



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

-----

contro:

-----

**R.G.E. 539/2016**

**Giudice: Pietro Dr. Errede**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 04/07/2017**

*Tecnico incaricato: Alberto De Pascalis*

*CF: DPSLRT64P12D862D*

*con studio in Galatina (Lecce) Fedele Salacino, 25*

*telefono: 0836568924*

*email: alberto@astraengineering.com*

*email (pec): alberto.depascalis@ingpec.eu*



**INDICE GENERALE**

.....	1
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>1</b>
Corpo 01 .....	1
Corpo 02 .....	1
Corpo 03 .....	1
Corpo 04 .....	2
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>2</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>2</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>2</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	<b>2</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	<b>3</b>
<b>ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI</b> .....	<b>3</b>
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	<b>3</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	<b>4</b>
Attuali proprietari: .....	4
Proprietari precedenti: .....	4
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>5</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>5</b>
Dettaglio delle fonti .....	5
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>5</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	<b>6</b>
<b>CORPO 01: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b> .....	<b>6</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	6
<i>Identificazione catastale</i> .....	6
<i>Descrizione sommaria</i> .....	6
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	6
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	8
Strumento urbanistico vigente .....	8
Consistenza .....	9
Valorizzazione .....	9
<b>CORPO 02: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</b> .....	<b>10</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	10
<i>Identificazione catastale</i> .....	10
<i>Descrizione sommaria</i> .....	10
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	10
Strumento urbanistico vigente .....	10
Consistenza .....	11
Valorizzazione .....	11
<b>CORPO 03: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO</b> .....	<b>12</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	12
<i>Identificazione catastale</i> .....	12
<i>Descrizione sommaria</i> .....	12
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	12
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	13
Strumento urbanistico vigente .....	13



Consistenza .....	14
Valorizzazione .....	14
<b>CORPO 04: FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO .....</b>	<b>15</b>
Definizione quote e tipologia del diritto .....	15
Identificazione catastale .....	15
Descrizione sommaria .....	15
Destinazione urbanistica .....	15
Strumento urbanistico vigente .....	15
Consistenza .....	16
Valorizzazione .....	16
.....	16
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>16</b>
Corpo 05 .....	16
Corpo 06 .....	17
Corpo 07 .....	17
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA .....</b>	<b>17</b>
<b>STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>17</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>18</b>
ISCRIZIONE DI IPOTECA .....	18
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE .....	18
ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI .....	18
CONFORMITA' IMMOBILE .....	19
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI... ..</b>	<b>19</b>
Attuali proprietari: .....	19
Proprietari precedenti: .....	19
<b>PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>20</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE .....</b>	<b>20</b>
Dettaglio delle fonti .....	20
<b>VALORE DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2 .....</b>	<b>21</b>
<b>CORPO 05: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO .....</b>	<b>21</b>
Definizione quote e tipologia del diritto .....	21
Identificazione catastale .....	21
Descrizione sommaria .....	21
Destinazione urbanistica .....	22
Strumento urbanistico vigente .....	22
Consistenza .....	22
Valorizzazione .....	23
<b>CORPO 06: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE .....</b>	<b>24</b>
Definizione quote e tipologia del diritto .....	24
Identificazione catastale .....	24
Descrizione sommaria .....	24
Destinazione urbanistica .....	24
Strumento urbanistico vigente .....	24
Consistenza .....	25
Valorizzazione .....	25
<b>CORPO 07: MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO .....</b>	<b>26</b>



promossa da:

<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	26
<i>Identificazione catastale</i> .....	26
<i>Descrizione sommaria</i> .....	26
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	26
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	27
Strumento urbanistico vigente .....	27
<i>Consistenza</i> .....	28
<i>Valorizzazione</i> .....	28
.....	28
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	28
Corpo 08 .....	28
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	29
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	29
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	29
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	29
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	29
<b>ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI</b> .....	29
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	30
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	30
Attuali proprietari: .....	30
Proprietari precedenti: .....	30
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	31
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	31
Dettaglio delle fonti .....	31
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	31
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3</b> .....	32
<b>CORPO 08: FABBRICATI, LOCALI SPORTIVI CON FINI DI LUCRO</b> .....	32
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	32
<i>Identificazione catastale</i> .....	32
<i>Descrizione sommaria</i> .....	32
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	32
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	33
Strumento urbanistico vigente .....	33
<i>Consistenza</i> .....	34
<i>Valorizzazione</i> .....	34
.....	34
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	34
Corpo 09 .....	34
Corpo 10 .....	34
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	35
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	35
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	35
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	35
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	36
<b>ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI</b> .....	36
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	36
Attuali proprietari: .....	36



