

**Beni in San Donato Di Lecce (Lecce) via Redipuglia, 3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in San Donato Di Lecce (Lecce) via Redipuglia, 3.

Trattasi di villetta a schiera, realizzata in aderenza agli edifici posti sui confini laterali, con 2 accessi (uno carrabile e uno pedonale) da via Redipuglia.

Si sviluppa su due differenti livelli con abitazione e garage al piano terra, con area scoperta antistante e retrostante, ed un manufatto allo stato rustico al piano primo.

Confina a Sud con via Redipuglia, a Est con abitazioni censite catastalmente con le p.lle 538 e 537, a Nord con altra abitazione censita con la p.lla 556 e ad Ovest con locale artigianale censito con la p.lla 543.

L'unità immobiliare in oggetto si compone di ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, locale garage con scala a vista che conduce al piano primo, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, pozzo luce ed un ulteriore disimpegno che conduce allo spazio esterno retrostante. Misura una superficie utile interna pari a circa mq. 139,91 (sup. lorda pari a circa mq. 173,78) oltre al garage pari a mq. 20,30 (sup. lorda pari a circa mq. 22,22) ed agli spazi scoperti (sup. lorda pari a circa mq. 111,34) ed un'altezza utile di ml. 3,27.

Al piano primo invece trovasi un'unità immobiliare allo stato rustico formata da un ingresso-disimpegno, due vani ed un wc, il tutto per una superficie utile interna pari a circa mq. 58,26 oltre al vano scala di mq. 12,24 (per una sup. lorda complessiva pari a circa mq. 80,97) e al terrazzo (lastrico solare) di pertinenza esclusiva di superficie calpestabile pari a mq. 125,16 (sup. lorda pari a circa mq. 130,08). Il piano primo misura un'altezza utile interna pari a ml. 3,05.

Gli orizzontamenti, sia quello interstiziale, che quello di copertura terminale, sono piani del tipo latero-cementizio.

L'immobile risulta allacciato alle utenze pubbliche di luce, acqua e fogna.

L'approvvigionamento del gas avviene mediante l'ausilio di bombola gpl utilizzata per la cucina.

Il riscaldamento avviene con stufa amovibile alimentata con bombola gpl e condizionatori split caldo/freddo.

L'intero immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **518,39** (commerciale pari a mq. 297,95)

Nel catasto fabbricati identificata al foglio 7 mappale 539 categoria A/3, classe 3, superficie catastale 188 mq, composto da vani 8, posto al piano T, - rendita: € 285,08.

Intestata a:

- [redacted] nata a [redacted] - c.f. [redacted]
(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

- [redacted] nato a [redacted] - c.f. [redacted]
[redacted] (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di comproprietario del bene

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio [REDACTED] in data 28/07/2010 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: [REDACTED]

importo capitale [REDACTED]

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ruolo a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Pubblico Ufficiale: [REDACTED] in data 03/07/2019 ai nn. [REDACTED]

importo ipoteca: [REDACTED]

importo capitale: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Pubblico Ufficiale: U n.e.p. Corte di Appello di Lecce in data 23/06/2022 ai nn. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di richiesta formale di accesso agli atti non è stato possibile rinvenire alcun elaborato scritto grafico inerente il titolo edilizio abilitativo con cui il fabbricato fu realizzato (licenza edilizia n. 12 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Donato di Lecce in data 8.08.1974). Infatti, come si evince dagli allegati di cui la presente relazione ne è parte integrante, la pratica in oggetto fa parte di un elenco di 50 pratiche sequestrate nel 1976 dalla Pretura Circondariale di Lecce ed in seguito trasmesse alla Procura della Repubblica c/o il Tribunale di Lecce ed iscritto al n. 4525/76 e mai restituite.

Nonostante ulteriori richieste del sottoscritto inoltrate alla Procura della Repubblica, nonché al Tribunale di Lecce, la pratica edilizia ed i suoi elaborati non sono stati rintracciati.

Pertanto la valutazione dello stato legittimo dell'immobile si è basata sull'unico documento certificato ed ufficiale ad oggi reperibile, ovvero la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia dell'Entrate - settore Territorio e datata 23.12.1983; il tutto ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 che al comma 1-bis così recita: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”

Pertanto, confrontando la stessa con quanto rilevato sul posto si può dichiarare la conformità urbanistica per quanto concerne il piano terreno, salvo alcune lievi modifiche interne e nello spazio scoperto retrostante.

Quanto ai vani realizzati al piano primo, sono da intendersi interamente abusivi, ma sanabili con l'accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001, in cui va accertata la doppia conformità urbanistica e strutturale sia all'epoca della costruzione che al momento della presentazione dell'istanza. Ad oggi si può certificare la doppia conformità urbanistica, mentre quella strutturale necessita di approfonditi sondaggi e prove strutturali in situ.

