



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio BARBETTA

CUSTODE:

Rag. Alessandra FRAGOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara TUNDO

CF:TNDBBR74T64D883J

con studio in GALLIPOLI (LE) VIA LECCE N. 82

telefono: 0

email: barbaratundo@hotmail.it

PEC: barbara.tundo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Villa singola a SAN DONATO DI LECCE alla Via Sandro Pertini n. 1, della superficie commerciale di 114,03 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO PERTINI n. SNC, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze:

- a nord est con abitazione f. 8, p. 694, sub. 2 di proprietà di [REDACTED]
- a nord ovest con via Sandro Pertini;
- a sud ovest con terreno F. 8 n. 626 di proprietà di [REDACTED]
- a sud est con abitazione F. 8 n. 627, sub. 2 di proprietà di [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2008 e ultimato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.769,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.850,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

tecnico incaricato: Arch. Barbara TUNDO

Pagina 2 di 17

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori, che vi risiede con il figlio minore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 14/06/2013 a firma del Notaio ai nn. 29756/16347 di repertorio, iscritta il 17/06/2013 a Lecce ai nn. 18622/1711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 192.000,00.

Importo capitale: € 96.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento stipulato il 28/12/2024 a firma di UNEP Corte di Appello di Lecce ai nn. 7250 di repertorio, trascritto il 16/01/2025 a Lecce ai nn. 1471/1271, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 227,52

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 94,80

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad € 227,52, ovvero € 18,96 al mese.

In tale importo non è incluso il pagamento del consumo dell'acqua che invece è richiesto con rata straordinaria in base ai consumi.

Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ammontano ad € 94,80.

L'unità immobiliare in oggetto non rientra nei millesimi condominiali del Condominio RAFFAELE - C. Fisc. 93107110756, Via Don Antonio Greco 8 - 73010 San Donato di Lecce (LE) con amministratore , a cui paga le suddette rate, ma partecipa alle spese della luce autoclave e della fornitura dell'acqua poichè ne usufruisce.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con , in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2013), con atto stipulato il 14/06/2013 a firma del , ai nn. 29755/16346 di repertorio, registrato il 17/06/2013 a Lecce ai nn. 5165 serie 1T, trascritto il 17/06/2013 a Lecce ai nn. 18620/14065.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni , in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2013), con atto stipulato il 14/06/2013 a firma del , ai nn. 29755/16346 di repertorio, registrato il 17/06/2013 a Lecce ai nn. 5165 serie 1T, trascritto il 17/06/2013 a Lecce ai nn. 18620/14065.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 02/03/1995).

Proprietaria del terreno sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto (F. 8, p. 513 e p. 514, che derivavano dal frazionamento del F. 8, p. 23)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 03/03/1995 fino al 11/12/2007), con atto stipulato il 03/03/1995 a firma del , a al n. 266 di repertorio, trascritto il 01/04/1995 a Lecce ai nn. 11354/9094.

Il titolo è riferito al terreno sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto (F. 8, p. 513 e p. 514, che derivavano dal frazionamento del F. 8, p. 23).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 12/12/2007 fino al 13/06/2013), con atto stipulato il 12/12/2007 a firma del Comune di San Donato di Lecce ai nn. 635/2007 di repertorio, trascritto il 11/01/2008 a Lecce ai nn. 1550/1075.

Il titolo è riferito al terreno sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto (F. 8, p. 513 e p. 514, che derivavano dal frazionamento del F. 8, p. 23)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 11/2008, pratica edilizia n. 74/07, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale di n. 8 alloggi per civili abitazioni con garage al piano interrato-terra-primo e secondo (mansarde), e di un locale commerciale, presentata il

09/07/2007 con il n. 74/07 di protocollo, rilasciata il 01/02/2008..

Il permesso di costruire è rilasciato sul terreno F. 8, p. 513 e p. 514, sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto.

DIA N. 84/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 11 del 11-02-2008, presentata il 09/08/2010, rilasciata il 10/08/2010, agibilità del 10/12/2010.

Il permesso di costruire è rilasciato sul terreno F. 8, p. 513 e p. 514 sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto.