Proprietari precedenti: .....	36
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>37</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>37</b>
Dettaglio delle fonti .....	37
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>37</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4</b> .....	<b>38</b>
<b>CORPO 09: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</b> .....	<b>38</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	38
<i>Identificazione catastale</i> .....	38
<i>Descrizione sommaria</i> .....	38
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	38
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	38
Strumento urbanistico vigente .....	38
Consistenza .....	39
Valorizzazione .....	39
<b>CORPO 10: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</b> .....	<b>40</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	40
<i>Identificazione catastale</i> .....	40
<i>Descrizione sommaria</i> .....	40
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	40
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	41
Strumento urbanistico vigente .....	41
Consistenza .....	41
Valorizzazione .....	41
<b>Lotto 5: Beni in Strada Provinciale 17 a Sannicola (73017) LE, Italia</b> .....	<b>42</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>42</b>
Corpo 11 .....	42
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>42</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>43</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>43</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	<b>43</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	<b>43</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	<b>43</b>
Attuali proprietari: .....	43
Proprietari precedenti: .....	44
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>44</b>
Dettaglio delle fonti .....	44
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>44</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5</b> .....	<b>45</b>
<b>CORPO 11: TERRENO</b> .....	<b>45</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	45
<i>Identificazione catastale</i> .....	45
<i>Descrizione sommaria</i> .....	45
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	45
Strumento urbanistico vigente .....	45
Consistenza .....	46
Valorizzazione .....	47



## **Lotto 4: Beni in Strada Marchesana a Nardò (73050) LE, Italia**

Il presente **Lotto 4** è composto da **n.2 unità catastali**, suddivise all'interno della presente relazione peritale in **n.2 corpi distinti**, come disegnato meglio specificato:

**Corpo 9** - posto auto scoperto, sito in Santa Maria al Bagno (Nardò) - **NCEU Fg.127 ptc.985 Sub.13**;

**Corpo 10** - deposito, sito in Santa Maria al Bagno (Nardò) - **NCEU Fg.127 ptc.985 Sub.25**;

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 09**

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a -----  
classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Strada Marchesana a Nardò (73050) LE,  
Italia.

Il corpo è posto al piano terra. e sviluppa una superficie reale lorda di 15.00 mq

#### **Identificazione catastale**

foglio 127, particella 985, (Catasto Fabbricati), subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, piano terra, rendita € 49,58, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

#### **Corpo 10**

Piena proprietà per la quota di 1/2 del corpo pignorato, appartenente a -----  
classificato come Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, sito in Strada Marchesana a Nardò (73050) LE,



Italia.

Il corpo è posto al piano terra e sviluppa una superficie reale lorda di 7.00 mq

#### Identificazione catastale

foglio 127, particella 985, (Catasto Fabbricati), subalterno 25, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 13,22, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Buoni
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:* Nardò
- *Attrazioni paesaggistiche:* Montagna Spaccata
- *Attrazioni storiche:* Torre del Fiume di Galatena

Non sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Per i servizi di urbanizzazione secondaria bisogna recarsi al vicino centro del Comune di Nardò.

## STATO DI POSSESSO

Libero

In sede di **sopralluogo** effettuato in data **24/03/2017**, il sottoscritto CTU ha potuto constatare che i beni immobili, di cui al lotto 4, sono risultati liberi.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 25/07/2007, a favore di -----

Importo ipoteca: € 600.000,00

Importo capitale: € 300.000,00

Trascritto a Notaio M.Tuccari (Arezzo) il 25/07/2007 ai nn 32087/6676

ptc.985 sub.25

Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva)Iscrizione 12/05/2016, a favore di -----

-----e e derivante da sentenza di condanna Tribunale di

Lecce 02/03/2016

Importo ipoteca: € 90.000,00



Importo capitale: € 67.500,00  
 Trascritto a Tribunale di Lecce il 12/05/2016 ai nn 14107/1815

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di -----  
 -----

Trascritto a Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce il 04/11/2016 ai nn 34306/26441  
**La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.**

**ALTRE LIMITAZIONI ED ONERI**

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** n.28181 d'ordine e n.18509 particolare del 02/07/2007 a favore del  
 -----  
 Roma, atto pubblico amministrativo del ----- - su lotto edificabile in Nardò nel  
 NCT Fg.127 p.lle 985/987/990/993/986/994/989/988/991/995, di proprietà -----  
 -----per 1/2 ciascuna.

