TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Gabriella PERRONE

CUSTODE:

Dott. Alessandro MARGIOTTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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 185/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità collabente a RUFFANO Via Padre Bernardo 46, della superficie commerciale di **276,14** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2052 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA PADRE BERNARDO n. 46, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2024 Pratica n. LE0091319 in atti dal 04/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91319.1/2024)
  Coerenze:

- a nord con via Gorizia;

- ad ovest con abitazione F. 27, p. 1436 di proprietà di ********nata a ****** (LE) il*******,**********;

- ad est con via Padre Bernardo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 fuori terra (piano terra e lastrico solare) ed 1 seminterrato.

Immobile costruito dal 1973 in poi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**276,14 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.266,08**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 7.026,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento stipulato il 14/06/2025 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI LECCE ai nn. 3151/2025 di repertorio, trascritto il 04/07/2025 a Lecce ai nn. 24489/20138, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.
La formalità è riferita solamente alla quota di proprietà del sig. Antonino Francesco pari ad 1/6 del bene.

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:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/1970), con atto stipulato il 26/03/1970 a firma del Notaio *********ai nn. 17352/11965 di repertorio, registrato il 14/04/1970 a Casarano ai nn. 850, vol 108, trascritto il 22/04/1970 a Lecce ai nn. 19560/17466.
Il titolo è riferito al terreno F. 27, p. 2052 di mq 278 sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2020), registrata il 11/02/2021 a Lecce ai nn. 36310, vol. 88888/21.

Successione di *******(proprietario di 1/2 del bene) devoluta alla moglie ed ai figli:

- *******eredita 1/6;

- **********eredita 1/6;

- *********eredita 1/6.

******, già proprietaria di 1/2, diviene così proprietaria di 4/6.

In data 15-09-2021, al n. 32456 d'ordine e n. 25839 di particolare, in dipendenza dell'atto del Notaio *******del 09-09-2021, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di ********da parte della moglie ******e dei figli ********e ********
relativamente ai diritti su di un altro immobile in Ruffano. Gli eredi disponendo delle quote di propria spettanza sugli immobili facenti parte del compendio dell'eredita' del de cuius hanno compiuto atto che importa accettazione tacita dell'eredita' medesima a loro devoluta in forza di successione legittima.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2020), registrata il 11/02/2021 a Lecce ai nn. 36310, vol. 88888/21.
Successione di *****(proprietario di 1/2 del bene) devoluta alla moglie ed ai figli:

- *******eredita 1/6;

- **********eredita 1/6;

- *********eredita 1/6.

******, già proprietaria di 1/2, diviene così proprietaria di 4/6.

In data 15-09-2021, al n. 32456 d'ordine e n. 25839 di particolare, in dipendenza dell'atto del Notaio ******del 09-09-2021, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di ******da parte della moglie ******e dei figli *******e *********
relativamente ai diritti su di un altro immobile in Ruffano. Gli eredi disponendo delle quote di propria spettanza sugli immobili facenti parte del compendio dell'eredita' del de cuius hanno compiuto atto che importa accettazione tacita dell'eredita' medesima a loro devoluta in forza di successione legittima.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/01/2020), registrata il 11/02/2021 a Lecce ai nn. 36310, vol. 88888/21.
Successione di *******(proprietario di 1/2 del bene) devoluta alla moglie ed ai figli:

- ******eredita 1/6;

- *********eredita 1/6;

- ******eredita 1/6.

******, già proprietaria di 1/2, diviene così proprietaria di 4/6.

In data 15-09-2021, al n. 32456 d'ordine e n. 25839 di particolare, in dipendenza dell'atto del Notaio **** del 09-09-2021, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di *******da parte della moglie *****e dei figli *****e ********
relativamente ai diritti su di un altro immobile in Ruffano. Gli eredi disponendo delle quote di propria spettanza sugli immobili facenti parte del compendio dell'eredita' del de cuius hanno compiuto atto che importa accettazione tacita dell'eredita' medesima a loro devoluta in forza di successione legittima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 (fino al 25/03/1970).

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/1970 fino al 29/01/2020), con atto

stipulato il 26/03/1970 a firma del Notaio *****ai nn. 17352/11965 di repertorio,
registrato il 14/04/1970 a Casarano ai nn. 850, vol. 108, trascritto il 22/04/1970 a Lecce ai nn. 19560/17466.
Il titolo è riferito al terreno F. 27, p. 2052 di mq 278 sul quale verrà poi edificato l'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un'abitazione, presentata il 30/05/1970 con il n. 3427 di protocollo, rilasciata il 02/10/1973.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 5019 del 02/12/1975 e successiva **Variante al P.d.F per studio particolareggiato delle Zone B** approvato con DGR n. 4898 del 15/06/1981, l'immobile ricade in zona B1b di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 12 NTA – ZONA OMOGENEA B1b

Tale zona comprende la maggior parte del territorio urbano impegnato dal completamento edilizio.

