



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2024

## LOTTO 8

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

**A**

**Terreno edificabile** a MATINO via Enzo Bearzot, della superficie commerciale di **345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.....) Identificazione catastale:

- Foglio 12 particella 738, qualità Uliveto classe 1, superficie are 3,45, R.A. € 1,25, R.D. € 1,34, intestato a ....

Confini: a nord con f. 12, p. 611, sub. 12, stessa proprietà, e con il f. 12, p. 611, sub. 23, bene comune non censibile ai sub. 12, 13, 14, 15 della p. 611 del f. 12, ad ovest con p. 813 di proprietà di ....., ad est con p. 470 di proprietà di .....

Presenta una forma regolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente del terreno di medio impasto, allo stato attuale incolto e senza la presenza di alberature.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>345,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07.03.2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 2.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

2.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

2.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*





### 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:*

**Convenzione Edilizia**, stipulata il 29/08/2006 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. 17066/6047 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 complesso edilizio in Matino.

Riferimento ai terreni in catasto al Foglio 12, particelle 370, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633 (da cui deriva la particella in oggetto).

**Obbligo Edilizio**, stipulato il 03/06/2008 a firma di Segretario Comunale Matino Al rep. n. 1885, trascritto il 24/07/2008 a Lecce al n. 20521, a favore di Comune di Matino, contro ....., derivante da Rispetto convenzionale urbanistico riferito al Progetto per la costruzione di un complesso edilizio in Matino.

Riferimento ai terreni in catasto al foglio 12 particelle 611, 612, 617, 618 (da cui deriva la particella in oggetto).

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** annotata, stipulata il 30/12/2008 a firma di notaio Giuseppe De Pascalis ai nn. 8676/4588 di repertorio, registrata il 31/12/2008 a Casarano ai nn. 10524, iscritta il 02/01/2009 a Lecce ai nn. 8/35, a favore di Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per azioni, p. iva 02848590754, via Provinciale per Matino n. 5, Parabita, contro ....., derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.528.000,00.

Importo capitale: € 764.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai terreni in catasto al foglio 12 particelle 611, 612, 617, 618 (da cui deriva la particella in oggetto).

Con ANNOTAZIONE del 23/07/2013 - Registro Particolare 3435 Registro Generale 22452 Pubblico ufficiale DE PASCALIS GIUSEPPE Repertorio 18154/12134 del 03/07/2013 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI l'immobile viene escluso dall'ipoteca

*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 Martino n. 5, Parabita, contro ....., derivante da Atto esecutivo o cautelare.

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 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

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 5.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

....., per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2008), con atto stipulato il 30/12/2008 a firma di notaio Giuseppe De Pascalis ai nn. 8675/4587 di repertorio, trascritto il 02/01/2009 a Lecce ai nn. 27/34.

L'atto è riferito ai terreni censiti al CT d i Martino al foglio 12, particelle 611, 612, 617, 618 da cui deriva, a seguito di aggiornamento catastale la particella 738

## 5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

....., per la quota di 1/1 ( fino al 04/02/2002).

Il titolo è riferito a NCT Martino: F. 12, p. 63 e p. 102 (da cui deriva la particella in oggetto).

....., per la quota di 1/1 ( fino al 04/02/2002).

Il titolo è riferito a NCT: F. 12, p. 67 e p. 68 (da cui deriva la particella in oggetto)

....., per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 05/02/2002 fino al 24/06/2003), con atto stipulato il 05/02/2002 a firma di Notaio Rosario Pallara ai nn. 5850 di repertorio, registrato il 19/02/2002 a Casarano ai nn. 798, trascritto il 01/03/2002 a Lecce ai nn. 5627/6925.

Il titolo è riferito a NCT Martino: F. 12, p. 557 (che deriva dalla p. 63 e da cui deriva la particella in oggetto)

....., per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 25/06/2003 fino al 29/12/2008), con atto stipulato il 25/06/2003 a firma di notaio Giorgio Cascione ai nn. 151682/28608 di repertorio.

Il titolo è riferito ai terreni censiti al NCT Martino: foglio 12, particelle 521, 522, 523, 524, 524, 524, 526, 527, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 519, 520, 531, 532, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 550, 536, 548, 549, 370, 557 (che derivano dalla soppressione delle p. 67, 63, 102, 68 e da cui deriva la particella in oggetto).

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**6.1. PRATICHE EDILIZIE:** non sono presenti pratiche edilizie che interessano il lotto in oggetto

## 6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato della zona B2 del P.d.F. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.53 del 22.04.2015 (già oggetto del Piano di Zona - P.E.E.P. - di cui alla legge 18.04.1962, n.167, approvato con D.P. 25.03.1964 n. 8720 pubblicato sulla G.U. n. 52 del 13.4.1964), l'immobile ricade in

zona B2 estensiva di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 10 – zona b2 completamento

Comprende le aree già oggetto del piano di zona di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 approvato con D. P. 25/3/1964 n. 8720 pubblicato sulla G. U. n. 52 del 13/4/1964. Per le aree che tutt'ora non risultano utilizzate varranno gli indici ed i limiti della normativa di piano di zona esistente imposta in sede di approvazione dello stesso, oltre la quale nessuna altra norma particolare viene dal presente Programma di fabbricazione.