L'agibilità sopra riportata si riferisce alle sole abitazioni in quanto il locale commerciale mancava delle opere di finitura e completamento.

Permesso di Costruire N. 18/2013, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione di una unità indipendente con accesso dalla via Sandro Pertini, presentato il 22/02/2013 con il n. 19/2013 di protocollo, rilasciato il 04/03/2013, agibilità del 28/03/2013.

Il permesso di costruire si riferisce ai terreni F. 8, p. 695 (che scaturisce dal frazionamento della particella 514) e F. 8, p. 513 sul quale insiste l'immobile in oggetto in corso di costruzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Programma di fabbricazione vigente, in forza di delibera del D.P.G.R. n. 284 del 20/02/1978;
- Variante al PdF approvata con DGR n. 6434 del 21/07/1981;
- Piano Particolareggiato della zona 167/B approvato con Delibera del C.C. n. 79 del 23/11/1990;
- Variante di destinazione al Piano di Zona 167/B approvata con delibera del C.C. n. 3 del 17/01/2013.

L'immobile ricade in zona omogenea C - residenziali di espansione - del PEEP 167/B all'interno del Comparto C4 lotto 7.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nel Piano di lottizzazione del Comparto C4, le NTA sono le seguenti:

- Destinazione d'uso prevalente: residenziale;
- Indice di fabbricabilità fondiario: 2,5 mc/mq
- Rapporto di copertura fondiaria massimo: 30% della superficie del lotto;
- Altezza massima = 12,00 ml;
- Distanza dal ciglio stradale = minimo ml 5,00;
- Distanza dei fabbricati dai confini = La distanza dai confini, ove non prevista l'aderenza, deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00, sia che si tratti di pareti finestrate che pareti non finestrate;
- Parcheggi privati: 5 mq ogni 100 mc di costruzione;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Rispetto al progetto autorizzato con Permesso di costruire n. 18 del 04/03/2013, e agibilità del 28/03/2013, l'abitazione in oggetto presenta alcune difformità:

- nell'area esterna scoperta, sul lato sud del lotto, è stata realizzata una tettoia con trave, travetti e perline in legno e copertura in tegole, di circa 25 mq, chiusa su tre lati;
- all'angolo nord del lotto, sempre nell'area esterna, è stata realizzata un'altra piccola tettoia (circa 4,00 mq) a copertura di una recinzione in muratura per il ricovero di un cane.

(Normativa di riferimento: DPR 380/01 e Decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024.)

Tutti gli abusi sopra elencati sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, e **non sono sanabili**, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare al caso in oggetto non è applicabile la cosiddetta "sanatoria straordinaria", che prevede la possibilità per gli aggiudicatari della vendita forzata di procedere con la sanatoria nel termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile a condizione che:

- le ragioni creditorie per cui si procede o interviene siano anteriori al 2 ottobre 2003,
- la data di realizzazione dell'abuso non si precede al 31 marzo 2003,
- la tipologia dell'abuso rientri tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge sul primo condono edilizio (successivamente modificato dalla Legge 326/2003 e dalla L.R. n. 21/2004).

Non è neppure applicabile la cosiddetta "sanatoria ordinaria" ossia quella prevista dall'art. 36 del DPR 308/01, la cosiddetta doppia conformità, (quando l'intervento abusivamente realizzato è soggetto a permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire) e art. 37 del TUE (quando l'intervento abusivamente realizzato è soggetto a DIA/SCIA), ai sensi dei quali gli interventi edilizi abusivi sono sanabili a condizione che gli stessi siano conformi sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi, sia agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

Tale sanatoria non trova applicazione poiché gli abusi non sono conformi allo strumento urbanistico vigente.

In particolare la tettoia di 25,00 mq, che misura 5,00 metri per lato, è stata realizzata occupando lo spazio scoperto tra il fabbricato ed il muro di confine, ma tale spazio deve rimanere libero da costruzioni o tettoie di qualsiasi genere.

Nello specifico, nelle NTA del Piano di Lottizzazione della zona omogenea PEEP, lotto 7, del Comparto C4, la distanza minima dai confini (lotti privati e strade urbane) deve essere di ml 5,00.