Saranno consentiti interventi attraverso:

a) singola concessione;

b) strumentazione urbanistica attuativa (lottizzazioni, ecc..) ai sensi delle leggi vigenti in materia,

La singola concessione edilizia sarà ammissibile solo per sostituzione edilizia, sopraelevazioni di edifici esistenti, ristrutturazione e bonifica igienico-statica e nuove costruzioni in aree urbanizzate ed in lotti interclusi aventi superficie massima di 300 mq.

Per tutti gli altri casi l'edificazione sarà consentita con l'osservanza del successivo punto b).

Per la redazione dei piani di lottizzazione od altri strumenti attuativi di cui al punto b) e per il rilascio di concessione singola andranno rispettate anche le disposizioni di seguito riportate:

a) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq;

b) altezza massima di mt. 8.00 e distanze dal fronte posteriore mantenendo il rapporto 3/2;

c) altezza netta di piano mt. 3.00 minimo;

d) rapporto max di copertura: 65%;

e) numero dei piani fuori terra non superiore a due (piano terra e primo). Saranno consentiti i piani seminterrati purchè non fuoriescano più di m. 0,75 dal piano marciapiede, se esistente, ed in mancanza dal piano strada. Tutto ciò se, oltre al piano seminterrato si voglia edificare il piano rialzato ed il 1° piano; altrimenti il piano seminterrato potrà fuoriuscire dal piano marciapiede e piano strada dell'altezza che si riterrà opportuna ma tale che, sommata a quella del piano rialzato non superi la quota max consentita;

f) cortili e spazi interni secondo le norme espresse dal R.E.C.;

g) l'edificazione seguirà gli allineamenti dei fabbricati preesistenti sul fronte stradale.

Sarà in ogni caso consentita la costruzione a confine o in aderenza. La distanza Df media tra i fabbricati verso spazi liberi, comunicanti o non comunicanti direttamente con strada, qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza sarà pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicenti moltiplicata per 0,5. Tale distanza non deve essere comunque inferiore a mt 10,00. Ove in caso di realizzazione di un edificio, al di là del confine esista un fabbricato che presenti distanza dal

confine medesimo superiore a mt. 5,00 e/o a Df/2, la maggiore dimensione rispetto ai valori di mt 5,00 e/o Df/2 non può essere utilizzata al fine del raggiungimento dei valori Df fissati nel precedente comma, salvo diversa convenzione tra i privati proprietari;

Tutto quanto sopra anche per edifici o parti di essi che formano oggetto di sopraelevazione o sostituzione edilizia;

h) distanza minima dai confini laterali: qualora non si costruisca sul confine, il distacco minimo di un fabbricato dal confine di un suolo inedificato, ad esso antistante, è fissato pari alla metà della altezza del fabbricato stesso con un minimo di mt. 5,00;

i) l'autorizzazione ad eseguire nuove costruzioni e sostituzioni edilizie, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sarà subordinata alla formazione di funzionali spazi di parcheggio nella misura di 1 mq ogni 20 mc di costruzione con esclusione di scantinati e volumi tecnici;

l) nelle sostituzioni edilizie dovranno essere rispettate le limitazioni di altezze, distanze, distacchi ed indici di fabbricabilità fondiaria di cui innanzi.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedono il 70% delle densità preesistenti;

m) gli interventi edilizi consentiti vanno inseriti armonicamente negli allineamenti urbanistici preesistenti con particolare riguardo a quelli immediatamente limitrofi all'area oggetto dell'intervento;

n) nella redazione dei piani di lottizzazione o comunque degli strumenti attuativi (che dovranno interessare comparti omogenei e ben definiti, coincidenti con uno o più isolati delimitati da strade esistenti e/o di progetto) è necessario reperire parzialmente gli standards urbanistici di cui al-DM 02/4/1968 (la parte residua, necessaria per il raggiungimento dei 12 mq/ab sarà monetizza nei modi di cui alla legislazione vigente ivi compresa la L.R. 56/8O, art. 28).

In data 24/05/2021, con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1, è stato adottato il PUG del Comune di Ruffano. La misure di salvaguardia, che durano due anni, sono scadute. A gennaio 2026, si terrà la conferenza dei servizi e dopo circa 90 giorni da tale data ci dovrebbe essere l'approvazione definitiva del PUG.

In questo nuovo strumento urbanistico l'area in oggetto è classificata come zona B1, Contesti urbani consolidati da manutenere, qualificare e completare, all'art. 39 del PUG/P delle NTA e all'art. 23 del PUG/S.

