



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE FORZATA**

**N. Ruolo G.E. 174/2018**

Procedura promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

**GIUDICE: DR. ERREDE PIETRO**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 03/04/2019**

*Tecnico incaricato: EMANUELE BIANCO*  
*CF: BNCMNL88R29E506V*  
*con studio in LECCE (LECCE) VIA DEL DELFINO 19*  
*telefono: 3355722936*  
*email: emanuele.bianco1988@libero.it*  
*email (pec): emanuele.bianco@ingpec.eu*



**INDICE**

<b>LOTTO 1: Beni siti in via Achille Benegiamo n.48, a Nardò (73048) LE, Italia.....</b>	<b>4</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....</b>	<b>5</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI             A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....</b>	<b>6</b>
4.1.1. <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli .....</i>	<b>6</b>
4.1.2. <i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.....</i>	<b>6</b>
4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico .....</i>	<b>6</b>
4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso .....</i>	<b>6</b>
<b>4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI             A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....</b>	<b>6</b>
4.2.1. <i>Iscrizioni .....</i>	<b>6</b>
4.2.2. <i>Trascrizioni pregiudizievoli.....</i>	<b>6</b>
<b>4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....</b>	<b>7</b>
4.3.1. <i>Conformità urbanistico edilizia.....</i>	<b>7</b>
4.3.2. <i>Conformità catastale .....</i>	<b>7</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>8</b>
6.1. <b>ATTUALI PROPRIETARI.....</b>	<b>8</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>8</b>
<b>8. ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1.....</b>	<b>9</b>
<b>8.1. CORPO A: ABITAZIONE .....</b>	<b>9</b>
Definizione quote e tipologia del diritto.....	9
Identificazione catastale.....	9
Descrizione sommaria .....	9
Descrizione delle caratteristiche .....	10
Destinazione urbanistica .....	11
Consistenza .....	12
Accessori.....	13
<b>8.2. CORPO B: AUTORIMESSA .....</b>	<b>13</b>
Definizione quote e tipologia del diritto.....	13
Identificazione catastale.....	13
Descrizione sommaria .....	13
Descrizione delle caratteristiche .....	13
Destinazione urbanistica .....	14
Consistenza .....	15
Accessori.....	15
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 .....</b>	<b>16</b>
<b>9.1. CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE .....</b>	<b>16</b>



---

9.2. DETTAGLIO DELLE FONTI .....	16
9.3. VALUTAZIONE CORPI .....	16
9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	18
9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	18
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	19



**LOTTO 1: Beni siti in via Achille Benegiamo n.48, a Nardò (73048) LE, Italia****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****• Corpo A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato appartenente a [REDACTED]

Bene immobile classificato come “Abitazione di tipo civile”, sito in via A. Benegiamo n.48 a Nardò, LE, Italia.

Si evidenzia che nella visura catastale del Corpo A (allegata al presente elaborato peritale) si riporta erroneamente una quota di possesso pari a 10/1000 del corpo pignorato in testa al debitore esecutato [REDACTED], contrariamente a quanto si evince all’interno dell’atto di divisione immobiliare del 13.07.1974 a firma del Notaio DI PIETRO Biagio, n. 55173 di repertorio e n. 8444 di raccolta, registrato a Lecce il 01.08.1974 al n.6052 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.08.1974 al n. 20764-7 di registro generale e n. 18588-91 di registro particolare, con il quale [REDACTED] veniva in possesso dell’intera proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati su un ampio lotto di terreno direttamente prospiciente la pubblica via; in particolare l’accesso al Corpo A avviene previo passaggio in un giardino che lambisce su tutti e quattro i lati l’unità immobiliare.

Tale area a verde è identificata catastalmente al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.lla 358, sub. 7 e classificata come “bene comune non censibile”, inoltre all’interno della stessa area a verde è stata individuata una porzione di terreno, in parte pavimentata e con strutture precarie ombreggianti, identificata catastalmente al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.lla 358, sub. 6 e classificata come “area urbana”.

