

Data della valutazione

mercoledì 23/04/2025

Data del rapporto

venerdì 25/07/2025

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

Numero della pratica

79/2025 R.G.Es.

Valutatore

Ing. Simone Carbonari

Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Stato della pratica

Consegnata

Oggetto

Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Valore

88.820,00 € Diconsi Euro ottantaottomilaottocentoventi



COMPENDIO IMMOBILIARE

- **Lotto 01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli**

1	Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 -	
Classificazione	Fabbricato residenziale	
Comune	MARTIGNANO	
Indirizzo	Strada comunale Vecchia delle madornate, SNC	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 370	
Superficie (m²)	73,47	
Valore unitario (€/m²)	1.030,00	
Valore di mercato (€)	75.674,10	

2	Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 -	
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	MARTIGNANO	
Indirizzo	Strada comunale Vecchia delle madornate, snc	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 369	
Superficie (m²)	4.228,00	
Valore unitario (€/m²)	1,40	
Valore di mercato (€)	5.919,20	

3	Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 -	
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	MARTIGNANO	
Indirizzo	Strada comunale Vecchia delle madornate, snc	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 343	
Superficie (m²)	840,00	
Valore unitario (€/m²)	2,30	
Valore di mercato (€)	1.932,00	

4 Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 -		
Classificazione	Terreno agricolo	
Comune	MARTIGNANO	
Indirizzo	Strada comunale Vecchia delle madornate, snc	
Proprietà		
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 78	
Superficie (m²)	3.784,00	
Valore unitario (€/m²)	1,40	
Valore di mercato (€)	5.297,60	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale, sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - MARTIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MARTIGNANO Comune Catastale di MARTIGNANO
Catasto Fabbricati
Fg. 6 Part. 370 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 0, Rendita 75.647,10 €

- 2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - MARTIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MARTIGNANO Comune Catastale di MARTIGNANO
Catasto Terreni
Fg. 6 Part. 369 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 42 a 28 ca , RD 15,29 €, RA 10,92 €

- 3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - MARTIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MARTIGNANO Comune Catastale di MARTIGNANO
Catasto Terreni
Fg. 6 Part. 343 Qualità: Uliveto, Classe 2, 0 ha 08 a 40 ca , RD 1,95 €, RA 1,95 €

- 4 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - MARTIGNANO (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MARTIGNANO Comune Catastale di MARTIGNANO
Catasto Terreni
Fg. 6 Part. 78 Qualità: Seminativo , Classe 3, 0 ha 37 a 84 ca , RD 13,68 €, RA 9,77 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);

Maglie (LE), data rapporto venerdì 25/07/2025

Pagina 4 di 126

- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

L'Esperto dovrà:

preliminarmente, procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019. In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:
- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuti i preliminari controlli sopra specificati, l'Esperto deve:

- almeno entro trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c. depositare telematicamente la relazione tecnica relativa ai beni pignorati completa di tutti gli allegati (con l'avvertenza che devono essere stimati solo i beni di proprietà di soggetti non destinatari di un eventuale atto di surroga della Agenzia delle Entrate e Riscossione), compilandola mediante idoneo applicativo ed attenendosi alle istruzioni indicate nella circolare disponibile in cancelleria.

- Segnatamente, la relazione dovrà contenere in ogni caso il contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., tra cui:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;
- 4) per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che

resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6-sub a) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c.; 6-sub b) determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti;

proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

- il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

Voglia, inoltre, a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

7) per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015;

8) per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;

9) nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiati siano o meno comodamente divisibili.

Alla relazione dovranno essere allegati:

- La planimetria aggiornata degli immobili pignorati costituenti i singoli lotti;

- La loro documentazione fotografica interna ed esterna, con immagine dei prospetti, degli ambienti, delle parti comuni e degli accessori (ovvero - ove possibile - virtual tour);

- La visura catastale storica dei singoli beni pignorati, il relativo estratto di mappa catastale e quello di Google Maps;

- Il verbale di sopralluogo;

- Copia degli eventuali contratti di locazione e, possibilmente, delle bollette di utenza ove gli impianti siano allacciati alle reti pubbliche (luce, gas, acqua);

- Per i fabbricati, copia dei titoli edilizi, degli eventuali atti di sanatoria e del certificato di agibilità, se esistente;

- Per i fabbricati, copia della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, se esistente;

- Copia dell'atto di provenienza, se l'immobile è pervenuto al debitore esecutato per compravendita.

c) visto l'art. 173 bis comma 3 disp. att. c.p.c.,

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Tribunale Civile di Lecce
Valutatore	Ing. Simone Carbonari Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE Cel. 3935379687 Nato il 05/08/1980 a FOLIGNO CF: CRBSMN80M05D653V
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]
Creditore procedente	[REDACTED] CF: [REDACTED]
Richiedente valutazione	Tribunale Civile di Lecce