Art. 39: Contesti urbani consolidati da manutenere, qualificare e completare (B1)
39.01 Obiettivi
- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Riqualificazione dello spazio pubblico
- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sui lotti liberi presenti nel Contesto
39.02 Modalità di attuazione
- Intervento edilizio diretto.
39.03 Modalità di intervento
- Tutte le categorie d'intervento previste dal precedente Art. 4 delle presenti
Norme.
39.04 Destinazioni d'uso
- Funzioni residenziali
- Funzioni commerciali (esercizi di vicinato, M1, M2)
- Funzioni terziarie
- Funzioni per attività produttive (artigianato, artigianato di servizio)
- Funzioni turistiche – ricettive
- Servizi pubblici
39.05 Indici
- Ef = 1 mq/mq per gli interventi di Nuova edificazione o ampliamento;
- Sul massima = Sul esistente, qualora questa superi l'Ef massimo consentito di cui al precedente capoverso;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito un incremento del 25% della Sul

esistente se la ricostruzione è realizzata secondo i criteri della LR 13/2008; l'edificio ricostruito dovrà acquisire almeno il punteggio 2 e dotarsi della certificazione di cui all'art. 9 previsto dalla stessa LR;
- Hmax = 12 m;
- Dc = distanza dai confini: H x 0,5 = min. ml.5; é consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente;
- Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H + H1) x 0,5], con un minimo di ml.10; fatte salve le norme di cui al Codice civile e al Decreto 1444/1968;
- Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti;
a) per strade di larghezza inferiore a ml.7 = ml.5;
b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15 = ml.7,50;
c) per strade di larghezza superiore a ml.15 = ml.10.

Art. 23 Contesti urbani consolidati da mantenere qualificare e completare (B1)
23.01 Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici.
23.02 Per questi contesti, come esplicitato nel DRAG (BURP n. 120 del 29-8-2007), il PUG/S detta indirizzi non immediatamente conformativi della proprietà; pertanto gli stessi saranno disciplinati nella parte programmatica (PUG/P) e
negli eventuali Piani Urbanistici Esecutivi (PUE), nonché tradotti in norme operative dal PUG/P.
23.03 In questi Contesti le previsioni programmatiche perseguiranno i seguenti obiettivi e indirizzi progettuali generali:
- il mantenimento di un carico insediativo compatibile con la dotazione di infrastrutture per la mobilità e di servizi di quartiere previsto dal PUG/S;
- un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa, e le attività economiche e sociali con essa compatibili, anche consolidando e rafforzando le funzioni di servizio e commerciali;
- il mantenimento, la qualificazione e, ove occorra, l'integrazione degli attuali livelli dei servizi pubblici;
- l'incremento diffuso del verde pubblico lungo le strade e negli spazi aperti;
- la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e del comportamento sismico, bilanciando eventuali interventi di densificazione, con un adeguato incremento delle dotazioni di parcheggi;
- il miglioramento delle condizioni di salubrità ambientale attraverso in particolare il controllo dell'inquinamento aereo ed acustico e l'ammodernamento del sistema di smaltimento dei reflui e dei rifiuti che, compatibilmente con le disponibilità economiche del Comune nell'attrezzarne le dotazioni necessarie, dovrà perseguirne la completa chiusura del ciclo di vita attraverso il riuso;
- interventi rivolti a favorire la mobilità pedonale e in bicicletta, con particolare riferimento ai percorsi che connettono fra loro le scuole, le aree di concentrazione dei servizi pubblici e privati, le eventuali fermate del trasporto pubblico;
- la razionalizzazione della mobilità veicolare attraverso l'allontanamento dei flussi di attraversamento, la gerarchizzazione funzionale della rete stradale, gli interventi rivolti alla sicurezza degli utenti più deboli, la tendenziale riduzione della mobilità a motore nelle strade locali residenziali e nelle strade a valenza commerciale;
- l'incremento delle dotazioni di parcheggi, pubblici e privati, nelle situazioni locali di carenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Rispetto al progetto approvato in Comune, che prevedeva la realizzazione di un'abitazione al piano terra di 126,00 mq:

- è stato realizzato un ampliamento di circa 63,00 mq nella parte nord del lotto sino al confine con l'altra proprietà;

- è stato realizzato un piano seminterrato di circa 189,00 mq (126,00 + 63,00 mq) non previsto in progetto;

- il prospetto su via Gorizia presenta un ulteriore accesso all'immobile tramite una scala di collegamento tra la via e la veranda, che conduce ad una portafinestra di ingresso all'abitazione;

- tale veranda inoltre presenta un pilastro centrale non previsto in progetto;

- sul prospetto ovest è presente una finestra alta non prevista in progetto.

Un altro abuso realizzato riguarda la costruzione di un garage di circa 49,00 mq sul lato ovest dell'abitazione. Tale vano crollò a seguito dell'esplosine di una bombola di gas nel 2002 e se ne intravede la sagoma dai resti di murature e solaio.