**Domanda Giudiziale** nn.856/742 del 09/01/2012 a favore di-----  
 -----  
 -----

----- - Tribunale di Arezzo 21/12/2011 - per revoca atti soggetti a trascrizione,  
 relativamente alle unità urbane di cui al lotto 1, 2, 3 ed il presente lotto 4.  
 Si chiede, accertati tutti i presupposti di cui all.art.2901 C.C., dichiarare gli atti di divisione e compravendita  
 stipulati con gli atti notarili, entrambi a rogito del Notaio F.M.Ruberto in data 30/06/2011 Rep.3666/2892 e  
 04/10/2011 Rep.n.3978/3124 inefficaci nei confronti dei soggetti a favore sopra indicati e per l'effetto  
 ordinare ai Conservatori dei RR.II. di Perugia e Lecce la trascrizione della sentenza, con esonero da ogni  
 responsabilità ed ingerenza.

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

**Attuali proprietari:**

- in forza di Atto di compravenditaCon ulteriore  
 Atto di compravendita per Notar V.Miglietta del 21/05/2007 trascritto il 16/07/2007 ai nn.30264/19866 venivano  
 trasferiti diritti delle ptc.986-994-989 costituenti terreno destinato a strada, in parti uguali alla Società -----  
 -----.
- , in forza di Atto di compravendita

**Proprietari precedenti:**

- in forza di Atto di  
 compravenditaCon ulteriore Atto di compravendita per Notar V.Miglietta del 21/05/2007 trascritto il 16/07/2007  
 ai nn.30264/19866 venivano trasferiti diritti delle ptc.986-994-989 costituenti terreno destinato a strada, in parti  
 uguali alla -----.
- proprietario ante ventennio al 21/05/2007
- , proprietario ante ventennio al 21/05/2007Fu proprietaria per  
 1/3 di parte del suolo su cui insistono le unità catastali di cui al lotto 4.
- --proprietario dal 07/11/2000 al 21/05/2007, in forza di Denuncia di





successioneProprietà per 1/3 a -----e proprietà per  
2/3 in parti uguali ai figli ----- il  
-----

- ----- proprietario ante ventennio al 10/08/1998Proprietario per 1/2 di parte del suolo su cui insiste il fabbricato del quale fanno parte le unità urbane di cui al lotto 4.

## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Permesso di Costruire n.338 del 25/06/2007 intestato a -----  
-----  
-----per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di realizzazione di un edificio residenziale costituito da n.12 appartamenti alla Strada Mondonuovo.  
Pratica presentata il 21/12/2006 al numero di protocollo 52192  
Rilasciata il 25/06/2007 al numero di protocollo (non indicato) - Pratica Edilizia N.869/06/concRilasciato  
**Certificato di Agibilità n.81/2008** (Cfr. All.5) in data 06.08.2008.

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto adottando il metodo di stima comparativo che dalla moderna dottrina estimativa viene annoverato tra i più attendibili. Esso infatti non viene ad essere influenzato da fattori esterni, ma tiene conto essenzialmente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni statiche dello stesso, e fa riferimento ad un mercato ordinario e reale, escludendo quei prezzi ritenuti eccezionali.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Nardò
- Borsino Immobiliare, Siti internet di Agenzie Immobiliari della Zona di Nardò - Santa Maria al Bagno

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 1.893,75
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 1.609,69
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ <b>1.609,69</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4****CORPO 09: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

Posto auto scoperto

**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a ----- - Lecce (LE)

**Identificazione catastale**

- foglio 127, particella 985, (Catasto Fabbricati), subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq, piano terra, rendita € 49,58, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2007/2008

Il posto auto scoperto, oggetto di stima, è ubicato sul fronte Ovest del Fabbricato denominato "-----".

Il parcheggio scoperto si raggiunge da via Terramoza verso Strada Mondonuovo che è uno stradone di larghezza pari a circa 9 m di tipo sterrato realizzato con materiale arido compattato. La distanza in linea d'area dal mare è di circa 500 m.

Suddetto posto auto è delle dimensioni di circa 15 mq, non chiaramente individuato da alcuna indicazione visibile a terra. La pavimentazione è realizzata con blocchetti di cemento autobloccanti.

L'area esterna non è provvista di illuminazione e gli spazi di manovra sono comuni su strada Mondonuovo.

*(Per l'esatta ubicazione del posto auto si rimanda all'elaborato planimetrico Fg.127 ptc.985 sub.13, allegato alla presente relazione)*

**Descrizione dettagliata****Componenti Edilizie**

*Pavim. Esterna, riferito a area parcheggio*

- materiale: elementi autobloccanti
- condizioni: sufficienti

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B.24 Zona Turistico Residenziali di Riqualficazione**, in forza di delibera Giunta Regionale n.345 del 10.04.2001 e Delibera del Commissario Straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

**Art. 61 delle NTA del PRG di Nardò**

Per i fabbricati esistenti sono ammessi anche interventi di risanamento igienico edilizio con l'aumento una tantum



non maggiore del 15 % della superficie utile SU esistente per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative, anche se il fabbricato esistente abbia gli indici IF ed RC maggiori dei valori innanzi prescritti.