Tale distanza di 5,00 ml (tra l'edificio in questione ed il muro di confine) è riportata nella planimetria con arretramenti allegata alle NTA del piano di zona B e nella planimetria generale della lottizzazione.

Infine il regolamento edilizio, all'art. 18, lettera F, impone che anche le tettoie debbano essere realizzate nel rispetto delle distanze minime dai confini.

Pertanto entrambe le tettoie realizzate non sono conformi allo strumento urbanistico Vigente.

Al caso in oggetto non sono applicabili neppure le tolleranze edilizie disciplinate dall'art. 34 bis, che presuppongono contestualità o sincronizzazione esecutiva al periodo di efficacia del titolo abilitativo, poiché gli abusi sono stati realizzati nel corso degli anni e non contestualmente al titolo abilitativo.

Infine non è applicabile l'art. 36 bis, che prevede la sanabilità dell'abuso a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, ed ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione perchè, come già sopra enunciato, l'abuso non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente attuale.

Pertanto gli abusi sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia e non sono sanabili.

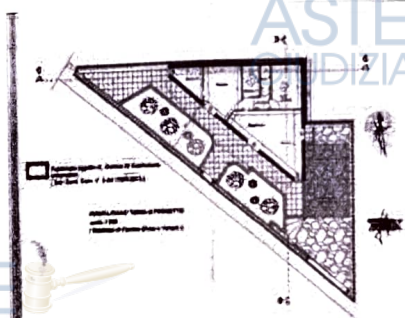
L'unica opzione è quella della demolizione delle porzioni abusive e del ripristino dello stato dei luoghi previa presentazione di una Scia per la rimozione delle opere non autorizzate al Comune di San Donato di Lecce.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

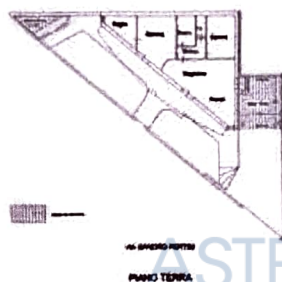
Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle tettoie, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, e ripristino dello stato dei luoghi: € 6.000,00
- onorario tecnico per Scia per la rimozione delle opere non autorizzate: € 1.000,00
- diritti di segreteria per Scia per la rimozione delle opere non autorizzate: € 51,65

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Planimetria Permesso di costruire n. 18 del 04/03/2013



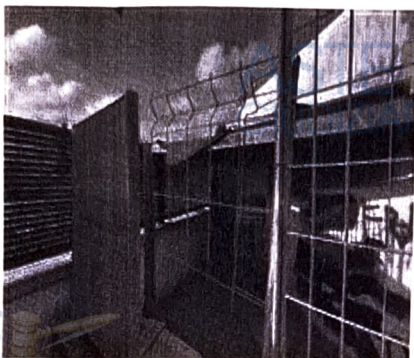
Planimetria stato di fatto



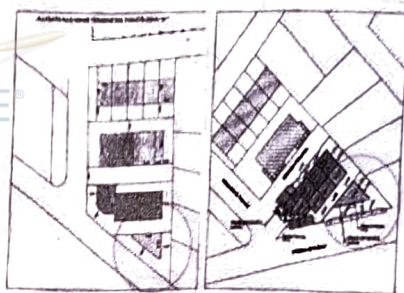
Tettoia da demolire sul lato sud del lotto



Tettoia da demolire sul lato sud del lotto



Tettoia da demolire sul lato nord del lotto



Planimetria di zona allegata alle nta del piano di zona "B" con arretramenti e planimetria generale della lottizzazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN SAN DONATO DI LECCE VIA SANDRO PERTINI I

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola a SAN DONATO DI LECCE alla Via Sandro Pertini n. 1, della superficie commerciale di 114,03 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 722 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO PERTINI n. SNC, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- a nord est con abitazione f. 8, p. 694, sub. 2 di proprietà di [REDACTED] (E)
- a nord ovest con via Sandro Pertini;
- a sud ovest con terreno F. 8, p. 636 di proprietà di [REDACTED]
- a sud est con abitazione F. 8, p. 694, sub. 2 di proprietà di [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2008 e ultimato nel 2013.