Gli abusi quali l'ampliamento al piano terra (63,00 mq) e quello al piano seminterrato (la sola porzione di 63,00 mq) 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 a tali abusi non è applicabile il cosiddetto “condono edilizio tardivo”, ai sensi del comma 6 art. 40 della legge 47/85, che consente agli aggiudicatari della vendita forzata, di presentare la domanda di Condono 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 all'entrata in vigore dei tre condoni edilizi, ovvero 17 marzo 1985 per la legge 47/1985, 01 gennaio 1995 per la L. 724/1994, e 02 ottobre 2003 per la L. 326/2003;

- la data di realizzazione dell’abuso sia precedente al 01 ottobre 1983 per il primo condono, 31 dicembre 1993 per il secondo condono e 31 marzo 2003 per il terzo condono;

- la tipologia dell’abuso rientri tra i casi di sanatoria descritti dalle suddette Leggi.

Il Condono tardivo non è applicabile al caso in oggetto perchè le ragioni del credito sono sorte dopo l'entrata in vigore del III condono.

La porzione di seminterrato che si trova sotto la sagoma autorizzata al piano terra di 126,00 mq è sanabile tramite 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), ai sensi della quale 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 in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

Tale sanatoria, come già accennato, trova applicazione per la sola porzione di seminterrato che si trova sotto la sagoma autorizzata al piano terra di 126,00 mq; gli altri ampliamenti al piano terra (63 mq) ed al piano seminterrato (ulteriori 63 mq), come anche il vano garage crollato (e non ricostruibile), non sono invece sanabili poiché le difformità realizzate non sono conformi allo strumento urbanistico vigente poiché superano il rapporto di copertura della zona B1b del PdF.

In particolare non è sufficiente demolire la sola porzione di ampliamento al piano terra poiché la parte

di piano seminterrato di 63,00 mq, che fuoriesce dalla linea di terra di circa 80 cm, costituisce superficie coperta per lo strumento urbanistico vigente, e pertanto va demolita anch'essa.

Ai suddetti ampliamenti non sanabili non sono applicabili neppure le tolleranze edilizie disciplinate dall'art. 34 bis, perchè non è certo che le irregolarità siano state realizzate contestualmente ai lavori di esecuzione del titolo abilitativo edilizio e, qualora lo fossero, gli abusi superano di gran lunga le suddette tolleranze.

A questi abusi 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, gli abusi non risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente attuale.

Pertanto tali ampliamenti sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia e non sono sanabili.

La fiscalizzazione, prevista dal'art. 34 comma 2 del DPR 380/01, modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, che è applicabile quando la demolizione dell'abuso non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, non è praticabile al caso in oggetto perchè la demolizione può essere realizzata senza pregiudicare le parti conformi, salvo analisi e dimostrazioni dettagliate sulla struttura e asseverazione di un tecnico che attesti che la demolizione potrebbe ledere le parti conformi alla normativa dell'edificio.

Pertanto si dovrà procedere con:

- La sanatoria della sola porzione di seminterrato di 126,00 mq, che si trova sotto la sagoma autorizzata al piano terra;

- la demolizione delle porzioni abusive non sanabili (ampliamento al pt di 63,00 mq e porzione di 63,00 mq del ps) con il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato.

Le altre difformità, quali le modifiche di prospetto, possono essere sanate contestualmente alla presentazione della Scia in sanatoria per il piano seminterrato.

(Normativa di riferimento: DPR 380-01 e decreto-legge 69/2024 convertito in legge 105/2024)
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Scia in sanatoria art. 36 per sanare le difformità e per la rimozione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi autorizzato.

- Demolizioni porzioni abusive.

ONERI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

- diritti di segreteria per PdC art. 36 = 130,00 €

- Oblazione art. 36, calcolata su circa 110,00 mq di snr del piano seminterrato: costo costruzione = (110x0,6) x 429,46 €/mq x 5% = € 1.417,22 e oneri di urbanizzazione = (110x0,5) x 19,98 €/mq= € 1.098,90,

Totale = (€ 1.417,22 + € 1.098,90 =) € 2.516,12 x 2 = € 5.032,24

- Demolizione ampliamenti piano terra e piano seminterrato, rinterro piano seminterrato, ricostruzione muratura laterale, trasporto e conferimento in discaria del materiale di risulta, ripristino dello stato dei luoghi = € 43.000,00

- onorario tecnico per Scia in sanatoria = € 1.000,00

Totale: 49.162,24 €
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

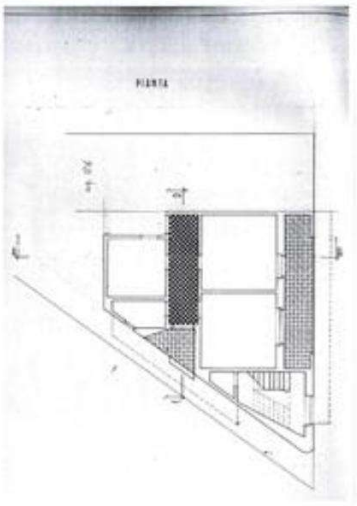
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

La non sanabilità dell'ampliamento al piano terra e al piano seminterrato oltre la sagoma autorizzata dei 126,00 mq dipende dallo strumento edilizio vigente, il Programma di Fabbricazione.