Il lotto misura infatti una superficie pari a circa mq. 307,34. Gli indici urbanistici attuali consentono, per la zona omogenea in oggetto, un rapporto di copertura pari al 70% ed un indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 4,5 mc/mq. Pertanto, sono consentite una copertura massima pari a mq .215,14 ed una volumetria pari a mc 1.383,03; indici, questi, ampiamente rispettati dal momento che il fabbricato, nella sua attuale consistenza, misura una superficie coperta pari a circa mq. 196,00 ed una volumetria pari a circa 957,12 mc.

Alla luce di quanto sopra, considerando la procedura edilizia da intraprendere per legittimare lo stato dei luoghi, i costi per la redazione del progetto di sanatoria, i versamenti per il contributo di costruzione (da versarsi al doppio), il rilievo completo, le prove e gli eventuali adeguamenti, e tutti gli oneri annessi e connessi, il sottoscritto CTU stima un costo complessivo di sanatoria pari a circa € 25.000,00 esonerandosi da eventuali gravami economici dovuti ad adeguamenti strutturali, non rilevabili e preventivabili in questa fase peritale.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti non rispecchia interamente lo stato dei luoghi in quanto non risulta accatastato il primo piano e sono presenti lievi modifiche al piano terreno.
regolarizzabili mediante

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ (piena proprietà per 1/2), ██████████ (piena proprietà per 1/2) proprietario dal 28/07/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio ██████████ data 28/07/2010 ai nn. rep n. 4.900 registrato all'Ufficio delle Entrate di Brindisi in data 29/07/2010 ai nn. 6026 trascritto a Lecce in data 02/08/2010 ai nn. R.G. 31141 - R.P. 21187.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ (piena proprietà per 1/1) proprietario dal 19/02/2009 al 28/07/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ██████████ in data 19/02/2009 ai nn. rep. n. 9.811 registrato a Lecce in data 16/03/2009 ai nn. 1414 trascritto a Lecce in data 18/03/2009 ai nn. R.P. 7732.

██████████ (piena proprietà per 2/81), ██████████ (piena proprietà per 2/81), ██████████ (piena proprietà per 2/81), ██████████ (piena proprietà per 3/81), ██████████ (piena proprietà per 54/81), ██████████ (piena proprietà per 9/81), ██████████ (piena proprietà per 9/81) proprietario dal 04/09/2007 al 19/02/2009 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio Registro di Taranto in data 20/09/2007 ai nn. 1473 vol. 2007 trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 17/10/2007 ai nn. 28635.

██████████ (piena proprietà per 1/9), ██████████ (piena proprietà per 1/9), ██████████ (piena proprietà per 1/9), ██████████ (piena proprietà per 6/9) proprietario dal 14/01/1994 al 04/09/2007 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio Registro di Lecce in data 23/08/2006 ai nn. 956 vol. 2006 trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 23/01/2009 ai nn. 1943.

██████████ (piena proprietà per 4/72), ██████████ (piena proprietà per 4/72), ██████████ (piena proprietà per 4/72), ██████████ (piena proprietà per 12/72), ██████████ (piena proprietà per 48/72) proprietario dal 11/11/1989 al 14/01/1994 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio Registro di Lecce in data 23/08/2006 ai nn. 955 vol. 2006 trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 12/03/2008 ai nn. 7267.

██████████ (piena proprietà per 2/72), ██████████ (piena proprietà per 2/72), ██████████ (piena proprietà per 2/72), ██████████ (piena proprietà per 9/72), ██████████ (piena proprietà per 9/72), ██████████ (piena proprietà per 48/72) proprietario dal 06/07/1988 al 11/11/1989 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Lecce in data 29/12/1988 ai nn. 82 vol. 282 trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data 05/06/1989 ai nn. 15867.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Licenza Edilizia n.12/74 per lavori di Costruzione di un fabbricato al piano terra Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Donato di Lecce in data 08/08/1974, n. 12.

Descrizione **villetta a schiera centrale** di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito in San Donato Di Lecce (Lecce) via Redipuglia, 3.

Trattasi di villetta a schiera, realizzata in aderenza agli edifici posti sui confini laterali, con 2 accessi (uno carrabile e uno pedonale) da via Redipuglia.

Si sviluppa su due differenti livelli con abitazione e garage al piano terra, con area scoperta antistante e retrostante, ed un manufatto allo stato rustico al piano primo.

Confina a Sud con via Redipuglia, a Est con abitazioni censite catastalmente con le p.lle 538 e 537, a Nord con altra abitazione censita con la p.lla 556 e ad Ovest con locale artigianale censito con la p.lla 543.

L'unità immobiliare in oggetto si compone di ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, locale garage con scala a vista che conduce al piano primo, disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno, pozzo luce ed un ulteriore disimpegno che conduce allo spazio esterno retrostante. Misura una superficie utile interna pari a circa mq. 139,91 (sup. lorda pari a circa mq. 173,78) oltre al garage pari a mq. 20,30 (sup. lorda pari a circa mq. 22,22) ed agli spazi scoperti (sup. lorda pari a circa mq. 111,34) ed un'altezza utile di ml. 3,27.