Il Corpo A, destinato ad abitazione, si compone di ingresso, soggiorno, un ampio vano pranzo-cucina con annesso ripostiglio, bagno e di un corridoio che conduce alla zona notte; quest’ultima costituita da tre camere da letto, uno studio e un ulteriore servizio igienico.

L’unità immobiliare è inoltre dotata di una veranda posta sul prospetto principale dell’immobile, direttamente connessa con il giardino che circonda l’intero fabbricato e di una veranda posta sul retro prospetto da cui si sviluppa una scala esterna elicoidale che conduce al lastrico solare di copertura.

Si evidenzia inoltre l’esistenza di due ripostigli ricavati al di sotto della succitata scala esterna, oltre ad un ulteriore ripostiglio e vano tecnico ubicati a ridosso del confine del lotto e in diretta prossimità del corpo di fabbrica principale dell’abitazione.

L’immobile è posto al piano terra, è sito in Via Achille Benegiamo n.48 e sviluppa una superficie reale lorda (superficie interna e aree esterne di pertinenza dell’immobile) pari a 531,10 mq.

**Identificazione catastale**

Immobile censito al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, particella 358, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 181 mq, totale escluse aree scoperte 174 mq, rendita 948,99 €, piano terra. Dati derivanti da variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**• Corpo B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED]

Bene immobile classificato come “Autorimessa”, sito in via A. Benegiamo n.48 a Nardò, LE, Italia.



Si evidenzia che nella visura catastale del Corpo B (allegata al presente elaborato peritale) si riporta erroneamente una quota di possesso pari a 10/1000 del corpo pignorato in testa al debitore esecutato [REDACTED], contrariamente a quanto si evince all'interno dell'atto di divisione immobiliare del 13.07.1974 a firma del Notaio DI PIETRO Biagio, n. 55173 di repertorio e n. 8444 di raccolta, registrato a Lecce il 01.08.1974 al n.6052 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.08.1974 al n. 20764-7 di registro generale e n. 18588-91 di registro particolare, con il quale [REDACTED] veniva in possesso dell'intera proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura.

Il Corpo B è costituito da due vani adibiti a garage, posti nelle immediate vicinanze del Corpo A e direttamente accessibili dallo spazio scoperto censito al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.la 358, sub. 7 e classificato come “bene comune non censibile”.

L'immobile è posto al piano terra, è sito in Via Achille Benegiamo n.48 e sviluppa una superficie reale lorda (superficie interna e aree esterne di pertinenza dell'immobile) pari a 52,05 mq.

#### Identificazione catastale

Immobile censito al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, particella 358, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita 127,82 €, piano terra. Dati derivanti da variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

#### Caratteristiche zona

- *Tipologia:* di espansione.
- *Area urbanistica:* residenziale.
- *Parcheggi:* sufficienti.
- *Caratteristiche:* normali.
- *Traffico:* locale.

#### Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* residenziali.
- *Importanti centri limitrofi:* l'aggregato urbano di Nardò, dista circa 17,00 km da Gallipoli, 29,00 km da Lecce e 30,00 km da Maglie.
- *Attrazioni paesaggistiche:* Nardò sorge nelle immediate vicinanze di un ampio tratto di costa ionica caratterizzato da un elevato valore paesaggistico.
- *Attrazioni storiche:* il centro storico di Nardò vanta una straordinaria ricchezza di palazzi, chiese, cappelle e singoli dettagli architettonici che la rendono una delle città del Barocco Lecce, a pari merito con i centri di Lecce e Gallipoli.

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

### • Corpo A e B

Occupati da [REDACTED]





A favore

#### 4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- **Corpo A**

- È stata riscontrata una difformità urbanistico edilizia che si sostanzia in una diversa distribuzione interna degli spazi; regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria da presentare presso il competente ufficio del Comune di Nardò.