Allo scopo di migliorare la organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi a verde ed il risanamento delle condizioni igienico abitative, sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia mediante la formazione di strumenti esecutivi preventivi estesi ad una superficie non inferiore al 50 % di quella dell'intero isolato, con l'applicazione dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,60 mc/mq,
- Rapporto di copertura: RC = 0,40 mq/mq
- Altezza massima: H max = 7,50 m,
- Numero dei piani NP = 1 + piano terra
- Aree per parcheggi pubblici: secondo le prescrizioni dell'art.7 delle presenti norme;
- Arretramento dal filo stradale: secondo le previsioni del P.R.G. o quelli maggiori definiti dallo strumento attuativo.

Ulteriori dettagli sono riportati in allegato alla presente relazione nello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Nardò (Cfr. All.13).

.

### Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Posto auto scoperto</b>			
- Superficie reale lorda	15.00 mq	1.00	15.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	15.00 mq		15.00 mq

### Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 3.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 3.000,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>1.500,00</b>



**CORPO 10: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**

Locale deposito.

**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 1/2, del corpo appartenente a -----Lecce (LE)

**Identificazione catastale**

- foglio 127, particella 985, (Catasto Fabbricati), subalterno 25, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 13,22, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano terra L'altezza utile interna è di 2,50 m (media).

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2007/2008

Il vano deposito è ricavato all'interno di un sottoscala al piano terra dell'area estern ad un fabbricato residenziale di due piani fuori terra, di recente realizzazione, ubicato in un'area a Nord di Santa Maria al Bagno frazione di Nardò, denominato "-----". La zona limitrofa è residenziale.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima, avviene da un cancello pedonale che delimita l'area esterna dell'intero Residence, prospiciente Via Giuseppe Cino. Di fronte all'ingresso vi sono le scale, al di sotto delle quali è ubicato il vano deposito (sub.25). L'ingresso al vano deposito è da una porta in alluminio ubicata sul lato sud delle scale.

La superficie calpestabile netta interna del vano è di circa 7 mq, anche se quella realmente utilizzabile è pari a circa 4 mq, in quanto trattasi di sottoscala adibito a deposito e dunque l'altezza utile media pari a circa 2,50 m è riscontrabile per la superficie derivante dalle dimensioni di 2,70 x 1,50 m. Il locale non è dotato di alcun tipo di fornitura (elettrica, idrica, etc.).

Il locale deposito si presentava in sede di sopralluogo, in data 23.03.2017, in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. Sono stati riscontrati dei lievi ammaloramenti della finitura interna. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Strutture verticali, riferito a pareti del deposito*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

*Scale, riferito a copertura del deposito*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: esterna
- servoscala: presente
- materiale: c.a.

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni, riferito a porta di ingresso al deposito*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: anta singola a battente
- protezione: inesistente
- materiale protezione: //
- materiale: alluminio

**Destinazione urbanistica****Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B.24 Zone Turistico Residenziali di Riqualificazione**, in forza di delibera Giunta Regionale n.345 del 10.04.2001 e Delibera del Commissario Straordinario n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

**Art. 61 delle NTA del PRG di Nardò**

Per i fabbricati esistenti sono ammessi anche interventi di risanamento igienico edilizio con l'aumento una tantum non maggiore del 15 % della superficie utile SU esistente per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative, anche se il fabbricato esistente abbia gli indici IF ed RC maggiori dei valori innanzi prescritti.

Allo scopo di migliorare la organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi a verde ed il risanamento delle condizioni igienico abitative, sono ammessi interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia mediante la formazione di strumenti esecutivi preventivi estesi ad una superficie non inferiore al 50 % di quella dell'intero isolato, con l'applicazione dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,60 mc/mq,
- Rapporto di copertura: RC = 0,40 mq/mq
- Altezza massima: H max = 7,50 m,
- Numero dei piani NP = 1 + piano terra
- Aree per parcheggi pubblici: secondo le prescrizioni dell'art.7 delle presenti norme;
- Arretramento dal filo stradale: secondo le previsioni del P.R.G. o quelli maggiori definiti dallo strumento attuativo.

Ulteriori dettagli sono riportati in allegato alla presente relazione nello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Nardò.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Locale deposito (compresi i muri di proprietà)</b>			
- Superficie reale lorda	7.00 mq	0.15	1.05 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	7.00 mq		1.05 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde



promossa da: -----

---

Valore medio ponderale intero:	€ 787,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 787,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>393,75</b>