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
23/04/2025	Nomina a C.T.U. Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione)
24/04/2025	Esame documentale Carbonari Simone (Valutatore) Preliminarmente, il valutatore ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, cpc, depositata con certificazione notarile sostitutiva. Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED], proprietà per 1000/1000, per atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al nrp.27015.
25/04/2025	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Carbonari Simone (Valutatore)
17/05/2025	Inizio operazioni peritali Carbonari Simone (Valutatore) Il giorno 17.05.2025 alle ore 09:30 in località Martignano (LE), dopo regolare invito si sono trovati sul posto in via vicinale delle Madornate snc i sig.ri: - Avv. Barbara Fait (custode giudiziario); - Sig. [REDACTED] (esecutato); - Ing. Simone Carbonari (ctu) Le operazioni peritali si sono svolte attraverso: - verifica stato dei luoghi; - acquisizione documentazione fotografica; - acquisizione informazioni e documentazione sull'immobile (locazione, alloccio utenze, possesso del bene, esistenza di oneri vizi e formalità,etc...).
22/05/2025	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale Carbonari Simone (Valutatore)
26/05/2025	Ricerca dati immobiliari comparabili Carbonari Simone (Valutatore) Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'attenta ricerca di mercato consultando diverse fonti da cui attingere i valori di mercato di terreni non edificabili, per stabilirne il più probabile valore di mercato. Vista l'impossibilità di reperire comparabili attendibili derivanti da compravendite di terreni, sono state consultate e si è tenuto conto della seguente fonte: Osservatorio Valori Agricoli di Exeo che si basa sulla validazione di modelli e tecniche di valutazione dei terreni e soprassuoli. L'Osservatorio effettua attività di monitoraggio sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevanza elaborati in base all'esperienza diretta di una rete di collaboratori qualificati aventi conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone. Vista l'impossibilità di reperire comparabili attendibili derivanti da compravendite di unità immobiliari, si è fatto riferimento costo di costruzione al mq.
02/07/2025	Due Diligence Carbonari Simone (Valutatore)
27/07/2025	Consegna finale Carbonari Simone (Valutatore)

15/10/2025	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione)
------------	--



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Per il fabbricato si è calcolato il costo di costruzione al mq considerando l'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova mentre per i terreni si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio Valori Agricoli di Exeo che si basa sulla validazione di modelli e tecniche di valutazione dei terreni e soprassuoli.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)
2	Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)
3	Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)
4	Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ Denominazione

Data inserimento	16/07/2025	Data ultima modifica	26/08/2025
Codice	79/2025		
Classificazione	Fabbricato residenziale		
Denominazione	Fabbricato ad uso residenziale in cor...		
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	73,47 m ² Cdv - Superficie Interna Lorda (SIL...)		



■ Ubicazione

Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC -
73020 MARTIGNANO - (LE)
Zona OMI: R2/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

■ Descrizione principale

Fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione sita in Comune di Martignano, in località Roncito, alla via Vicinale delle Madornate snc, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, con le corrispondenti aree solari.

In catasto fabbricati di Martignano al foglio 6, p.lla 370.

L'unità, costituita da un unico piano fuori terra, ha l'impianto idrico, fognario e di riscaldamento ultimati, l'impianto elettrico ha solo la predisposizione (per essere ultimato necessita di infilaggio cavi).

L'unità immobiliare, realizzata in muratura portante, è dotata esternamente di cappotto termico privo di finitura, anche la parte interna è allo stato grezzo (priva di intonaco e pavimentazione); tutti i vani porta e finestra, sia interni che esterni sono rivestiti in lastre di pietra.

■ Provenienza e titolarità

Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al nrp.27015

■ Urbanistica e vincoli

L'immobile, nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del comune di Martignano, ricade nella ZONA E3 - Agricola speciale, comprende una parte del territorio in adiacenza all'abitato i cui terreni sono utilizzati per colture ortive e tabacco.

L'immobile è stato realizzato in virtù di permesso di costruire n.11 rilasciato dal Comune di Martignano il 30 agosto 2018.

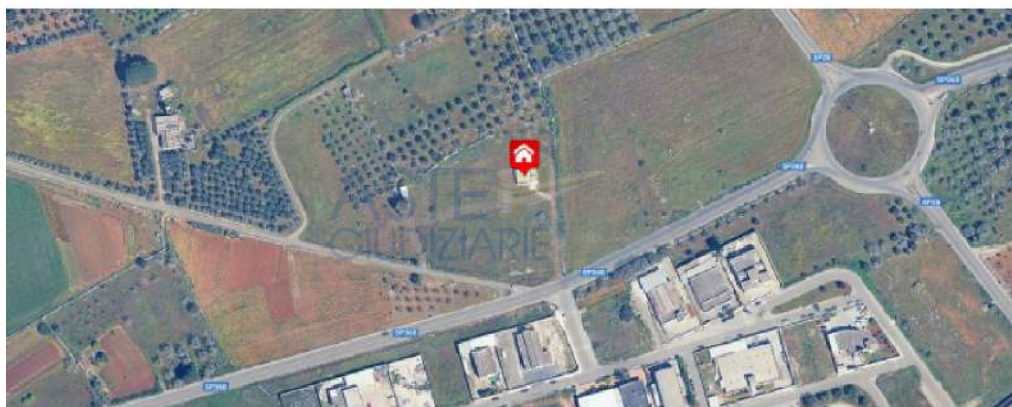
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	LE
Comune	MARTIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE		
Civico	SNC	Cap	73020
Latitudine	40° 14' 10,2948"	Longitudine	18° 16' 4,2600"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:
- nord con particella 369;
- est con particella 369;
- sud con particella 369;
- ovest con particella 369.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla particella 343, appartenente alla stessa ditta

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: • lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: • lo spessore muri perimetrali; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo • i balconi, terrazzi e simili; • lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); • i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	73,47	1,00	73,47
Totale Superficie (m²)		73,47		73,47
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

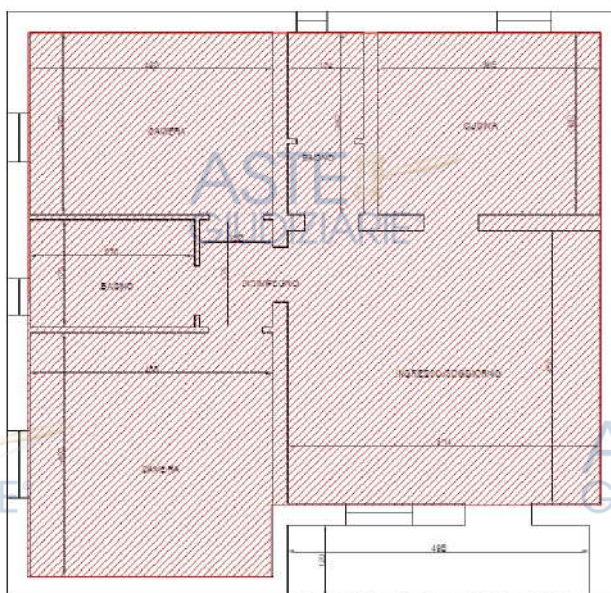
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	73,47	S1	1,00	73,47
Totale per piano	73,47			73,47

