sul quale si appoggia una copertura a falda costituita da tegole su traversi in ferro. Manca di tamponature laterali. Vi è inoltre un piccolo vano tecnico in muratura di circa mq 1,50. La tecnologia costruttiva usata fa presupporre che il manufatto sia stato realizzato negli anni 80.

Non risultano pratiche edilizie presentate.

Gli immobili sono **non conformi e non regolarizzabili**.



- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi: € 2.000,00
- onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 500,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il confine Est è recintato con muratura dell'altezza di circa due metri costituita da blocchi di cemento.

La muratura di recinzione del terreno non risulta autorizzata.

Al fine di regolarizzare la recinzione occorre abbassare l'altezza della stessa di cm 50 per avere un'altezza finale pari ad 1,50 metri e redarre SCIA in sanatoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Scia in sanatoria con opere compiute (comma 4 art. 37 TUE)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali comprensivi di sanzione: € 600,00
- Costo di demolizione parziale della recinzione: € 400,00
- onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia: € 500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il perimetro del lotto di terreno dell'estratto di mappa e la consistenza catastale non coincidono con quelle reali riscontrate durante il sopralluogo.

In particolare una piccola fascia di terreno di circa 63 mq, appartenente alla particella 459, è stata inglobata nella particella 509 (area di pertinenza del fabbricato alla particella 93) di altra proprietà i cui confini sono materializzati da recinzione in muratura. Anche ad est dell'abitazione, tutta la particella 461, circa 286 mq, destinata da PdF a sede stradale, è stata inglobata nella particella 509 (area di pertinenza del fabbricato alla particella 93). (Si veda Allegato RICOSTRUZIONE CATASTALE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante frazionamento della particella 459 e successivo atto di cessione della parte che ricade nella particella 509.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico e spese: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MATINO CONTRADA LA MARCA

TERRENO IN PARTE EDIFICABILE E PARTE AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno in parte edificabile e parte agricolo di rispetto a MATINO contrada La Marca, della superficie commerciale di **4.334,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (....)

Identificazione catastale:





- **foglio 2 particella 94**, qualità Uliveto classe 2, superficie area 17,50, R.A. € 5,87 €, R.D. € 5,87, intestato a

Confini: a nord con particella 510 stessa proprietà e con particella 509 di proprietà per 1/2 di ... e per 1/2 di, a sud con particella 555 subalterno 4 di proprietà ... e con particella 555 subalterno 7 di proprietà di e con particella 620 di proprietà di ... e di ... per 1/2 cadauno di usufrutto, di ... per la nuda proprietà, ad ovest con particella 374 stessa proprietà e ad est con particella 375 stessa proprietà.

- **foglio 2 particella 273**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 3,68, R.A. € 1,24, R.D. € 1,24, intestato a

Confini: a nord con particella 459, a sud con particella 510, ad ovest con particella 462 tutte di stessa proprietà e ad est con particella 509 di proprietà per 1/2 di ...e per 1/2 di ...

- **foglio 2 particella 374**, porzione AA, qualità vigneto classe 3, superficie are 0,38, R.A. € 0,24, R.D. € 0,22, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67 intestato a

Confini: a nord con particella 462, ad ovest con particella 376, ad est con particella 94 e particella 510 tutte di stessa proprietà, a sud con p. 377 di proprietà del Comune Di Marino

- **foglio 2 particella 375**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,88, R.A. € 0,97, R.D. € 0,97, intestato a

Confini: a nord con particella 461, a ovest con particella 4, tutte di stessa proprietà, a sud con particella 379 di proprietà del Comune Di Marino, a est con particella 99 proprietà ..., ..., per la quota di 1/3 cadauno e con particella 241 di proprietà

- **foglio 2 particella 376**, porzione AA, qualità Vigneto classe 3, superficie are 0,95, R.A. € 0,59, R.D. € 0,54, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67 intestato a

Confini: a nord con particella 463, a ovest con particella 374, tutte di stessa proprietà, a sud con particella 381 di proprietà di, ad est con particella 61 di proprietà Regione Puglia Demanio Ferroviario con sede in Bari (BA).

- **foglio 2 particella 459**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,08, R.A. € 0,70, R.D. € 0,70, intestato a

Confini: a nord con particella 460 stessa proprietà e con particella 370 di proprietà ..., a sud con particella 273 stessa proprietà e con particella 509 di proprietà per 1/2 di e per 1/2 di ..., ad ovest con particella 462, ad est con particella 461, tutte di stessa proprietà.

- **foglio 2 particella 510**, qualità Uliveto classe 2, superficie are 1,59, R.A. € 0,53, R.D. € 0,53, intestato a ...

Coerenze: a nord con particella 273, a sud e est con particella 94, ad ovest con particella 374 tutte di stessa proprietà

- **foglio 2 particella 460**, qualità classe Uliveto classe 2 superficie are 2,54, R.A. € 0,85, R.D. € 0,85, intestato a ...