Quando sarà invece approvato il nuovo PUG (già adottato), si presume entro il 2026, salvo ulteriori

modifiche del nuovo strumento urbanistico, tali ampliamenti potrebbero essere sanati con una scia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis perchè saranno conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

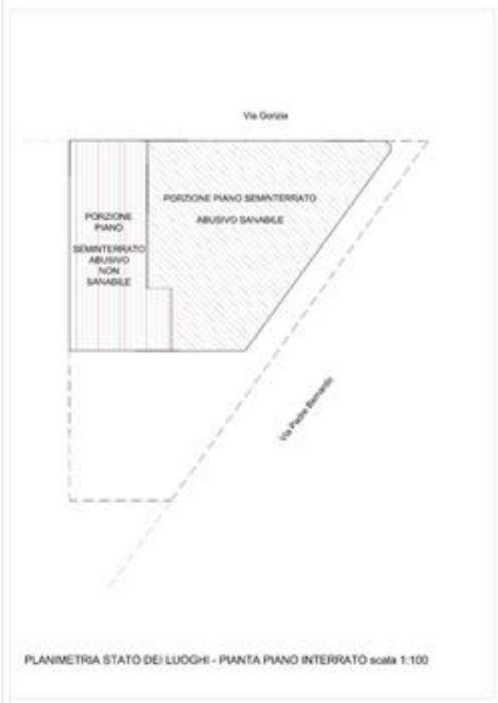
Alla data attuale però vige ancora il PdF, le nome di salvaguardia sono decadute, e pertanto gli ampliamenti non sono sanabili.



Planimetria autorizzata licenza edilizia 1973



Planimetria stato dei luoghi piano terra



Planimetria stato dei luoghi piano seminterrato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RUFFANO VIA PADRE BERNARDO 46

UNITÀ COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO A

Unità collabente a RUFFANO Via Padre Bernardo 46, della superficie commerciale di **276,14** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2052 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: VIA PADRE BERNARDO n. 46, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/04/2024 Pratica n. LE0091319 in atti dal 04/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91319.1/2024)
  Coerenze:

- a nord con via Gorizia;

- ad ovest con abitazione F. 27, p. 1436 di proprietà di *******nata a ******** **********,**********;

- ad est con via Padre Bernardo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 fuori terra (piano terra e lastrico solare) ed 1 seminterrato.

Immobile costruito dal 1973 in poi.



Vista dell'immobile da via Padre Bernardo



Vista dell'immobile da via Gorizia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Acquarica del Capo, Casarano, Miggiano, Montesano Salentino, Specchia, Supersano, Taurisano, Ugento.

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

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione immobile

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	scarso
università	molto scarso
asilo nido	al di sotto della media
biblioteca	al di sotto della media
campo da tennis	al di sotto della media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
centro commerciale	molto scarso
supermercato	nella media
cinema	molto scarso
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	molto scarso
palestra	al di sotto della media
parco giochi	scarso
palazzetto dello sport	nella media
piscina	molto scarso
polizia	molto scarso
spazi verde	molto scarso
stadio	nella media

teatro	al di sotto della media
verde attrezzato	molto scarso
vigili del fuoco	molto scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 102 km	molto scarso
porto distante 95,7 km	molto scarso
autobus distante 350 m	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta su tre livelli, piano terra, seminterrato e lastrico solare, sita in Ruffano alla via Padre Bernardo n. 46.

L'immobile presenta due ulteriori accessi dalla via Gorizia, uno per il vano scala che collega i piani (seminterrato, terra e copertura) al civico 1 e l'altro, per l'abitazione al piano terra, al civico 3.

Attualmente l'abitazione è accatastata come F/2, unità collabente, perchè risulta in totale stato di abbando e degrado e in precarie condizioni statiche.

"In data 14/12/2002, a seguito dell'esplosione di una bombola di gas, avvenuta nel fabbricato composto da piano terra adibito a civile abitazione e garage, con sottostante cantina, lo stesso ha riportato ingenti danni alle strutture portanti verticali, con evidenti lesioni alla struttura orizzontale ed alle tramezzature intermedie, nonchè il crollo del vano adibito a garage" (Ordinaza del Comune di Ruffano n. 42 del 14/12/2002 - Allegato 9.2 della presente relazione).