Vista esterna dell'abitazione



Vista esterna dell'abitazione



Vista esterna dell'abitazione



Area di pertinenza dell'abitazione



Vialetto d'ingresso



Vialetto d'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Caprarica di Lecce, Cavallino, Lequile, San Cesario di Lecce, Soleto, Sternatia.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

Google Maps LOCALIZZAZIONE IMMOBILE A SAN DONATO DI LIGURE, VIA LANCIONE POME



Localizzazione immobile

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
spazi verde
stadio
supermercato
polizia
teatro
università
vigili del fuoco

nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
mediocre	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
mediocre	★★★★★☆☆★★★★★
al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
mediocre	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
al di sotto della media	★★★★★☆☆★★★★★
nella media	★★★★★☆☆★★★★★
mediocre	★★★★★☆☆★★★★★
mediocre	★★★★★☆☆★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km
porto distante 54 km
ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta situata a San Donato di Lecce in via Sandro Pertini n. 1.

L'accesso pedonale e quello carrabile avvengono dalla suddetta via mediante due distinti cancelli automatici.

L'abitazione è costituita da un ampio soggiorno-pranzo con angolo cottura, una stanza da letto, due bagni, un vano cabina armadio (senza finestre) adibito a stanza da letto, un disimpegno ed un ripostiglio.

La villetta è inoltre dotata di un'ampia area di pertinenza in parte pavimentata ed in parte occupata da aiuole.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e gli impianti termico, climatizzazione, elettrico, e idrico-fognante sono adeguati e funzionanti.

Si segnala la realizzazione di due tettoie esterne non sanabili che dovranno essere demolite per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato (Si veda il punto 8.3 della presente relazione)

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura
solai: latero cementizi
travi: costruite in c.a.



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato
infissi esterni: anta singola e doppiaa battente realizzati in alluminio
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio
pavimentazione esterna: realizzata in cemento stampato effetto pietra



Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: adeguata
fognatura: sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale conformità: adeguata
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 v conformità: adeguata



termico: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni conformità: adeguata
condizionamento: pompa di calore con alimentazione a aria-aria con diffusori in split conformità: adeguata. L'abitazione è dotata di uno split nel corridoio-disimpegno ed ha la predisposizione per un secondo nel soggiorno.

nella media ★★★★★★☆☆★★★★★

nella media ★★★★★★☆☆★★★★★



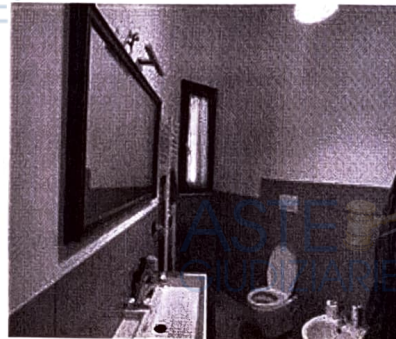
Angolo cottura



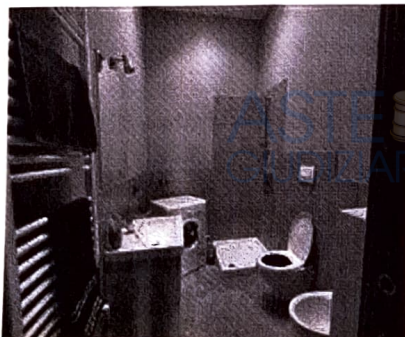
Soggiorno



Stanza da letto



Bagno



Bagno



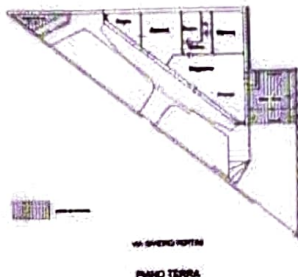
Vano armadio adibito a stanza da letto

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	90,57	x	100 %	=	90,57
veranda anteriore	22,48	x	35 %	=	7,87
area esterna	155,95	x	10 %	=	15,60
Totale:	269,00				114,03



Planimetria stato dei luoghi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/03/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ville e villine - valore minimo

Indirizzo: Zona Centrale San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 560,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/03/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Ville e villine - valore massimo

Indirizzo: Zona Centrale San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: Fin Immobiliare Occhineri con sede in Galugnano

Descrizione: abitazione di quattro vani più accessori da ristrutturare, situata al piano terra, mq. 100,00 circa, con cortile di pertinenza retrostante di mq. 120,00 circa.