*Oneri e spese tecniche per la predisposizione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il competente ufficio del Comune di Nardò per la regolarizzazione delle opere realizzate senza titolo abilitativo: € 2.500,00.*

- **Corpo A**

- È stata riscontrata una difformità urbanistico edilizia che si sostanzia nella realizzazione di strutture precarie ombreggianti senza alcun titolo abilitativo sulla porzione di terreno identificato catastalmente al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.lla 358, sub. 6; regolarizzabile mediante smontaggio delle opere realizzate senza alcun titolo abilitativo e ripristino dello stato dei luoghi assentito.

*Oneri e spese tecniche per lo smontaggio delle opere realizzate senza alcun titolo abilitativo e per il ripristino dello stato dei luoghi assentito: € 1.500,00.*

##### 4.3.2. Conformità catastale

- **Corpo A**

- Variazione catastale da predisporre a seguito della succitata pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna degli spazi; regolarizzabile mediante pratica DOCFA presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio.

*Oneri e spese tecniche relative alla pratica DOCFA: € 500,00.*

- **Corpo A/B**

- È stata riscontrata una difformità catastale nell'intestazione degli immobili oggetto di stima che si sostanzia nella errata indicazione della quota di possesso realmente spettante al debitore esecutato; regolarizzabile mediante pratica di allineamento catastale.

*Oneri e spese tecniche per la predisposizione e presentazione di una pratica di allineamento catastale: € 300,00.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non 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

- **Corpo A/B**

- *Ante Ventennio ad oggi*



## 7. PRATICHE EDILIZIE

- **Corpo A/B**

1. **Codice identificativo:** Concessione Edilizia in sanatoria n°342.

*Intestata a:* [REDACTED].

*Per le opere:* abusive relative alla costruzione di una civile abitazione in località "Cenate" – via 67° in catasto al Foglio 123 part. 358.

*Pratica condono edilizio* n. 3501

*Rilasciata il:* 30.04.1991.

2. **Codice identificativo:** Concessione Edilizia in sanatoria n°962.

*Intestata a:* [REDACTED].

*Per le opere:* abusive relative all'ampliamento di una civile abitazione realizzate in via 67°, località Pagani, Fgl 123 part. 358.

*Pratica condono edilizio* n. 476

*Rilasciata il:* 14.05.2001.





## 8. ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

### 8.1. CORPO A: ABITAZIONE

#### Definizione quote e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato appartenente a [REDACTED]

Bene immobile classificato come “Abitazione di tipo civile”, sito in via A. Benegiamo n.48 a Nardò, LE, Italia.

Si evidenzia che nella visura catastale del Corpo A (allegata al presente elaborato peritale) si riporta erroneamente una quota di possesso pari a 10/1000 del corpo pignorato in testa al debitore esecutato [REDACTED], contrariamente a quanto si evince all’interno dell’atto di divisione immobiliare del 13.07.1974 a firma del Notaio DI PIETRO Biagio, n. 55173 di repertorio e n. 8444 di raccolta, registrato a Lecce il 01.08.1974 al n.6052 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.08.1974 al n. 20764-7 di registro generale e n. 18588-91 di registro particolare, con il quale [REDACTED] veniva in possesso dell’intera proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura.

#### Identificazione catastale

Immobile censito al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, particella 358, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 181 mq, totale escluse aree scoperte 174 mq, rendita 948,99 €, piano terra. Dati derivanti da variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Descrizione sommaria

L’immobile è posto al piano terra, è sito in Via Achille Benegiamo n.48, ha un’altezza utile interna di 3,40-3,00 m nei vani principali e sviluppa una superficie reale lorda (superficie interna e aree esterne di pertinenza dell’immobile) pari a 531,10 mq.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati su un ampio lotto di terreno direttamente prospiciente la pubblica via; in particolare l’accesso al Corpo A avviene previo passaggio in un giardino che lambisce su tutti e quattro i lati l’unità immobiliare.

Tale area a verde è identificata catastalmente al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.lla 358, sub. 7 e classificata come “bene comune non censibile”, inoltre all’interno della stessa area a verde è stata individuata una porzione di terreno, in parte pavimentata e con strutture precarie ombreggianti, identificata catastalmente al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.lla 358, sub. 6 e classificata come “area urbana”.