Si specifica che il sopralluogo all'interno dell'abitazione non è stato eseguito poichè i notevoli danni subiti dalle strutture del fabbricato non garantiscono la stabilità dell'immobile.

Nell'ordinaza del Comune di Ruffano n. 42 del 14/12/2002, che imponeva ai proprietari la messa in sicurezza dello stabile, si legge che *"le macerie del vano garage crollato poggiano sulla volta di una cisterna delle dimensioni di 4,00 x 4,00 ml che potrebbe non reggere l'ulteriore carico creatosi a seguito del suddetto crollo".*

A seguito dell'Ordinaza l'accesso all'abitazione è stato interdetto mediante chiusura degli ingressi con assi di legno inchiodate alle murature e il solaio del piano seminterrato è stato puntellato, come si evince dal rilievo fotografico effettuato in loco.

Si segnalano alcuni abusi edilizi, alcuni sanabili e altri no, meglio evidenziati al punto 8.3 della presente relazione.

Delle Strutture:

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



Vista del vano crollato da via Padre Bernardo



Vista del vano crollato



Vista da via Gorizia con accessi interdetti



Piano seminterrato con solaio puntellato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
scoperto di pertinenza	152,00	x	10 %	=	15,20
verande	19,80	x	30 %	=	5,94
pianio seminterrato	170,00	x	50 %	=	85,00
Totale:	**511,80**				**276,14**



Planimetria stato dei luoghi piano terra



Planimetria stato dei luoghi piano semiinterrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 04/01/2026
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazione (valore massimo)
Indirizzo: zona di espansione Ruffano
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 61.000,00 pari a 610,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 04/01/2026
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: abitazione (valore minimo)
Indirizzo: zona di espansione Ruffano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.500,00 pari a 485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2026

Fonte di informazione:*******, Via *****, 73100 Lecce (LE)

Descrizione: casa indipendente di 115 mq disposta su tre livelli

Indirizzo: Corso Margherita di Savoia, Ruffano

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 652,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione:****, via *****, 73100 Lecce (LE)

Descrizione: Abitazione indipendente che si sviluppa su una superficie commerciale di circa 90 mq ed è composto da ingresso-soggiorno, zona pranzo, cucinotto, bagno e camera da letto. All'esterno è presente un piccolo spazio scoperto con una lavanderia.

Indirizzo: Via Giovanni Giusti, Ruffano

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 655,56 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2026

Fonte di informazione: *****

Descrizione: Abitazione su tre livelli con una superficie commerciale di circa 216 metri quadrati totali

Indirizzo: via Vittorio Veneto, Ruffano

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 550,93 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/11/2025

Fonte di informazione: notaio****, rep. 43875

Descrizione: Abitazione composta da 6 vani al piano terreno, con la pertinenza esclusiva dei corrispondenti sovrastanti lastrici solari di copertura (sui quali insiste un vano tecnico), dell'adiacente scoperto di pertinenza e di un garage.

Indirizzo: via Piave, Ruffano

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 519,23 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/08/2024

Fonte di informazione: notaio*****, rep. 4379

Descrizione: Abitazione composta da quattro vani catastali a piano primo, con annesso vano scala di accesso.

Indirizzo: via Vittorio Veneto, Ruffano

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/12/2024

Fonte di informazione: notaio*****, rep. 7773

Descrizione: Abitazione composto da 9 (nove) vani catastali fra piano terra e piano seminterrato con scoperto antistante e retrostante

Indirizzo: Via Volturno, Ruffano

Superfici principali e secondarie: 229

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 567,69 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 04/01/2026

Fonte di informazione: *****

Descrizione: Abitazioni (valore minimo)

Indirizzo: Zona di espansione Ruffano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.700,00 pari a 467,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 04/01/2026

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni (valore massimo)

Indirizzo: Zona di espansione Ruffano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato della porzione legittimamente realizzata (126,00 mq al piano terra + 152 mq di scoperto di pertinenza) e di quella sanabile (126,00 mq al piano seminterrato), è di € 141.570,00, calcolato con la stima sintetica comparativa in base al prezzo medio.

Tale valore deriva dal prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile (quella regolare e quella sanabile) pari a 242,00 mq [=(126,00 mq di abitazione al pt) + (152,00 mq di scoperto al pt x 0,1) + (126,00 mq di cantina al ps x 0,8)] per il prezzo unitario di €/mq 585,00.