■ **Planimetria**

**79/2025-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC
MARTIGNANO-LE**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria quotata		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria	CTU	N° Documento	2

PLANIMETRIA PIANO TERRA



CARATTERISTICHE

**LOTTO 01-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC
- 73020 - MARTIGNANO (LE)**

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	73,5	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	73,5	m²	-

SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC
- 73020 - MARTIGNANO (LE)**

Denominazione

Classificazione	Fabbricato residenziale
Destinazione	Residenziale privata

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MARTIGNANO	Provincia	LE
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Nuovo
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	73,47/73,47	100,00
Superficie principale	S1/SUP	73,47/73,47	100,00

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Abitazione principale
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	1.030,00 €/m²	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ Elenco Planimetrie

N. 2 Piano Terra del 05/12/2022

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 3 PROSPETTI SUD E OVEST del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 PROSPETTI SUD E OVEST del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 PROSPETTO SUD del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 PROSPETTI SUD del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 PROSPETTI SUD del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 PROSPETTI SUD ED EST del 16/07/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 PROSPETTI NORD del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 PROSPETTI NORD del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 PROSPETTO OVEST del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 PROSPETTI NORD ED OVEST del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 PROSPETTO OVEST del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

Elenco Fotografie locali interni

N. 14 INGRESSO-SOGGIORNO del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 INGRESSO-SOGGIORNO del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 INGRESSO-SOGGIORNO del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 INGRESSO-SOGGIORNO del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 INGRESSO-SOGGIORNO del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 CUCINA del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 CUCINA del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 CAMERA 1 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 CAMERA 1 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 CAMERA 2 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 CAMERA 2 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 CAMERA 2 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 BAGNO 1 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 BAGNO 2 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 BAGNO 2 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 BAGNO 2 del 16/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 30 Estratto di mappa del 16/05/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Elenco Visure catastali

N. 31 VISURA STORICA PER IMMOBILE del 16/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 32 VISURA STORICA SINTETICA PER SOGGETTO del 16/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Contratti

N. 33 ROGITO NOTARILE NOTAIO SPALLARA del 11/06/2025

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Contratti.

Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 34 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 11 DEL 30.08.2018 del 31/07/2025

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

■ **Elenco Documenti generici**

N. 35 verbale primo accesso congiunto custode giudiziario del 17.05.2025 del 23/08/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Elenco Computi metrici e contabilità**

N. 36 Costo di costruzione del 23/08/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Computi metrici e contabilità.



Fotografie esterni

N. 3 - PROSPETTI SUD E OVEST



Fotografie esterni

N. 4 - PROSPETTI SUD E OVEST



Fotografie esterni

N. 5 - PROSPETTO SUD



Fotografie esterni

N. 6 - PROSPETTI SUD



Fotografie esterni

N. 7 - PROSPETTI SUD



Fotografie esterni

N. 8 - PROSPETTI SUD ED EST



Fotografie esterni

N. 9 - PROSPETTI NORD



Fotografie esterni

N. 10 - PROSPETTI NORD



Fotografie esterni

N. 11 - PROSPETTO OVEST



Fotografie esterni

N. 12 - PROSPETTI NORD ED OVEST



Fotografie esterni

N. 13 - PROSPETTO OVEST



Fotografie locali interni

N. 14 - INGRESSO-SOGGIORNO



Fotografie locali interni

N. 15 - INGRESSO-SOGGIORNO



Fotografie locali interni

N. 16 - INGRESSO-SOGGIORNO



Fotografie locali interni

N. 17 - INGRESSO-SOGGIORNO



Fotografie locali interni

N. 18 - INGRESSO-SOGGIORNO



Fotografie locali interni

N. 19 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 20 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 21 - CAMERA 1



