
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione immobiliare

████████████████████
contro
████████████████████

Sede legale: LECCE
Sede operativa: LECCE

N. Gen. Rep. **179/2020**

Giudice Dott. Paolo MORONI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Cataldo Boccuni
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Lecce al N.1310
C.F. BCCCLD64A23L049E – P.Iva 02530540752

con studio in CARMIANO (Lecce) via Trappeto 85

tel/fax: 0832344224
cellulare: 3473550606

email: cboccuni25@gmail.com
pec: cataldo.boccuni@ingpec.eu



Beni in Nardò - LE – Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari
Prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda quindi a un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro, gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. L'appartamento è da completare in termini di impianti. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **108,70¹**

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **942**, sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235855 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82553.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.2, a Sud ed Ovest con subb.5 e 6 e a Est con part. 943 prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
 Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Libero anche se dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce è risultata l'esistenza di un contratto di locazione in data 01.08.2018, della durata di un anno con rinnovo tacito, con la signora [REDACTED] con il quale il signor [REDACTED] locava un immobile a piano terra riportando come riferimento per individuarlo il foglio 128 la particella 942 e le caratteristiche catastali, identiche per le quattro abitazioni a piano terra, senza indicare il numero di subalterno.

Di fatto però l'abitazione è disabitata e con gli impianti idrico ed elettrico non allacciati ad alcuna fornitura e il signor [REDACTED] afferma che il contratto, riferito al subalterno 2, non è più valido perché la locataria è andata via.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- 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: Nessuna*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 20 anni, Importo Ipoteca Euro 560.000,00, Sorte Capitale Euro 280.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 06/10/2006 ai nn. 103434/17864 e iscritta a LECCE in data 09/10/2006 ai nn. 41693/6894.
 Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 128 particella 649 (su cui è nato il bene pignorato).
 Con annotamento in data 02.09.2008 ai nn.37435/5269 per successivo frazionamento in quota di Euro 110.000,00 (55.000,00) attribuita al foglio 128 particella 942 sub.1.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
 Il piano che da progetto doveva essere seminterrato allo stato attuale è completamente interrato sul prospetto principale con la luce che affaccia all'interno di un cavedio creato appositamente, il muretto d'ingresso del cortile anteriore è allineato e non arretrato come in progetto, al piano seminterrato un locale cantina è di fatto un bagno e il balcone posteriore è aderente al muro di confine mentre da progetto doveva rimanere staccato.
 Regolarizzabile, previo parere favorevole della Soprintendenza, con la presentazione di SCIA in sanatoria secondo l'art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.
 Diritti di segreteria: € 260,00
 Oblazione € 516,00
 Spese Tecnico € 1.000,00
 Totale Costi : € 1.776,00
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
 Nella planimetria catastale non sono riportate tutte le differenze riscontrate tra progetto e stato di fatto pertanto va modificata.
 Regolarizzabile con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA).
 Spese Catasto: € 50,00
 Spese Tecnico € 400,00
 Totale Costi : € 450,00

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00
- Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
- Il piano interrato presenta un problema di umidità di risalita sulle murature con distacco della pittura diffuso dovuto anche allo stato di abbandono in cui si trova l'immobile e di cui si terrà conto nella valutazione complessiva.

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore precedente riporta come atto di provenienza della proprietà di $\frac{1}{4}$ del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato una denuncia di successione trascritta il 03.05.1985 in favore del signor [REDACTED] (che vende poi a [REDACTED]) mentre per i restanti $\frac{3}{4}$ la ricerca fatta fino al 01.01.1958 non ha dato alcun risultato. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla compravendita trascritta in data 30.03.2004 ma il creditore precedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Francesco Coppa in data 30.03.2004 ai nn. 532/251 e trascritto a Lecce in data 29.04.2004 ai nn. 16911/12378 e registrato a Gallipoli in data 28.04.2004 ai nn.917 mod I.

Si riferisce limitatamente: alle particelle 649 e 2815 del foglio 128 di Nardò per il prezzo convenuto di **95.000,00 Euro**.

Sull'atto di compravendita allegato sono riportate le tre denunce di successione da cui è pervenuta la proprietà del bene al signor [REDACTED] che ha venduto a [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 476/04/conc per la realizzazione di civili abitazioni in LOCALITA' MONDONUOVO su suolo censito in catasto al foglio n.128 mappale 649, intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 12/07/2004 prot. n. 26467/04, rilasciata in data 08/11/2005 - n. 576. - Agibilità non rilasciata

P.E. n. 927/05/conc per la esecuzione di opere in variante al Permesso di Costruire n.576 del 09.11.2005. consistenti nell'ampliamento e nelle modifiche interne ed esterne alle costruende otto residenze ubicate alla strada Mondonuovo. area censita in catasto al foglio n. 128 mappale 649 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 23.11.2005 prot. n. 44901, rilasciata in data 14.04.2006 - n. 217 - Agibilità rilasciata in data 16.07.2008 al n.70/2008.

Descrizione Abitazione di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE - prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda quindi a un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposto sul retro, gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. L'appartamento è da completare in termini di impianti. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **108,70²**

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **942**, sub.**1**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01. Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235855 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82553.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.2, a Sud ed Ovest con subb.5 e 6 e a Est con part. 643 prosecuzione

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



di via Barnaba De Nuccio.

L'edificio è stato costruito dopo il 2005.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE" normata dall'art.61 delle NTA.

