



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 247/2024



LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno edificabile sito a Matino in Via Cesare Balbo, della superficie commerciale di **151,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (....) Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 632 sub. 3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, piano: terra, intestato a ...
Confini: a nord con via Bovio, a sud con il sub. 1 di proprietà di ... e con il sub. 2 di proprietà per 1/2 cadauno di ... e di ..., a ovest con la particella 633, sub. 3 stessa proprietà, a est con la particella 631, sub. 4 di proprietà di
La categoria catastale è area urbana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva:

151,00 m²

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

€. 10.650,00

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

€ 10.650,00

Data della valutazione:

07/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da proprietaria dell'abitazione confinante ad est in catasto al foglio 23 particella 631 subalterno 4 che lo occupava già nel 2018.

Il terreno è stato recintato con muratura e annesso all'unità immobiliare per mezzo di una scala esterna che collega il pozzo luce di detta abitazione all'area oggetto di valutazione adibendo lo stesso a posto auto e giardino.

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 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:*

Atto di "Cessione e convenzione", stipulata il 01/12/1994 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 23969/4492 di repertorio, registrata il 19/12/1994 a Gallipoli ai nn. 1120, trascritta il 16/12/1994 a Lecce ai nn. 36754/29827, a favore di, contro Comune di Martino, derivante da Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 23 della Legge 179/92.

La formalità è riferita a NCT: f. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634.

La società si impegnava, nei confronti del Comune di Martino, a realizzare su di un'area un edificio residenziale composto da 28 alloggi di edilizia residenziale economico - popolare. La convenzione conteneva l'obbligo di osservare determinati limiti massimi di prezzo, testualmente stabilendo che *"gli acquirenti degli alloggi, e successivamente gli aventi causa, subentrano nella posizione giuridica della società relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. La fissazione delle relative sanzioni per il caso di inosservanza a tali obblighi consistenti nella irrogazione di penale per il caso di violazione dell'obbligo del mantenimento della destinazione degli edifici previsti nella convenzione in parola ed altresì la inopponibilità degli atti al Comune di Martino di trasferimento degli alloggi compiuti dalla società e/o dai suoi aventi causa in violazione degli obblighi, oneri, condizioni e modalità previsti nella convenzione medesima"*.

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Convenzione urbanistica (modifica della precedente), stipulata il 17/12/1993 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 19843/3736 di repertorio, registrata il 05/01/1994 a Gallipoli ai nn. 20, trascritta il 23/06/1993 a Lecce ai nn. 14854 di part., a favore di, contro Comune di Martino, derivante da Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 23 della Legge 179/92.

Modifica della convenzione urbanistica del 15-02-1993 tra la ed il Comune di Martino con la previsione di realizzare nel cassone B/4 n. 14 e non n. 28 alloggi come invece previsto nel progetto originario.

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Convenzione urbanistica, stipulata il 15/02/1993 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 15639/3044 di repertorio, registrata il 01/03/1993 a Gallipoli ai nn. 257, trascritta il 17/03/1993 a Lecce ai nn. 6879 e 6880 di part., a favore di, contro Comune di Martino, derivante da Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e dell'art. 23 della Legge 179/92.

Con la presente Convenzione si assegnavano alla due aree residenziali alla via Luciano Manara relativamente al cassone B/4 ed alla via Armellini relativamente al cassone B/2 (su quest'ultimo sorgeva l'immobile in oggetto).

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta

Convenzione urbanistica, stipulata il 14/06/1989 a firma di notaio Egidio Ferrara ai nn. 20270 di repertorio, a favore di, contro Comune di Martino.



Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

Convenzione edilizia, stipulata il 04/01/1986, a favore di, contro Comune di Matino. La formalità è riferita solamente a NCT: f. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532. Concessione di aree PEEP all'impresa ... per la costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni B/2 e B/4 dell'ex PEEP.

Tale convenzione aveva la durata di 20 anni pertanto ad oggi risulta scaduta.

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, (dal 01/12/1994) in forza di cessione di diritti a titolo oneroso (dal 01/12/1994), con atto stipulato il 01/12/1994 a firma di Notaio Novelli ai nn. 23969/4492 di repertorio, registrato il 19/12/1994 a Gallipoli ai nn. 1120, trascritto il 16/12/1994 a Lecce ai nn. 36754/29827.

Il titolo è riferito ai terreni su cui sorgerà l'immobile in oggetto e censiti al f. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... (dal 29/06/1988 fino al 14/02/1993) titolare dell'omonima impresa di costruzioni con sede in Matino, per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di ramo d'azienda, con atto stipulato il 29/06/1988 a firma di notaio Arnò ai nn. 15639 di repertorio, registrato il 10/10/1988 a Gallipoli ai nn. 1010, trascritto il 12/10/1988 a Lecce ai nn. 34619/29344.

..... (dal 15/02/1993 fino al 30/11/1994) per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione, con atto stipulato il 15/02/1993 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. 15639 di repertorio, registrato il 01/03/1993 a Gallipoli ai nn. 257, trascritto il 17/03/1993 a Lecce ai nn. 8149/6879 e 8150/6880.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 11/1986, Pratica edilizia n. 7/1986, intestata a, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 30/01/1986 con il n. 0991 di protocollo, rilasciata il 20/02/1986 con il n. 11/1986 di protocollo. Il titolo è riferito ai terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

Concessione Edilizia n. 5/93, Pratica Edilizia n. 7/86, intestata a, per lavori di costruzione di n. 56 alloggi nell'ambito dell'ex PEEP, di cui n. 28 alloggi sul cassone B/2 e n. 28 alloggi sul cassone B/4, presentata il 21/10/1992 con il n. 9515 di protocollo, rilasciata il 15/02/1993 con il n. 5/1993 di protocollo.