Il prezzo unitario di 585,00 €/mq deriva dalle indagini di mercato effettuate e dall'analisi dei prezzi riscontrabili in compravendite - annunci di vendita di immobili – valori dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

In particolare con riferimento agli atti di acquisto comparabili, sono state reperite tre compravendite di abitazioni situate in zona. La media di tali valori è di circa €/mq 585,00.
Gli annunci immobiliari reperiti danno una media di circa 620,00 €/mq, ma tale valore non tiene conto dello sconto della trattativa.
Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni situate nella zona variano tra 485,00 e 610,00 €/mq; quelle del Borsino Immobiliare tra 467,00 ed 590,00 €/mq.
Pertanto, in base ai dati raccolti, si ritiene appropriato per l'immobile in oggetto il prezzo unitario di €/mq 585,00, in linea con i valori delle compravendite, dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare e prudenzialmente più basso del valore degli annunci immobiliari.

Dal valore di mercato dell'immobile si sottrae una percentuale del 40% (pari ad € 56.628,00) per stato di manutenzione pessimo perchè, come sopra esposto, l'abitazione necessita di importanti interventi di manutenzione anche alle strutture portanti (solai, cordoli, murature) ed è in precarie condizioni statiche.

Si ottiene un Valore di mercato dellla piena proprietà (1000/1000) di € 84.942,00 ed un Valore di mercato della quota di 1/6 (oggetto di esecuzione immobiliare) pari ad € 14.157,00.

Gli oneri e costi di regolarizzazione delle difformità (si vede punto 8.3 della presente relazione) ammontano ad € 49.162,24.

Pertanto sottraendo dal valore di mercato della quota il costo delle regolarizzazioni, il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto è negativo.

Di conseguenza, per la stima dell'immobile in oggetto, la scrivente procede alla determinazione del **valore d'uso o utilizzo** .

Tale metodo di calcolo può essere applicato perchè l'immobile, non ancora gravato da un Decreto di Demolizione, potrà comunque essere utilizzato sino al momento dell'accertamento degli abusi da parte del Comune e della loro successiva demolizione/regolarizzazione.

Dal momento che il Comune non ha ancora accertato gli abusi edilizi e che pertanto i tempi di demolizione dell'immobile saranno verosimilmente lunghi, si procede con una stima pari al valore d'uso dell'immobile per il periodo di un ventennio.

Il valore d'uso pertanto sarà sicuramente molto inferiore rispetto al valore di mercato di un immobile regolare.

Per calcolare il valore d'uso si procederà prima alla quantificazione del valore di mercato dell'immobile, ipotizzandolo totalmente regolare dal punto di vista urbanistico e privo di abusi insanabili.

Dal raffronto tra il valore di mercato ed il valore d'uso si capirà anche quanto incide la situazione sopra descritta nella valutazione finale.

Il valore di mercato dell'immobile sarà calcolato con la stima analitica della capitalizzazione dei redditi ipotizzando il reddito realizzabile dalla proprietà in caso di affitto dell'immobile e capitalizzando, ad un opportuno saggio, i redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre.

Con la capitalizzazione dei redditi si stimerà il reddito netto annuale dell'immobile che servirà poi a calcolare il valore d'uso dell'immobile.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto, si considerano i valori dell'Agenzia delle Entrate, quotazioni OMI, I semestre anno 2025, che, per abitazioni site nella medesima zona, danno valori di locazione compresi tra i 1,9 ed i 2,5 €/mq/mese.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione si prende in considerazione la Superficie Interna Lorda (SIL), utilizzata, di norma, per la determinazione del valore locativo.

Nel caso specifico si considera l'intera abitazione esistente al piano terra, l'area di pertinenza scoperta e la superficie al piano seminterrato (ipotizzando tutta la superficie esistente regolare).

La Superficie Interna Lorda si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda dell'abitazione e delle superfici esclusive accessorie opportunamente omogeneizzate alla superficie principale (area scoperta pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per superfici eccedenti detto limite - cantina pari al 50% della superficie qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori – verande comunicanti con i vani principali e vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25, e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25).

Stabilendo prudenzialmente un valore medio di 2,2 €/mq/mese, si ottiene una rendita mensile lorda di (2,2 x 276,14 mq =) € 607,51 pari ad un canone lordo annuo di (€ 607,51 x 12 =) € 7.290,10.

Da tale importo, detraendo le spese di gestione dell'immobile a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità), stimate forfettariamente nella percentuale del 30%, si ottiene un reddito annuo netto pari a (€ 7.290,10 - 30%=) **€ 5.103,07**.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene un valore di mercato dell'immobile pari a (€ 5.103,07/0,03=) **€ 170.102,33**.

Tale valore è riferito però ad un'immobile abitabile, e non in precarie condizioni statiche con importanti interventi di manutenzione da eseguirsi sulle strutture portanti (solai, cordoli, murature).

Pertanto, dal valore di mercato dell'immobile sopra ottenuto si sottrae una percentuale del 40% (pari ad **€ 68.040,93**) per stato di manutenzione pessimo, ottenendo un valore di mercato dell'immobile nello stato di manutenzione in cui versa pari ad € 102.061,40.