■ **Fotografie locali interni**

N. 22 - CAMERA 1



Fotografie locali interni

N. 23 - CAMERA 2



Fotografie locali interni

N. 24 - CAMERA 2



■ **Fotografie locali interni**

N. 25 - CAMERA 2



Fotografie locali interni

N. 26 - BAGNO 1



■ **Fotografie locali interni**

N. 27 - BAGNO 2



■ **Fotografie locali interni**

N. 28 - BAGNO 2

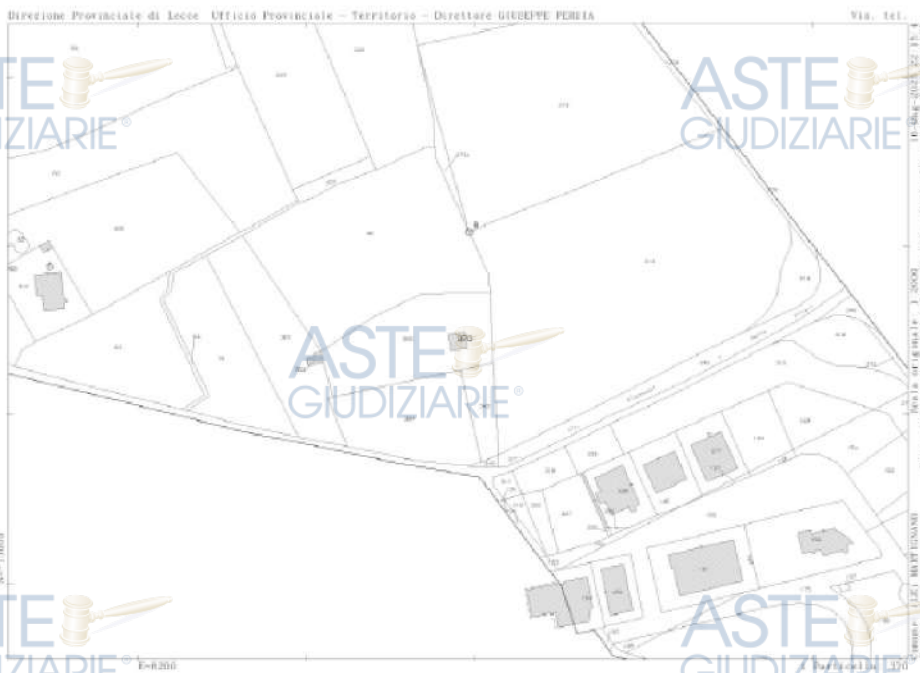


■ **Fotografie locali interni**

N. 29 - BAGNO 2



N. 30 - Estratto di mappa



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MARTIGNANO	Provincia di	LE
--------------------------	------------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di MARTIGNANO (E984)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		6	370		F 3 -Unità in corso di costruzione	-	0	75.647,10	73,47
Totali								75.647,10	73,47

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 370 (Bene principale) Situazione in atti al 16/07/2025

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 73,47 m²

Conduzione: Proprietà dal: 27/09/2021

Diritti Reali

██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF. ██████████ in proprietà dal 27/09/2021 al 26/08/2025 per 1/1

VALUTAZIONE

Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Fabbricato residenziale sito in MARTIGNANO (LE), Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è mercoledì 23/04/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/04/2025	Analisi della provenienza del bene L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED], proprietà per 1/1 per Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al nrp.27015	Conforme	0,00
28/04/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Da certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco con sede in Perugia, il bene risulta essere di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato L'immobile essendo in corso di realizzazione, pur rimanendo in pieno possesso del sig. [REDACTED] allo stato di fatto risulta libero.	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive Non sono presenti servitù attive e passive.	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Tutti gli impianti sono sprovvisti di dichiarazione di conformità non essendo terminati e/o collaudati.	Conforme	0,00
27/06/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia L'alloggio è stato realizzato in forza ed in conformità al permesso di costruire n. 11 del 30.08.2018 rilasciato dal Comune di Martignano.	Conforme	0,00
17/05/2025	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
27/06/2025	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità L'unità immobiliare, essendo in corso di realizzazione, è priva di dichiarazione di abitabilità.	Conforme	0,00
27/06/2025	Verifica dei vincoli storico artistici Non sono presenti vincoli storico artistici	Conforme	0,00

27/06/2025	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	Conforme	0,00
	Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.		
27/06/2025	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	Conforme	0,00
	Ipoteca volontaria del 27.09.2021 rep.27303/21036 Notaio Pallara Stefania di Tricase, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta per l'importo di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di sorte capitale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 ai nn.3358/33912 a favore di [REDACTED] spa sede di [REDACTED] f [REDACTED] e contro [REDACTED]		
	Pignoramento del 20.03.2025 rep.1017 notificato da UNEP Corte di Appello di Lecce, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 07.04.2025 ai nn.10056/12279 a favore [REDACTED] sededi [REDACTED] f [REDACTED] e contro [REDACTED]		
26/07/2025	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²		1.030,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		1.030,00	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.030,00	-
	Prezzo medio corretto	1.030,00 €/m ²	
Superficie (SUP)		73,47 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.030,00 €/m²) per la superficie commerciale (73,5 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 75.674,10 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE,
SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	75.674,10

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

75.674,10 €

Diconsi Euro settantacinquemilaseicentosettantaquattrovirgoladieci

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ Denominazione

Data inserimento	23/07/2025	Data ultima modifica	26/08/2025
Codice	79/2025 (terreno foglio 6 part. 369)		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno agricolo di qualità seminativo		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	4.228,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



■ Ubicazione

Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 MARTIGNANO - (LE)
Zona OMI: R2/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

■ Descrizione principale

Terreno agricolo sito in Martignano e identificato nel Catasto Terreni di Martignano al Foglio 6 Particella 369 seminativo classe 3 superficie are 42 ca 28, reddito domenicale euro 15,29 e reddito agrario euro 10,92.

■ Provenienza e titolarità

Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al n.r.p.27015

■ Urbanistica e vincoli

L'immobile, nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del comune di Martignano, ricade nella ZONA E3 - Agricola speciale; comprende una parte del territorio in adiacenza all'abitato i cui terreni sono utilizzati per colture ortive e tabacco.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	LE
Comune	MARTIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE		
Civico	snc	Cap	73020
Latitudine	40° 14' 10,4244"	Longitudine	18° 16' 2,9568"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord con la particella 48;
- est con la particella 313;
- sud con la particelle 364 e 343;
- ovest con la particelle 363 e 353.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	4.228,00	1,00	4.228,00
Totale Superficie (m²)		4.228,00		4.228,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