**ZONA ESTENSIVA** Le zone sono destinate alla costruzione di villette residenziali, arretrate ml. 3,00 dal filo stradale e di almeno ml. 2,50 dai confini. La parte antistante la casa deve essere adibita a giardino ed il muro di recinzione sul filo stradale non deve superare i ml. 1,00 di altezza dal livello del marciapiede. Oltre tale altezza la recinzione deve essere tale da permettere la visibilità verso l'interno del giardino. Tutti i fronti dell'edificio devono presentare soluzioni architettoniche.

Percentuale di superficie costruibile: 40%;

numero di piani fuori terra: 2;

altezza massima: 8 metri;

dimensioni minime del lotto: 300mq;

larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 15 metri.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATINO VIA ENZO BEARZOT  
**TERRENO EDIFICABILE**  
DI CUI AL PUNTO A

**Terreno edificabile** a MATINO via da denominare, della superficie commerciale di **345,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...) Identificazione catastale:

- Foglio 12 particella 738, qualità Uliveto classe 1, superficie are 3,45, R.A. € 1,25, E.D. € 1,34, intestato a ..

Confini: a nord con f. 12, p. 611, sub. 12, stessa proprietà, e con il f. 12, p. 611, sub. 23, bene comune non censibile ai sub. 12, 13, 14, 15 della p. 611 del f. 12, ad ovest con p. 813 di proprietà di ....., ad est con p. 470 di proprietà di .....

Presenta una forma regolare, orografia pianeggiante, tessitura prevalente del terreno di medio impasto, allo stato attuale incolto e senza la presenza di alberature.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, 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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
farmacie  
municipio



nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★



#### 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 ★★★★★★★★★★



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile sito ad ovest del centro abitato di Matino, con accesso diretto da via Enzo Bearzot. L'area, di circa 345 mq, è recintata con muratura su tre lati. Il terreno è attualmente incolto e in stato di abbandono.



Nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Matino, il terreno è classificato come zona B2 di completamento estensiva.

La zona è destinata alla costruzione di villette residenziali.



Il terreno, oggetto di precedente convenzione edilizia, sviluppa un potenziale edificatorio per una superficie coperta residua pari a circa mq 129.

Inoltre l'edificazione è consentita secondo i seguenti parametri:

- numero di piani fuori terra: 2;
- altezza massima: 8 metri;
- dimensioni minime del lotto: 300 mq;
- larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 15 metri.
- arretramento di ml. 3,00 dal filo stradale e di almeno ml. 2,50 dai confini.



#### 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
terreno	345,00	x	100 %	=	345,00
<b>Totale:</b>	<b>345,00</b>				<b>345,00</b>







## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/06/2022

Fonte di informazione: notaio De Pascalis rep. 36932

Descrizione: Zona di suolo edificatorio di metri quadrati duecentocinquanta (Mq.268) circa, ricadente secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione in zona "B2" Completamento (Urbanizzata)

Indirizzo: Località "Sprono", Matino

Superficie: 268

Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 63,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Notaio De Pascalis rep. 38897

Descrizione: Zona di suolo edificatorio di Mq.193 circa, ricadente secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione in zona "B2" Completamento (Urbanizzata)

Indirizzo: Località "Sprono", Matino

Superficie: 193

Prezzo/Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 129,53 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di convenzione edilizia e cessioni

Data contratto/rilevazione: 11/10/2023

Fonte di informazione: Notaio De Pascalis rep. 39590

Descrizione: Cessione di aree ricadenti da parte del Comune di Matino secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione in zona "B2" Completamento (Urbanizzata)

Indirizzo: Località "Sprono", Matino

Prezzo/Prezzo richiesto: 77,00Euro/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.

Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, i terreni compravenduti si trovano nella stessa zona di quello oggetto di valutazione e sono anch'essi zone B2 di completamento già urbanizzate.



La media aritmetica di tali vendite da un valore di circa **89,99 €/mq** e pertanto si ritiene più appropriato tale prezzo unitario di vendita per il terreno in oggetto.

Una ulteriore conferma del prezzo sopra ottenuto è dato dalla tabella dei valori venali di riferimento dei suoli edificatori ai fini Imu per l'anno 2025 (Deliberazione del consiglio Comunale n. 53 del 30/12/2024), diffusi dal comune di Matino, che, per l'area B2 urbanizzata, indica il valore unitario di €/mq 77,00, di poco inferiore al valore sopra calcolato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 345,00 x 89,99 = **€ 31.046,55**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.046,55**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.046,55**

### 8. 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

#### 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	terreno residenziale	345,00	0,00	28.704,00	28.704,00
				<b>31.046,55 €</b>	<b>31.046,55 €</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):					<b>€ 0,00</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.046,55**

#### 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:

€. 46,55

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

€. 31.000,00