Al piano primo invece trovasi un'unità immobiliare allo stato rustico formata da un ingresso-disimpegno, due vani ed un wc, il tutto per una superficie utile interna pari a circa mq. 58,26 oltre al vano scala di mq. 12,24 (per una sup. lorda complessiva pari a circa mq. 80,97) e al terrazzo (lastrico solare) di pertinenza esclusiva di superficie calpestabile pari a mq. 125,16 (sup. lorda pari a circa mq. 130,08). Il piano primo misura un'altezza utile interna pari a ml. 3,05.

Gli orizzontamenti, sia quello interstiziale, che quello di copertura terminale, sono piani del tipo latero-cementizio.

L'immobile risulta allacciato alle utenze pubbliche di luce, acqua e fogna.

L'approvvigionamento del gas avviene mediante l'ausilio di bombola gpl utilizzata per la cucina.

Il riscaldamento avviene con stufa amovibile alimentata con bombola gpl e condizionatori split caldo/freddo.

L'intero immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **518,39** (commerciale pari a mq. 297,95)

Nel catasto fabbricati identificata al foglio 7 mappale 539 categoria A/3, classe 3, superficie catastale 188 mq, composto da vani 8, posto al piano T, - rendita: € 285,08.

Intestata a:

- [redacted] nata a [redacted] 7 - c.f. [redacted]
(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

- [redacted] nato [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] - c.f. [redacted]
[redacted] (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).

L'edificio è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,27 / 3,05.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 284 del 20/02/1978 l'immobile è identificato nelle zone residenziali esistenti
totalmente o parzialmente edificate.

Norme tecniche ed indici:

La destinazione di uso di tali zone è quella prevista dall'art. 1 parte III delle presenti norme.

Si definiscono "zone residenziali esistenti" quelle in cui almeno il 70% delle superfici edificabili è costruita.

In tali zone i fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti e ricostruiti; per tali fabbricati e per lotti liberi, comunque ricadenti in tali zone, il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto applicando la seguente normativa:

1. L'edificio a costruirsi può avere tre piani fuori terra con un'altezza massima complessiva ma superiore ai 12,00 metri;
2. Rapporto di copertura massimo il 70% della superficie del lotto;
3. Indice massimo di fabbricabilità fondiaria pari a 4,5 mc/mq;
4. Distanza dai confini rispetto all'altezza $d/H=0,5$; distanza minima ml 5,00 se trattasi di parete finestrata; ml 2,50 se trattasi di parete non finestrata quando non si voglia o non si possa costruire sul confine od in aderenza.
5. Distanza tra i fabbricati non inferiori alla somma delle altezze tra fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5; distanza minima 6,00 ml se trattasi di pareti finestrate, 3,00 ml se trattasi di pareti non finestrate.
6. Distanza dal ciglio stradale minimo 5,00 ml quando non si tratti del completamento di un isolato.
7. Garage e parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 5,00 ogni 100 mc di costruzione;
8. Parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria: 2,5 mq ogni 100 mc di costruzione;
9. Cessione al Comune delle aree relative al punto 8; cessione al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria ed eventuale assunzione di oneri della quota parte relativa alle superfici ed alle opere per gli allacciamenti degli edifici ai pubblici servizi, e pagamento di oneri proporzionali.

Di seguito sono riportate le superfici dell'immobile ragguagliate con i relativi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area scoperta piano terra (eccedenza)	Sup. reale lorda	86,34	0,02	1,73
Abitazione piano terra	Sup. reale lorda	173,78	1,00	173,78
Fabbricato al piano primo	Sup. reale lorda	80,97	1,00	80,97
Garage al piano terra	Sup. reale lorda	22,22	1,00	22,22
Lastricato solare (eccedenza)	Sup. reale lorda	105,08	0,10	10,51
Lastricato solare	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
Area scoperta abitazione	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
	Sup. reale lorda	518,39		297,95

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato, è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita.

L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengono conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di San Donato di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: zone di interesse, Procura di Lecce, Tribunale di Lecce..

8.3. Valutazione corpi**A. villetta a schiera centrale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area scoperta piano terra (eccedenza)	1,73	€ 530,00	€ 915,20
Abitazione piano terra	173,78	€ 530,00	€ 92.103,40
Fabbricato al piano primo	80,97	€ 300,00	€ 24.291,00
Garage al piano terra	22,22	€ 530,00	€ 11.776,60
Lastricato solare (eccedenza)	10,51	€ 530,00	€ 5.569,24
Lastricato solare	6,25	€ 530,00	€ 3.312,50
Area scoperta abitazione	2,50	€ 530,00	€ 1.325,00
	297,95		€ 139.292,94

- Valore corpo:	€ 139.292,94
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 139.292,94
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 139.292,94

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera centrale	297,95	€ 139.292,94	€ 139.292,94

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

- Riduzione monetaria: Regolarizzazione urbanistica	€ 20.893,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 93.399,00

il perito
Ing. Vincenzo Gianni