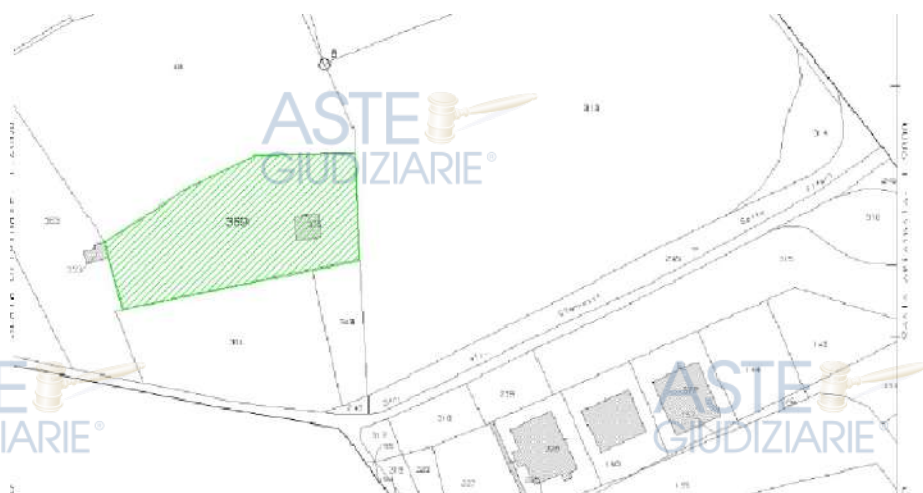
Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	4.228,00	SAU	1,00	4.228,00
Totale per piano	4.228,00			4.228,00

■ **Planimetria**

79/2025 (terreno foglio 6 part. 369)-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO-LE

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Campagna	Scala	1 : 2500
Provenienza planimetria		N° Documento	2



CARATTERISTICHE

**LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)**

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	4.228,0	m ²	-
Superficie commerciale	SUP	4.228,0	m ²	1,00

SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)**

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MARTIGNANO	Provincia	LE
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

**LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)**

■ **Elenco Planimetrie**

N. 2 Campagna del 05/12/2022

Planimetria Superficie Catastale Terreni Campagna
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

N. 3 Terreno-particella 369 del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 Terreno-particella 369 del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 5 Estratto da formaps del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 6 Estratto da google maps del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 7 Certificato di destinazione urbanistica del 11/07/2025

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia autentica
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 8 Visura storica per immobile del 23/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 9 Estratto di mappa catastale del 23/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Fotografie

N. 3 - Terreno-particella 369



Fotografie

N. 4 - Terreno-particella 369



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 - Estratto da formaps



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 - Estratto da google maps



Estratti di mappa catastali

N. 9 - Estratto di mappa catastale



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di MARTIGNANO Provincia di LE

Terreni - Comune catastale di MARTIGNANO (E984)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		6	369	Seminativo	3	15,29	10,92		42	28
Totali						15,29	10,92		42	28

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 369 (Bene principale) Situazione in atti al 23/07/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 4.228,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 27/09/2021

Diritti Reali

nato a il CF in proprietà dal 27/09/2021 al 26/08/2025 per 1/1

VALUTAZIONE
Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MARTIGNANO (LE), Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 23/04/2025.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/04/2025	Analisi della provenienza del bene L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED], proprietà per 1/1 per Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al nrp.27015	Conforme	0,00
28/04/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Da certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco con sede in Perugia, il bene risulta essere di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED].	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il terreno è in pieno possesso del sig. [REDACTED].	Conforme	0,00
27/06/2025	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Ipoteca volontaria del 27.09.2021 rep.27303/21036 Notaio Pallara Stefania di Tricase, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta per l'importo di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di sorte capitale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 ai nn.3358/33912 a favore di [REDACTED] [REDACTED] Pignoramento del 20.03.2025 rep.1017 notificato da UNEP Corte di Appello di Lecce, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 07.04.2025 ai nn.10056/12279 [REDACTED] [REDACTED]	Conforme	0,00
27/06/2025	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive	Conforme	0,00

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687

carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu



	Non sono presenti servitù attive e passive.		
26/07/2025	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		1,40	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		1,40	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,40	-
	Prezzo medio corretto	1,40 €/m ²	
Superficie (SUP)		4.228,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,40 €/m²) per la superficie commerciale (4.228,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 5.919,20 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	5.919,20

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

5.919,20 €

Diconsi Euro cinquemilanovecentodiciannovevirgolaventi

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ Denominazione

Data inserimento	23/07/2025	Data ultima modifica	26/08/2025
Codice	79/2025 (terreno foglio 6 part. 343)		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno agricolo di qualità uliveto		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	840,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



■ Ubicazione

Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 MARTIGNANO - (LE)
Zona OMI: R2/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

■ Descrizione principale

Terreno agricolo sito in Martignano e identificato nel Catasto Terreni di Martignano al Foglio 6 Particella 343 uliveto classe 2 superficie are 08 ca 40, reddito domenicale euro 1,95 e reddito agrario euro 1,95.

■ Provenienza e titolarità

Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al n.r.p.27015

■ Urbanistica e vincoli

L'immobile, nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del comune di Martignano, ricade nella ZONA E3 - Agricola speciale; comprende una parte del territorio in adiacenza all'abitato i cui terreni sono utilizzati per colture ortive e tabacco.