Il Corpo A, destinato ad abitazione, si compone di ingresso, soggiorno, un ampio vano pranzo-cucina con annesso ripostiglio, bagno e di un corridoio che conduce alla zona notte; quest’ultima costituita da tre camere da letto, uno studio e un ulteriore servizio igienico.

L’unità immobiliare è inoltre dotata di una veranda posta sul prospetto principale dell’immobile, direttamente connessa con il giardino che circonda l’intero fabbricato e di una veranda posta sul retro prospetto da cui si sviluppa una scala esterna elicoidale che conduce al lastrico solare di copertura.

Si evidenzia inoltre l’esistenza di due ripostigli ricavati al di sotto della succitata scala esterna, oltre ad un ulteriore ripostiglio e vano tecnico ubicati a ridosso del confine del lotto e in diretta prossimità del corpo di fabbrica principale dell’abitazione.



**Descrizione delle caratteristiche****Caratteristiche strutturali*****Fondazioni***

- tipologia: continue.

***Strutture verticali***

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: muratura portante.

***Travi***

- condizioni: sufficienti.
- materiale: c.a.

***Solai***

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: solaio latero cementizio.

***Scale***

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

***Copertura***

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: piana.

**Componenti edilizie e costruttive*****Cancello***

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: scorrevole.
- materiale: alluminio.

***Infissi esterni***

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: a battente.
- materiale: alluminio e vetro.
- Protezione: tapparelle in pvc.

***Infissi interni***

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: singola anta a battente.
- materiale: legno tamburato.

***Pareti esterne***

- condizioni: sufficienti.
- materiale: muratura di mattoni pieni.
- rivestimento: intonaco civile.

***Pav. esterna***

- condizioni: buone.
- materiale: piastrelle in cotto.

***Pav. interna***

- condizioni: buone.
- materiale: piastrelle in ceramica.

***Rivestimento***

- condizioni: buone.
- ubicazione: bagni e cucina.
- materiale: piastrelle di ceramica.



**Portone di ingresso**

- condizioni: buone
- materiale: alluminio e vetro.

**Impianti****Citofonico**

- tipologia: video

**Condizionamento**

- tipologia: autonomo
- diffusori: split
- alimentazione: elettrico
- ubicazione: zona giorno e zona notte

**Elettrico**

- tipologia: sottotraccia

**Fognatura**

- recapito: alla rete cittadina

**Idrico**

- recapito: alla rete cittadina

**Termico**

- diffusori: radiatori in ghisa

**Destinazione urbanistica**

Trattasi di lotto ricadente all'interno di una Zona B.15 (nuclei residenziali con giardino) del P.R.G. del Comune di Nardò approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 e successivo adeguamento alle prescrizioni regionali approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.181 del 04.04.2002.

**Norme tecniche ed indici**

ART. 53 – Nuclei residenziali con giardino.

Comprendono le aree del territorio comunale costituite originariamente da giardini e villette suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito del più recente sviluppo - prevalentemente a carattere spontaneo - delle espansioni sulla direttrice Pagani - Pasto di blocco, come zone e nuclei di tipologie residenziali rade con giardini.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,55 mc/mq.
- rapporto di copertura, comprese eventuali costruzioni accessorie RC = 0,20 mq/mq.
- altezza massima H. max = 7,50 m.
- numero dei piani fuori terra N.P. = 1+piano terra
- arretramento dal filo stradale, quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m.5,00;
- superficie del lotto minimo d'intervento S.Mi. = 1000 mq.



E' consentita la edificazione di singoli lotti con superfici anche inferiori a 1000 mq, a condizione che risultino già frazionati e trasferiti alla data del 31.12.1989.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità.

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi, anche oltre i valori innanzi prescritti per gli indici IF ed RC, interventi di risanamento igienico edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20% della Superficie utile SU per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

In tali zone B.15 la concessione edilizia è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. Il richiedente la concessione può chiedere di essere autorizzato ad eseguire direttamente una o più opere di urbanizzazione. In tal caso il relativo costo di realizzazione sarà scomputato dalla quota del contributo di concessione correlato alle urbanizzazioni, ai sensi dell'art.24 della L.R. n° 6 del 1979.