Voltura Concessione edilizia n. 11/1986 dall'Impresa alla . Costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP e precisamente sui terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633- 634-675-684-532.



Concessione Edilizia n. 26/95, Pratica edilizia n. 7/86, intestata a per lavori di costruzione di n. 28 alloggi sul cassone B/2 dell'ex PEEP, presentata il 03/02/1995 con il n. 1381 di protocollo, rilasciata il 31/03/1995 con il n. 26/95 di protocollo.

Voltura della Concessione Edilizia n. 5/1993, limitatamente al cassone edilizio B/2, dalla ... alla ...

Concessione Edilizia N. 24/1985, Pratica edilizia n. 56/1985, intestata a per lavori di costruzione di n. 56 alloggi sui cassoni edilizi B/2 e B/4 compresi nella zona PEEP, presentata il 23/03/1985 con il n. 09913198 di protocollo, rilasciata il 03/04/1985 con il n. 11/198624/1985 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sui terreni censiti al F. 23, p. 628-629-630-631-632-633-634-675-684-532.

7.2. 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 semiestensiva 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 SEMIESTENSIVA Sono ammesse costruzioni isolate o in serie per uso residenziale o di negozi, magazzini, laboratori artigianali per attività non moleste, studi professionali, autorimesse, uffici. I piani terreni dei fabbricati allineati alle vie, se vengono adibiti ad abitazione, devono essere sopraelevati di almeno m 0,40 dal piano del marciapiede. Per i locali destinati a negozi, botteghe o laboratori artigianali il livello del pavimento non dovrà essere inferiore al piano del marciapiede, e l'altezza netta dei vani dovrà essere di almeno m 3, 00. Sono vietati i cortili e le chiostrine.

Percentuale di superficie costruibile: 50%;

numero di piani fuori terra: 3;

altezza massima: 12 metri;

dimensioni minime del lotto: 250mq;

larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri

oppure:

Percentuale di superficie costruibile: 60%;

numero di piani fuori terra: 2;

altezza massima: 12 metri;

dimensioni minime del lotto: 250mq;

larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Realizzazione di recinzione su strada costituita da muratura intonacata per un'altezza di circa un metro sormontata da ringhiera in ferro.

Realizzazione di scala di accesso al pozzo luce dell'area confinante la cui demolizione si rende necessaria per poter procedere alla vendita del lotto.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- | | |
|---|-----------|
| • onorari comunali comprensivi di sanzione: | €. 650,00 |
| • onorario tecnico per redazione pratica: | €. 500,00 |
| • costo per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione scala): | €. 850,00 |

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATINO VIA CESARE BALBO

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno edificabile sito a Matino in Via Cesare Balbo, della superficie commerciale di **151,20 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (...) Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 632 sub. 3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giovanni Bovio, piano: terra, intestato a ...
Confini: a nord con via Bovio, a sud con il sub. 1 di proprietà di ... e con il sub. 2 di proprietà per 1/2 cadauno di ... e di ..., a ovest con la particella 633, sub. 3 stessa proprietà, a est con la particella 631, sub. 4 di proprietà di
La categoria catastale è area urbana

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica posta ad Ovest dell'abitato, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile di circa 151,00 mq di forma regolare classificato dal vigente PdF del Comune di Matino come zona B2 semiestensiva di completamento, ex zona PEEP, sulla quale è consentita l'edificazione di costruzioni isolate o in serie per uso residenziale o di negozi, magazzini, laboratori artigianali per attività non moleste, studi professionali, autorimesse, uffici con i seguenti indici:

Percentuale di superficie costruibile: 50%;
 numero di piani fuori terra: 3;
 altezza massima: 12 metri;
 dimensioni minime del lotto: 250mq;
 larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri
 oppure:
 Percentuale di superficie costruibile: 60%;
 numero di piani fuori terra: 2;
 altezza massima: 12 metri;
 dimensioni minime del lotto: 250mq;
 larghezza minima del lotto sul fronte stradale: 10 metri.

La minore estensione del lotto, rispetto a quanto prescritto dalle NTA in merito al lotto minimo, consente comunque l'edificazione dello stesso in quanto derivante da frazionamento di un lotto del progetto originario della ex zona PEEP.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	151,00	x	100 %	=	151,00
	151,00				151,00

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 dà 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.

All'importo ottenuto va inoltre aggiunto il valore della recinzione il cui costo di realizzazione può essere quantificato in €. 2.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	151,00	x	89,99	=	13.588,49 €
Valore recinzione:					2.500,00 €



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.088,49
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.088,49

**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



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	valore intero	valore diritto
A	Terreno edificabile	151,00	16.088,49 €	16.088,49 €
	Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:			€. 2.413,27
	Spese di regolarizzazione delle difformità e ripristino stato dei luoghi (vedi cap.8):			€. 3.000,00
	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:			€. 10.675,22

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:	€. 25,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.650,00