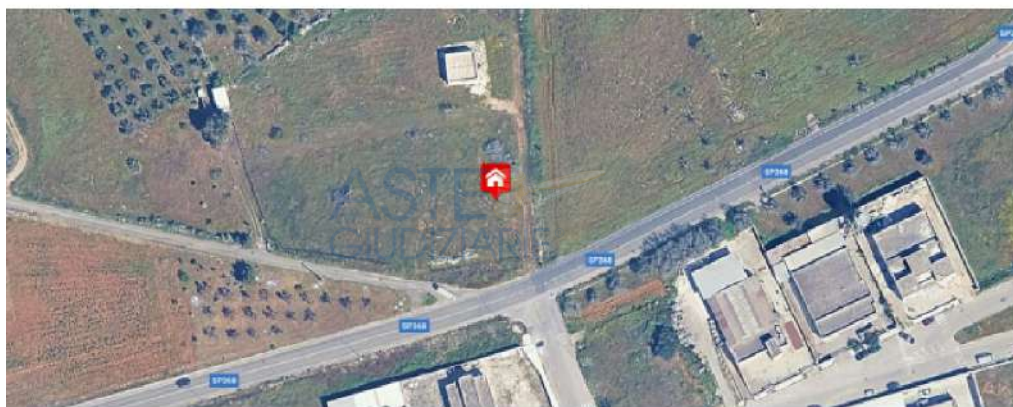
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	LE
Comune	MARTIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE		
Civico	snc	Cap	73020
Latitudine	40° 14' 8,8188"	Longitudine	18° 16' 4,7712"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:
- nord con la particella 369;
- est con la particella 313;
- sud con la particelle 243;
- ovest con la particelle 364.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	840,00	1,00	840,00
Totale Superficie (m²)		840,00		840,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	840,00	SAU	1,00	840,00
Totale per piano	840,00			840,00

■ **Planimetria**

79/2025 (terreno foglio 6 part. 343)-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO-LE

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Campagna	Scala	1 : 3000
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3



CARATTERISTICHE

**LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)**

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	840,0	m²	-
Superficie commerciale	SUP	840,0	m²	1,00

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Denominazione**

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MARTIGNANO	Provincia	LE
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Piccola

■ **Mercato**

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

■ **Prezzo**

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ Elenco Planimetrie

N. 3 Campagna del 05/12/2022

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Planimetria Superficie Catastale Terreni Campagna

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Fotografie

N. 4 Terreno-particella 343 del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 Estratto da google maps del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 6 estratto da formaps del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ Elenco Visure catastali

N. 7 Certificato di destinazione urbanistica del 23/07/2025

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 8 Visura storica per immobile del 23/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 9 Estratto di mappa catastale del 23/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Fotografie

N. 4 - Terreno-particella 343



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 5 - Estratto da google maps



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 6 - estratto da formaps



Estratti di mappa catastali

N. 9 - Estratto di mappa catastale



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MARTIGNANO	Provincia di	LE
--------------------------	------------	--------------	----

Terreni - Comune catastale di MARTIGNANO (E984)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		6	343	Uliveto	2	1,95	1,95		8	40
Totali						1,95	1,95		8	40

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 343 (Bene principale) Situazione in atti al 23/07/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 840,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 27/09/2021

VALUTAZIONE
Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MARTIGNANO (LE), Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 23/04/2025.

DUE DILIGENCE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/04/2025	Analisi della provenienza del bene L'immobile è pervenuto al sig. Gi [REDACTED] proprietà per 1/1 per Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al nrp.27015	Conforme	0,00
28/04/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Da certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco con sede in Pe [REDACTED] , il bene risulta essere di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED].	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il terreno è in pieno possesso del sig [REDACTED]	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive Non sono presenti servitù attive e passive.	Conforme	0,00
27/06/2025	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Ipoteca volontaria del 27.09.2021 rep.27303/21036 Notaio Pallara Stefania di Tricase, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta per l'importo di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di sorte capitale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 ai nn.3358/33912 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Pignoramento del 20.03.2025 rep.1017 notificato da UNEP Corte di Appello di Lecce, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 07.04.2025 ai nn.10056/12279 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Conforme	0,00
27/06/2025	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente Non sono presenti vincoli che resteranno a carico	Conforme	0,00

	dell'acquirente.		
26/07/2025	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		2,30	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		2,30	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	2,30	-
	Prezzo medio corretto	2,30 €/m ²	
Superficie (SUP)		840,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2,30 €/m²) per la superficie commerciale (840,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 1.932,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	1.932,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.932,00 €

Diconsi Euro unomilanovecentotrentadue

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

■ Denominazione

Data inserimento	23/07/2025	Data ultima modifica	26/08/2025
Codice	79/2025 (terreno foglio 6 part. 78)		
Classificazione	Terreno agricolo		
Denominazione	Terreno agricolo di qualità seminativo		
Destinazione	Agricola		
Proprietà			
Utilizzo	In proprietà		
Categoria			
Superficie	3.784,00 m ² Superficie Catastale Terreni		



■ Ubicazione

Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 MARTIGNANO - (LE)
Zona OMI: R2/Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AL NUCLEO URBANO

■ Descrizione principale

Terreno agricolo sito in Martignano e identificato nel Catasto Terreni di Martignano al Foglio 6 Particella 78 seminativo classe 3 superficie are 37 ca 84, reddito domenicale euro 13,68 e reddito agrario euro 9,77.

■ Provenienza e titolarità

Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al n.r.p.27015

■ Urbanistica e vincoli

L'immobile, nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale del comune di Martignano, ricade nella ZONA E3 - Agricola speciale; comprende una parte del territorio in adiacenza all'abitato i cui terreni sono utilizzati per colture ortive e tabacco.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	LE
Comune	MARTIGNANO		
Zona			
Indirizzo	Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE		
Civico	snc	Cap	73020
Latitudine	40° 14' 10,1616"	Longitudine	18° 15' 58,1940"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:
- nord con la particella 309;
- est con la particella 363;
- sud con strada comunale;
- ovest con la particelle 63.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie agricola utile	SAU	3.784,00	1,00	3.784,00
Totale Superficie (m²)		3.784,00		3.784,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