### Consistenza

	Sup. reale lorda	Coeff.	Sup. equivalente
Ingresso – PT	12,40 mq	1,00	12,40 mq
Soggiorno – PT	54,40 mq	1,00	54,40 mq
Pranzo – PT	17,90 mq	1,00	17,90 mq
Cucina – PT	12,00 mq	1,00	12,00 mq
Ripostiglio 1 – PT	9,60 mq	1,00	9,60 mq
Wc 1 – PT	6,65 mq	1,00	6,65 mq
Disimpegno – PT	10,70 mq	1,00	10,70 mq
Letto 1 – PT	23,55 mq	1,00	23,55 mq
Letto 2 – PT	11,30 mq	1,00	11,30 mq
Letto 3 – PT	16,60 mq	1,00	16,60 mq
Studio – PT	16,80 mq	1,00	16,80 mq
Wc 2 – PT	8,65 mq	1,00	8,65 mq
Ripostiglio 2 – PT	2,60 mq	0,25	0,65 mq
Ripostiglio 3 – PT	2,40 mq	0,25	0,60 mq
Ripostiglio 4 – PT	5,80 mq	0,25	1,45 mq
Locale tecnico – PT	3,35 mq	0,25	0,84 mq
Veranda prospetto ing. (S≤25mq) – PT	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Veranda prospetto ing. (S>25mq) – PT	35,60 mq	0,10	3,56 mq
Veranda retro prospetto (S≤25mq) – PT	24,80 mq	0,30	7,44 mq
Lastrico solare di cop. (S≤25mq) – PC	25,00 mq	0,15	3,75 mq



Lastrico solare di cop. (S> 25mq) – PC	206,00 mq	0,05	10,30 mq
<b>Totale</b>	<b>531,10 mq</b>		<b>236,64 mq</b>

**Accessori**

*Il corpo è privo di accessori.*

**8.2. CORPO B: AUTORIMESSA****Definizione quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED]

Bene immobile classificato come “Autorimessa”, sito in via A. Benegiamo n.48 a Nardò, LE, Italia.

Si evidenzia che nella visura catastale del Corpo B (allegata al presente elaborato peritale) si riporta erroneamente una quota di possesso pari a 10/1000 del corpo pignorato in testa al debitore esecutato [REDACTED], contrariamente a quanto si evince all’interno dell’atto di divisione immobiliare del 13.07.1974 a firma del Notaio DI PIETRO Biagio, n. 55173 di repertorio e n. 8444 di raccolta, registrato a Lecce il 01.08.1974 al n.6052 e trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Lecce – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.08.1974 al n. 20764-7 di registro generale e n. 18588-91 di registro particolare, con il quale [REDACTED] veniva in possesso dell’intera proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura.

**Identificazione catastale**

Immobile censito al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, particella 358, subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita 127,82 €, piano terra. Dati derivanti da variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Descrizione sommaria**

L’immobile è posto al piano terra, è sito in Via Achille Benegiamo n.48, ha un’altezza utile interna pari a 2,45 m e e sviluppa una superficie reale lorda (superficie interna e aree esterne di pertinenza dell’immobile) pari a 52,05 mq.

Il Corpo B è costituito da due vani adibiti a garage, posti nelle immediate vicinanze del Corpo A e direttamente accessibili dallo spazio scoperto censito al NCEU del Comune di Nardò al foglio 123, p.lla 358, sub. 7 e classificato come “bene comune non censibile”.

**Descrizione delle caratteristiche****Caratteristiche strutturali****Fondazioni**

- tipologia: continue.

**Strutture verticali**

- condizioni: sufficienti.
- tipologia: muratura portante.



**Travi**

- condizioni: pessime
- materiale: c.a.

**Solai**

- condizioni: pessime (con necessità di intervento per la messa in sicurezza).
- tipologia: solaio latero cementizio.

**Copertura**

- tipologia: piana.