Indirizzo: via Cesare Battisti, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 669,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di circa 75 mq in piccola palazzina completamente ristrutturato.

Indirizzo: via Galugnano, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2025

Fonte di informazione: MERIDIONALE FONDARIA - Agenzia Affiliata - Collepasso

Descrizione: abitazione indipendente al piano terra con ampio giardino e triplo ingresso. La superficie interna è di circ 100mq e le condizioni generali in cui si presenta l'appartamento sono buone.

Indirizzo: Zona cenytro, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: notaio DELL'ANNA PAOLO, rep. 126885

Descrizione: Abitazione posta al piano terra della consistenza di 5,5 vani elocale garage posto al piano seminterrato

Indirizzo: via Capoccia, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 874,07 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/07/2024

Fonte di informazione: notaio PERRONE ALESSANDRO, rep. 10160

Descrizione: Abitazione al piano terra composta da ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina - pranzo, ripostiglio - lavanderia, bagno e vano letto, con retrostante scoperto di pertinenza esclusiva

Indirizzo: via Oberdan, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 763,64 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Fonte di informazione: notaio MONOSI STEFANIA, rep. 35996

Descrizione: Abitazione al piano terra composta da cortile antistante di accesso, ingresso, cucina, disimpegno, una camera da letto, bagno, veranda retrostante, cortile retrostante di pertinenza. Da ristrutturare

Indirizzo: Via Giovanni XXII, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 597,01 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/03/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Ville e villini - valore minimo

Indirizzo: Zona centro abitato, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.600,00 pari a 556,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/03/2025

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Ville e villini - valore massimo

Indirizzo: Zona centro abitato, San Donato di Lecce

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.600,00 pari a 646,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno adottare per l'immobile in esame la stima sintetica comparativa che si basa sul

confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche e prezzi noti sul mercato locale.

Si procede con un'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite - annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e, con opportuni coefficienti correttivi che variano in funzione delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, si ottiene il valore al mq del bene.

Una volta stabilito tale parametro, si calcola la superficie lorda del fabbricato, vale a dire la somma delle superfici commerciali di ogni singola destinazione d'uso, moltiplicata per i rispettivi coefficienti di applicazione (1 per i vani abitabili, 0,35 per le verande, 0,1 per le aree scoperte).

Il prodotto tra il prezzo al mq e la superficie commerciale fornisce il valore di mercato dell'immobile. Con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite di abitazioni al piano terra situate a San Donato di Lecce; in particolare due di esse si riferiscono ad abitazioni relativamente nuove o comunque ristrutturate da poco, mentre quella con il valore più basso al mq riguarda un'abitazione più datata.

La media di tali valori è di circa €/mq 740,00.

Gli annunci immobiliari reperiti riguardano un'abitazione ristrutturata proposta in vendita ad €/mq 866,67 e due da ristrutturare con valori tra i 669,64 ed i 619,05 €/mq, con una media di circa 720,00 €/mq.

Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini site nella zona variante tra i 560,00 e 640,00 €/mq, quelle del Borsino Immobiliare tra i 556,00 ed i 646,00 €/mq, con valori più bassi di quelli riscontrati sia nelle compravendite che negli annunci immobiliari.

Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto, trattandosi di un'abitazione in buono stato di conservazione, il prezzo unitario di €/mq 700,00, prudenzialmente più basso dei valori delle compravendite e degli annunci immobiliari, ma più alto di quelli massimi dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,03	x	700,00	=	79.821,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 79.821,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 79.821,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si specifica che la vendita è soggetta ad imposta di registro.

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

Inoltre non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Donato di Lecce, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Lecce, ed inoltre: atti notarili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI.

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	114,03	0,00	79.821,00	79.821,00
				79.821,00 €	79.821,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.051,65

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 72.769,35

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.915,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 3,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 61.850,00

data 27/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Arch. Barbara TUNDO