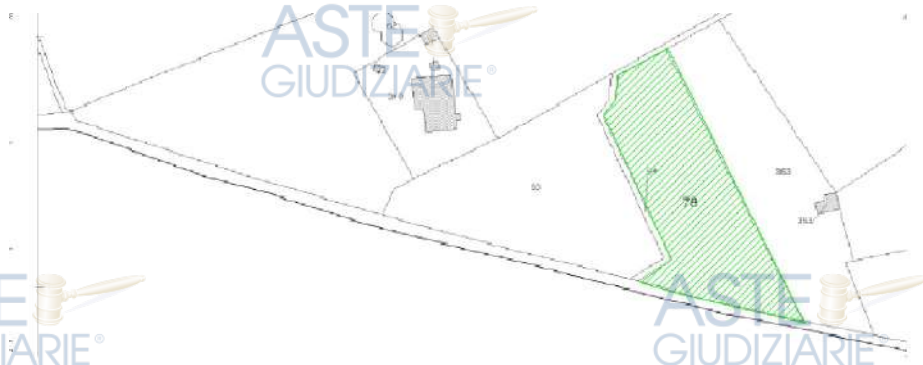
Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	3.784,00	SAU	1,00	3.784,00
Totale per piano	3.784,00			3.784,00

■ **Planimetria**

79/2025 (terreno foglio 6 part. 78)-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO-LE

Tipo di consistenza	Superficie Catastale Terreni		
Metodo di misura	Misure da estratto di mappa catastale		
Piano	Campagna	Scala	1 : 2500
Provenienza planimetria		N° Documento	3



CARATTERISTICHE

**LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)**

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie agricola utile	SAU	3.784,0	m²	-
Superficie commerciale	SUP	3.784,0	m²	1,00

SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)**

Denominazione

Classificazione	Terreno agricolo
Destinazione	Agricola

Localizzazione/Ubicazione

Comune	MARTIGNANO	Provincia	LE
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Extraurbana		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Terreno agricolo	Categoria	
Proprietà			
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Elenco Planimetrie

N. 3 Campagna del 05/12/2022

Planimetria Superficie Catastale Terreni Campagna
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Fotografie

N. 4 Terreno-particella 78 del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Terreno-particella 78 del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Terreno-particella 78 del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 estratto da formaps del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 8 Estratto da google maps del 23/07/2025

Il documento proviene dal CTU.
Autenticità: Originale
Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

Elenco Visure catastali

N. 9 Visura storica per immobile del 23/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 10 Certificato di destinazione urbanistica del 23/07/2025

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.
Autenticità: Copia autentica
La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Estratti di mappa catastali

N. 11 Estratto di mappa catastale del 23/07/2025

Il documento proviene dal Catasto.
Autenticità: Copia autentica
Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

Fotografie

N. 4 - Terreno-particella 78



Fotografie

N. 5 - Terreno-particella 78



Fotografie

N. 6 - Terreno-particella 78



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 7 - estratto da formaps



Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 8 - Estratto da google maps



Estratti di mappa catastali

N. 11 - Estratto di mappa catastale



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di MARTIGNANO Provincia di LE

Terreni - Comune catastale di MARTIGNANO (E984)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		6	78	Seminativo	3	13,68	9,77		37	84
Totali						13,68	9,77		37	84

Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 78 (Bene principale) Situazione in atti al 23/07/2025

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.784,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 27/09/2021

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in MARTIGNANO (LE), Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 23/04/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
28/04/2025	Analisi della provenienza del bene L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED], proprietà per 1/1 per Atto di compravendita del 27.09.2021 per Notaio Pallara Stefania di Tricase (LE) rep. 27302 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 al nrp.27015	Conforme	0,00
28/04/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Da certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco con sede in Perugia, il bene risulta essere di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato Il terreno è in pieno possesso del sig. [REDACTED]	Conforme	0,00
17/05/2025	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive Non sono presenti servitù attive e passive.	Conforme	0,00
27/06/2025	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Ipoteca volontaria del 27.09.2021 rep.27303/21036 Notaio Pallara Stefania di Tricase, per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta per l'importo di € 160.000,00 di cui € 80.000,00 di sorte capitale presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 28.09.2021 ai nn.3358/33912 a favore di [REDACTED] Pignoramento del 20.03.2025 rep.1017 notificato da UNEP Corte di Appello di Lecce, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 07.04.2025 ai nn.10056/12279 a favore [REDACTED]	Conforme	0,00
27/06/2025	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente Non sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.	Conforme	0,00
26/07/2025	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
Totale costi ripristino Non conformità		0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc -
73020 - MARTIGNANO (LE)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore agricolo medio (VAM)		1,40	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		1,40	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1,40	-
	Prezzo medio corretto	1,40 €/m ²	
Superficie (SUP)		3.784,00 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1,40 €/m²) per la superficie commerciale (3.784,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 5.297,60 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	5.297,60

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

5.297,60 €

Diconsi Euro cinquemiladuecentonovantasettevirgolasessanta

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025 è pari a 75.674,10 € per 73,5 m ² pari a 1.029,58 €/m ²	 75.674,10
2	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025 è pari a 5.919,20 € per 4.228,0 m ² pari a 1,40 €/m ²	 5.919,20
3	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025 è pari a 1.932,00 € per 840,0 m ² pari a 2,30 €/m ²	 1.932,00
4	Per l'immobile classificato come Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025 è pari a 5.297,60 € per 3.784,0 m ² pari a 1,40 €/m ²	 5.297,60
Totale		88.822,90

Totale Lotti

88.822,90

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 88.820,00 €
Diconsi Euro ottantaottomilaottocentoventi

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Compendio catastale	Valore (€)
Maglie (LE), data rapporto venerdì 25/07/2025	Pagina 117 di 126

Fabbricato residenziale sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC
MARTIGNANO (LE)

Valore di mercato (23/04/2025)

Fg. 6 Part. 370 F 3 -Unità in corso di costruzione Rendita 75.647,10 €
Superficie di 73,47 m² per 1.030,00 €/m² pari a