**Componenti edilizie e costruttive****Pareti esterne**

- condizioni: sufficienti.
- materiale: muratura di mattoni pieni.
- rivestimento: intonaco civile.

**Pav.interna**

- condizioni: sufficienti
- materiale: piastrelle in ceramica.
- condizioni: sufficienti
- materiale: cemento battuto.

**Rivestimento**

- condizioni: buone.
- ubicazione: bagni e cucina.
- materiale: piastrelle di ceramica.

**Portone di ingresso**

- condizioni: scarse
- tipologia: scorrevole.
- materiale: ferro.
- condizioni: sufficienti.
- tipologia: a battente.
- materiale: alluminio e vetro.

**Impianti****Elettrico**

- tipologia: sottotraccia

**Destinazione urbanistica**

Trattasi di lotto ricadente all'interno di una Zona B.15 (nuclei residenziali con giardino) del P.R.G. del Comune di Nardò approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 e successivo adeguamento alle prescrizioni regionali approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.181 del 04.04.2002.

**Norme tecniche ed indici**

ART. 53 – Nuclei residenziali con giardino.

Comprendono le aree del territorio comunale costituite originariamente da giardini e villette suburbane, venutesi a configurare, nell'ambito del più recente sviluppo - prevalentemente a carattere spontaneo - delle espansioni sulla direttrice Pagani - Pasto di blocco, come zone e nuclei di tipologie residenziali rade con giardini.

In tali zone sono consentite le destinazioni residenziali.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:



- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,55 mc/mq.
- rapporto di copertura, comprese eventuali costruzioni accessorie RC = 0,20 mq/mq.
- altezza massima H. max = 7,50 m.
- numero dei piani fuori terra N.P. = 1+piano terra
- arretramento dal filo stradale, quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m.5,00;
- superficie del lotto minimo d'intervento S.Mi. = 1000 mq.

E' consentita la edificazione di singoli lotti con superfici anche inferiori a 1000 mq, a condizione che risultino già frazionati e trasferiti alla data del 31.12.1989.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità.

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m, 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m, 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi, anche oltre i valori innanzi prescritti per gli indici IF ed RC, interventi di risanamento igienico edilizio e di ristrutturazione con aumento una tantum del 20% della Superficie utile SU per la realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

In tali zone B.15 la concessione edilizia è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. Il richiedente la concessione può chiedere di essere autorizzato ad eseguire direttamente una o più opere di urbanizzazione. In tal caso il relativo costo di realizzazione sarà scomputato dalla quota del contributo di concessione correlato alle urbanizzazioni, ai sensi dell'art.24 della L.R. n° 6 del 1979.

### Consistenza

	Sup. reale lorda	Coeff.	Sup. equivalente
Garage 1 – PT	29,10 mq	1,00	29,10 mq
Garage 2 – PT	22,95 mq	1,00	22,95 mq
<b>Totale</b>	<b>52,05 mq</b>		<b>52,05 mq</b>

### Accessori

*Il corpo è privo di accessori.*



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

### 9.1. CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetico - comparativa) per immobili della stessa tipologia e condizione.

### 9.2. DETTAGLIO DELLE FONTI

- Catasto di Nardò (LE)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce (LE)
- Ufficio tecnico di Nardò (LE)
- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona
- Agenzie immobiliari di zona