Confini: a sud con particella 459, ad ovest con particella 462, a est con particella 461, tutte di stessa





proprietà, a nord con particella 506 di proprietà di

- **foglio 2 particella 461**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,86, R.A. € 0,67, R.D. € 0,42, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 2,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67 intestato a

Confini: a nord con particella 371 di proprietà di ..., a sud con particella 375 stessa proprietà, ad ovest con particella 509 di proprietà per 1/2 di ... e per 1/2 di ..., a est con particella 241 di proprietà ... e particella 274 di proprietà

- **foglio 2 particella 462**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,48, R.A. € 0,15, R.D. € 0,24, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 1,70, R.A. € 0,57, R.D. € 0,57 intestato a,

Confini: a est con particelle 460,459 e 283, a sud con particella 374, ad ovest con particella 463, tutte di stessa proprietà, a nord con particella 369 di proprietà di

- **foglio 2 particella 463**, porzione AA, qualità Semin. Arbor. classe 1, superficie are 0,70, R.A. € 0,22, R.D. € 0,34, porzione AB, qualità Uliveto classe 2, superficie are 02,00, R.A. € 0,67, R.D. € 0,67, intestato a

Confini: a est con particella 462 stessa proprietà e con particella 61 di proprietà Regione Puglia Demanio Ferroviario con sede in Bari (BA), a sud con particella 376, tutte di stessa proprietà, a ovest con particella 33 a nord con particella 373 di proprietà di ...ad ovest con particella 33 di proprietà per 2/6 di ..., per 1/6 di, per 1/6 di, per 1/6 di, per 1/6 di

Presenta una forma regolare, orografia leggermente digradante a ovest, tessitura prevalente del terreno di medio impasto. Sono state rilevate le seguenti colture arboree: circa n. 70 alberi di olivi affetti da xylella fastidiosa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica posta a Nord-Ovest dell'abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Casarano (3,3 km), Gallipoli (11,8 km), Lecce (36,3 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

municipio

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:
luminosità:
panoramicità:



nella media
nella media
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno sito nella periferia nord ovest del comune di Matino con accesso diretto da strada sterrata, recintato in parte (confine est particella 94) e dotato di circa n. 70 alberi di ulivo affetti da xylella fastidiosa ed in stato di abbandono. Il terreno, secondo il PdF Comunale è in parte zona edificabile B4/ RISTRUTTURAZIONE nel quale l'edificazione dovrà avvenire, previo convenzionamento (particelle 94, 273, 460, 510, per mq 2.531,00), parte zona E1 Agricola di rispetto – (particelle 376 e 463 per mq 565,00) e parte destinata a sedime stradale di previsione (particelle 374, 375, 459, 461 e 462, per mq 1.238,00).

Sulla particella 94 è stata rilevata la presenza di un manufatto in pessime condizioni statiche di circa mq 15 con strutture verticali costituite da pilastri in c.a. che sostengono un cordolo in c.a. sul quale si appoggia una copertura a falda costituita travetti precompressi in c.a. su cui poggiano listelli portategole in ferro. Manca di tamponature laterali. Vi è inoltre un piccolo vano tecnico in muratura di circa mq 1,50. La tecnologia costruttiva usata fa presupporre che il manufatto sia stato realizzato negli anni 80.

Il confine Est è recintato con muratura dell'altezza di circa due metri costituita da blocchi di cemento. Il perimetro del lotto di terreno dell'estratto di mappa e la consistenza catastale non coincidono con quelle reali riscontrate durante il sopralluogo.

In particolare una piccola fascia di terreno di circa 63 mq, appartenente alla particella 459, è stata inglobata nella particella 509 (area di pertinenza del fabbricato alla particella 93) di altra proprietà i cui confini sono materializzati da recinzione in muratura. Anche ad est dell'abitazione, tutta la particella 461, circa 286 mq, destinata da PdF a sede stradale, è stata inglobata particella 509 (area di pertinenza del fabbricato alla particella 93).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile (B4)	2.531,00	x	100 %	=	2.531,00
Zona Agricola e di rispetto (E1)	565,00	x	100 %	=	565,00
sedime stradale	1.238,00	x	100 %	=	1.238,00
Totale:	4.334,00				4.334,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendoci comparabili per terreni aventi le stesse caratteristiche e destinazioni urbanistiche si procede come di seguito:

- per la Zona E1 si richiama il criterio di stima del lotto 2;
- per la zona B4 si prende in considerazione i valori venali di riferimento dei suoli edificatori ai fini Imu per l'anno 2025, diffusi dal comune di Matino, che, per l'area B4 non urbanizzata, stabiliscono il valore unitario di €/mq 28,00;

per le aree destinate a sedime stradale si assegna un valore di mercato irrisorio pari ad €/mq 1,00 in quanto, a seguito di lottizzazione, sarà oggetto di cessione al Comune.

Pertanto:

Terreno edificabile zona B4:	2.531,00 mq x €/mq 28,00 =	€ 70.868,00
Zona agricola e di rispetto zona E1:	565,00 mq x €/mq 1,00 =	€ 565,00
Aree destinate a sedime stradale	1.238,00 mq x €/mq 1,00 =	€ 1.238,00
		€ 72.261,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 72.261,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.261,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.261,00**

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	parte edificabile e	4.334,00	0,00	72.261,00	72.261,00
	parte agricolo di rispetto				
				72.261,00 €	72.261,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 67.171,00**



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:

€. **21,00**

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

€. **67.150,00**