Totale

75.674,10
75.674,10

Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO
(LE)

Valore di mercato (23/04/2025)

Fg. 6 Part. 369 Seminatoivo RD 15,29 €
Superficie di 4.228,00 m² per 1,40 €/m² pari a

Totale

5.919,20
5.919,20

Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO
(LE)

Valore di mercato (23/04/2025)

Fg. 6 Part. 343 Uliveto RD 1,95 €
Superficie di 840,00 m² per 2,30 €/m² pari a

Totale

1.932,00
1.932,00

Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO
(LE)

Valore di mercato (23/04/2025)

Fg. 6 Part. 78 Seminatoivo RD 13,68 €
Superficie di 3.784,00 m² per 1,40 €/m² pari a

Totale

5.297,60
5.297,60

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 370

F 3 -Unità in corso di costruzione Rendita 75.647,10 € Quota 1/1 di 75.674,10

75.674,10

Totale in proprietà

75.674,10

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 369

Seminativo RD 15,29 € Quota 1/1 di 5.919,20

5.919,20

Totale in proprietà

5.919,20

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 343

Uliveto RD 1,95 € Quota 1/1 di 1.932,00

1.932,00

Totale in proprietà

1.932,00

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 78

Seminativo RD 13,68 € Quota 1/1 di 5.297,60

5.297,60

Totale in proprietà

5.297,60

Totale 01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

88.822,90

01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Compendio immobiliare

Valore (€)

Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 370

F 3 -Unità in corso di costruzione Rendita 75.647,10 € Quota 1/1 di 75.674,10

75.674,10

Totale in proprietà

75.674,10

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 369

Seminativo RD 15,29 € Quota 1/1 di 5.919,20

5.919,20

Totale in proprietà

5.919,20

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 343

Uliveto RD 1,95 € Quota 1/1 di 1.932,00

1.932,00

Totale in proprietà

1.932,00

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 78

Seminativo RD 13,68 € Quota 1/1 di 5.297,60

5.297,60

Totale in proprietà

5.297,60

Totale 01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

88.822,90

01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Compendio immobiliare

Valore (€)

Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 370

F 3 -Unità in corso di costruzione Rendita 75.647,10 € Quota 1/1 di 75.674,10

75.674,10

Totale in proprietà

75.674,10

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 369

Seminativo RD 15,29 € Quota 1/1 di 5.919,20

5.919,20

Totale in proprietà

5.919,20

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 343

Uliveto RD 1,95 € Quota 1/1 di 1.932,00

1.932,00

Totale in proprietà

1.932,00

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 78

Seminativo RD 13,68 € Quota 1/1 di 5.297,60

5.297,60

Totale in proprietà

5.297,60

Totale 01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

88.822,90

01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Fabbricato residenziale sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 370

F 3 -Unità in corso di costruzione Rendita 75.647,10 € Quota 1/1 di 75.674,10

75.674,10

Totale in proprietà

75.674,10

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 369

Seminativo RD 15,29 € Quota 1/1 di 5.919,20

5.919,20

Totale in proprietà

5.919,20

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 343

Uliveto RD 1,95 € Quota 1/1 di 1.932,00

1.932,00

Totale in proprietà

1.932,00

Per l'immobile classificato come Terreno agricolo sito in Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc MARTIGNANO (LE)

il Valore di mercato alla data di stima del 23/04/2025

Proprietario

1

Comune di MARTIGNANO Fg. 6 Part. 78

Seminativo RD 13,68 € Quota 1/1 di 5.297,60

5.297,60

Totale in proprietà XXXXXXXXXX **5.297,60**

Totale 01 - Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

88.822,90

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	XXXXXXXXXX	88.822,90
Totale		88.822,90

RISPOSTE AI QUESITI

1) Stima dell'intero lotto alla data del 23.04.2025.

Il valore di mercato dell'intero lotto alla data dell'23.04.2025 è di Euro 88.820,00.

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Campagna	x	✓	x
2	Terreno-particella 78	x	✓	x
3	Terreno-particella 78	x	✓	x
4	Terreno-particella 78	x	✓	x
5	estratto da formaps	x	✓	x
6	Visura storica per immobile	✓	x	x
7	Certificato di destinazione urbanistica	✓	x	x
8	Estratto di mappa catastale	✓	x	x

Indice

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Mandato e assunzioni preliminari	6
Soggetti	8
Fasi e operazioni peritali	9
Criteri e procedimenti	11
Lotti	11

Lotto unico costituito da un fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione e n. 3 terreni agricoli

Fabbricato residenziale Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, SNC - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Scheda immobile	12
Geografia	13
Consistenze superficiali	14
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	56
Valutazione	57
Due diligence	57
Stima per punti di merito	59
Risultati della valutazione	60

Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Scheda immobile	61
Geografia	62
Consistenze superficiali	63
Caratteristiche	65
Segmento di mercato	66
Documenti	67
Consistenza catastale	75
Valutazione	76
Due diligence	76
Stima per punti di merito	78
Risultati della valutazione	79

Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Scheda immobile	80
Geografia	81
Consistenze superficiali	82
Caratteristiche	84
Segmento di mercato	85
Documenti	86
Consistenza catastale	93
Valutazione	94
Due diligence	94
Stima per punti di merito	96
Risultati della valutazione	97

Terreno agricolo Strada comunale VECCHIA DELLE MADORNATE, snc - 73020 - MARTIGNANO (LE)

Scheda immobile	98
Geografia	99
Consistenze superficiali	100
Caratteristiche	102
Segmento di mercato	103
Documenti	104
Consistenza catastale	113
Valutazione	114
Due diligence	114
Stima per punti di merito	116
Risultati della valutazione	117
Quadro riassuntivo	117
Risposte ai quesiti	124
Elenco documenti	124