### 9.3. VALUTAZIONE CORPI

#### Corpo A: Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale pari a 1.*

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

	Sup. equivalente	Val. unitario	Val. complessivo
Ingresso – PT	12,40 mq	€1.250,00	€ 15.500,00
Soggiorno – PT	54,40 mq	€1.250,00	€ 68.000,00
Pranzo – PT	17,90 mq	€1.250,00	€ 22.375,00
Cucina – PT	12,00 mq	€1.250,00	€ 15.000,00
Ripostiglio 1 – PT	9,60 mq	€1.250,00	€ 12.000,00
Wc 1 – PT	6,65 mq	€1.250,00	€ 8.312,50
Disimpegno – PT	10,70 mq	€1.250,00	€ 13.375,00
Letto 1 – PT	23,55 mq	€1.250,00	€ 29.437,50
Letto 2 – PT	11,30 mq	€1.250,00	€ 14.125,00
Letto 3 – PT	16,60 mq	€1.250,00	€ 20.750,00
Studio – PT	16,80 mq	€1.250,00	€ 21.000,00
Wc 2 – PT	8,65 mq	€1.250,00	€ 10.812,50
Ripostiglio 2 – PT	0,65 mq	€1.250,00	€ 812,50
Ripostiglio 3 – PT	0,60 mq	€1.250,00	€ 750,00
Ripostiglio 4 – PT	1,45 mq	€1.250,00	€ 1.812,50
Locale tecnico – PT	0,84 mq	€1.250,00	€ 1.050,00
Veranda prospetto ing. (S≤ 25mq) – PT	7,50 mq	€1.250,00	€ 9.375,00
Veranda prospetto ing. (S> 25mq) – PT	3,56 mq	€1.250,00	€ 4.450,00
Veranda retro prospetto (S≤ 25mq) – PT	7,44 mq	€1.250,00	€ 9.300,00
Lastrico solare di cop. (S≤ 25mq) – PC	3,75 mq	€1.250,00	€ 4.687,50
Lastrico solare di cop. (S> 25mq) – PC	10,30 mq	€1.250,00	€ 12.875,00
<b>Totale</b>	<b>236,64 mq</b>		<b>€295.800,00</b>
• Valore corpo:			<b>€295.800,00</b>
• Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>





- Valore complessivo intero: **€295.800,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€295.800,00**

**Corpo B: Autorimessa**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale pari a 1.*

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

	<b>Sup. equivalente</b>	<b>Val. unitario</b>	<b>Val. complessivo</b>
Garage 1 – PT	29,10 mq	€500,00	€ 14.550,00
Garage 2 – PT	22,95 mq	€500,00	€ 11.475,00
<b>Totale</b>	<b>52,05 mq</b>		<b>€26.025,00</b>

- Valore corpo: **€26.025,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€26.025,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€26.025,00**



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Sup. reale lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Abitazione</b>	531,10 mq	€295.800,00	<b>€295.800,00</b>
<b>B</b>	<b>Autorimessa</b>	52,05 mq	€26.025,00	<b>€26.025,00</b>
			€321.825,00	<b>€321.825,00</b>

**9.4. 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 48.273,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 4.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**9.5. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 273.551,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 268.751,25



## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Il sottoscritto, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe, dichiara quanto segue in relazione alla documentazione allegata.

### Allegati elaborato peritale

1. Comunicazione del giorno di accesso agli immobili.
2. Verbale di sopralluogo n.01 del 04.10.2018.
3. Seconda convocazione per il giorno di accesso agli immobili.
4. Verbale di sopralluogo n.02 del 19.10.2018.
5. Terza convocazione per il giorno di accesso agli immobili.
6. Verbale di sopralluogo n.03 del 06.11.2018.
7. Quarta convocazione per il giorno di accesso agli immobili.
8. Verbale di sopralluogo n.04 del 11.12.2018.
9. Certificato di residenza di "[REDACTED]".
10. Estratto di matrimonio con note a margine di "[REDACTED]".
11. LOTTO 1 - Corpo A: visure catastali.
12. LOTTO 1 - Corpo B: visura catastale.
13. LOTTO 1 - Corpo A: planimetria catastale.
14. LOTTO 1 - Corpo B: planimetria catastale.
15. LOTTO 1 - Corpo A/B: estratto di mappa catastale.
16. LOTTO 1 - Corpo A/B: elaborato planimetrico.
17. LOTTO 1 - Corpo A/B: ispezioni ipotecarie.
18. LOTTO 1 - Corpo A/B: copia dell'atto di provenienza dell'immobile.
19. LOTTO 1 - Corpo A/B: copia delle pratiche edilizie.
20. LOTTO 1 - Corpo A/B: rilievo architettonico dello stato dei luoghi.
21. LOTTO 1 - Corpo A/B: documentazione fotografica.