Per la determinazione del valore d'uso dell'immobile si utilizza sempre la stima analitica con la capitalizzazione dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, ma limitata ai successivi venti anni.

La formula per calcolare il valore d'uso di un immobile, destinato ad avere una vita limitata, è:

Vu = a (qn -1)/r

Dove:

- Vu = il valore finale del bene o valore d'Uso,
- a = il reddito netto annuo (già calcolato sopra e pari a € 5.103,07),
- q = il montante unitario (capitale di un euro con i relativi interessi maturati nel tempo di 1 anno),
- n = le annualità,
- r = il saggio di capitalizzazione.

Il Valore d'uso dell'immobile sarà pari a:

Vf = € 5.103,07 x (1,02 ^20-1)/0,03 = € 5.103,07 x (1,48594739-1)/0,03 = € 82.660,78.

Il valore d'uso dell'immobile, ipotizzato regolare ma nello stato di manutenzione in cui versa, sarà pari ad (€ 82.660,78 - 40% =) **€ 49.596,47**

Pertanto, considerando che il valore di mercato dell'immobile ipotizzato regolare, ma in pessime condizioni di manutenzione, è pari ad € 102.061,40, e il valore d'uso corrispondente è pari ad € 49.596,47, la situazione sopra descritta equivale ad una riduzione di **€ 52.464,93** del valore di

mercato.

E' importante rammentare che, ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001, quando il Comune di Ruffano accerterà che l'immobile è parzialmente abusivo e non sanabile, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiungererà al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione delle difformità entro 90 giorni dalla comunicazione. L'inottemperanza all'ordine di demolizione nei termini stabiliti determinerà l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente. In tal caso, tuttavia, l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico delle spese per la demolizione e per il ripristino dello stato dei luoghi (calcolate al punto 8.3 della presente valutazione) ma, non essendo il soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria.

In conclusione la villetta sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, potrà essere utilizzata sino al momento della demolizione e l'aggiudicatario dovrà anche sostenere le spese per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Se in occasione dell'accertamento degli abusi da parte del Comune sarà già stato approvato il nuovo PUG, salvo ulteriori modifiche dello strumento urbanistico, le difformità potrebbero essere sanate con una scia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis perchè sarebbero conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, pagando la relativa oblazione incrementata del 20% e l'onorario del tecnico per la redazione della pratica edilizia (costi stimati circa € 17.000,00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	**5.103,07**
Tasso di capitalizzazione:	**3%**
Valore immobile:	**170.102,33**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
importo da sottrarre al valore di mercato perchè l'immobile è pessime condizioni di manutenzione (40%)	-68.040,93
importo da sottrarre al valore di mercato dell'abitazione per ottenere il valore d'uso dell'immobile (in condizione pesime di manutenzione) (40%)	-52.464,93

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.596,47**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.266,08**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Per molto tempo è stata sostenuta l'impossibilità di estendere alle unità collabenti le agevolazioni "prima casa" (Articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986). Sul punto aveva assunto rilievo la risposta ad interpello n. 357 del 30 agosto 2019 ove l'Agenzia delle Entrate negava le agevolazioni suddette per le unità collabenti sul presupposto che si tratta di immobili stabilmente inidonei a soddisfare esigenze abitative.

Ciò è stato totalmente ribaltato da una recentissima sentenza della Corte di Cassazione (n. 3913 del 16 febbraio 2025) ove i Giudici hanno infatti affermato che, in materia di agevolazione “prima casa” (art. 1 Nota II bis della Tariffa/ parte prima/ allegata al d.P.R. n. 131 del 1986), posto che la norma agevolativa non esige l’idoneità abitativa dell’immobile già al momento dell’acquisto, il beneficio può essere riconosciuto anche all’acquirente di immobile collabente, non ostandovi la classificazione del fabbricato in categoria catastale F/2, ed invece rilevando la suscettibilità dell’immobile acquistato ad essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all’uso abitativo.

Pertanto si può affermare che si può godere del beneficio prima casa anche per le unità collabenti, ma nell’atto notarile d’acquisto deve emergere l’impegno dell’acquirente ad adibire il fabbricato o una sua porzione “a propria abitazione” e tale destinazione deve risultare completata nel termine triennale di decadenza, stabilito dall’art. 76 comma 2 D.P.R. n.131/1986, per l’esercizio del potere di accertamento dell’ufficio.
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 Ruffano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 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	unità collabente	276,14	0,00	49.596,47	8.266,08
				49.596,47 €	**8.266,08 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La quota non è comodamente divisibile. Il frazionamento del bene non è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi. Inoltre, sotto l’aspetto economico – funzionale, la divisione inciderebbe sull’originaria destinazione del bene e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.266,08**