ART. 61 - ZONE B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

Comprendono le maglie delle zone urbanizzate interessate da consistenti edificazioni in parte di tipo abusivo e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno. Per tali aree il P.R.G., tenendo conto della prevalente destinazione turistica dell'insediamento ed in coerenza con i criteri di tutela delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, prevede la riqualificazione dei tessuti urbanizzati mediante il miglioramento e contenimento del sistema di viabilità esistente, e l'organizzazione degli spazi collettivi e per attrezzature.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- pensioni e piccoli ristoranti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione ed ampliamento;
- costituzione edilizia ;

con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,10 mc/mq,
- Rapporto di copertura: RC = 0,30 mq/mq,
- Altezza massima: H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra; N P = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: 5,00 m. o quello eventualmente minore corrispondente all'allineamento degli edifici limitrofi preesistenti nel medesimo isolato, salvo i maggiori arretramenti previsti dal P.R.G.;
- Tipologie ammesse: case isolate e case a schiera;
- Lunghezza minima del fronte su strada nel caso di costruzioni isolate: 8,00 m.
- Lunghezza massima del fronte su strada comprendente più unità abitative, nel caso di case a schiera con progetto unitario: 24,00 m.
- Aree per parcheggi privati: nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per nuovi edifici é 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.

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.

Tale strumento esecutivo preventivo dovrà prevedere:

- la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni del P.R.G.;
- gli specifici interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio per i singoli edifici esistenti e le eventuali demolizioni con o senza ricostruzione;
- la sistemazione degli spazi interni destinati alla viabilità pedonale e al verde condominiale, allo scopo di ricostruire condizioni di confortevole residenzialità;
- la indicazione planovolumetrica delle aree edificabili, anche mediante l'accorpamento delle diverse unità catastali comprese nella maglia;
- la ripartizione degli oneri di urbanizzazione .

Tra gli oneri di urbanizzazione deve essere inclusa la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione nella misura di mq. 21,00 per ogni abitante insediabile. Tali aree potranno consistere nelle superfici delle attrezzature e servizi eventualmente ricadenti nell'ambito dell'isolato interessato secondo le sistemazioni previste nelle tavole di P.R.G. e potranno anche comprendere, sino alla concorrenza della predetta quota, parte delle zone F.34 di parco attrezzato previste dal P.R.G. in funzione del relativo insediamento. Nel caso che l'isolato interessato non comprenda aree per servizi ed attrezzature o le comprenda in misura minore del rapporto di cui innanzi, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dall'ammontare corrispondente alle aree non cedute. Per gli edifici esistenti di tipo abusivo valgono le disposizioni di cui al 3° e 4° comma del precedente art.56.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Soggiorno	Sup. reale netta	15,35	1,00	15,35
Disimpegno	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Letto	Sup. reale netta	10,90	1,00	10,90
Bagno	Sup. reale netta	3,95	1,00	3,95
Scala	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	25,50	1,00	25,50
Disimpegno P.I.	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
Cantina P.I.	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
Bagno P.I.	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
Veranda P.R.	Sup. reale netta	5,85	1,00	5,85
Balcone P.R.	Sup. reale netta	2,95	1,00	2,95
	Sup. reale netta	89,85		89,85
Abitazione P.R.	Sup. reale lorda	43,70	1,00	43,70
Cantine P.I.	Sup. reale lorda	53,70	0,50	26,85
Veranda e Balcone	Sup. reale lorda	11,30	0,30	3,39
	Sup. reale lorda	108,70		73,94
Cortili anteriore e posteriore	Sup. reale lorda	67,80	0,10	6,78

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne,

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



	condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: ingresso lotto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: locale interrato anteriore.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: laminato plastico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e locale interrato, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative per la parte esistente.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, boiler, angolocottura soggiorno, rubinetti cortili, pilozza balcone a piano terra oltre alle varie utenze nell'interrato. Ancora da allacciare alla rete AQP e con i sanitari incompleti nel bagno.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le ville e villini indica un valore di mercato massimo di 1.600,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando che gli impianti sono da completare e una vetustà di circa 15 anni si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto del 15 %. per determinare un prezzo base di circa Euro 1.360,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione P.R.	43,70	€ 1.360,00	€ 59.432,00
Cantine P.I.	26,85	€ 1.360,00	€ 36.516,00
Veranda e Balcone	3,39	€ 1.360,00	€ 4.610,40
Cortili anteriore e posteriore	6,78	€ 1.360,00	€ 9.220,80
	80,72	€ 1.360,00	€ 109.779,20

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	108,70	€ 109 779,20	€ 109 779,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 16 466,88

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 93 312,32

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:

€ 91 086,32

**Beni in Nardò - LE – Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari
Proseguimento di via Barnaba De Nuccio snc
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda di ingresso quindi un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. Posto al piano terra einterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **105,60**³

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **942**, sub.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



LE0235856 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82554.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.3, a Sud con sub.1, a Ovest con sub. 6 e a Est con part. 643 prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce è risultata l'esistenza di un contratto di locazione della durata di un anno, con rinnovo tacito, in data 01.08.2018 con la signora [REDACTED] con il quale il signor [REDACTED] locava un immobile a piano terra riportando il foglio 128 la particella 942 con le stesse caratteristiche catastali, identiche per le quattro abitazioni a piano terra, senza indicare il numero di subalterno.

Durante il sopralluogo effettuato il signor [REDACTED] ha dichiarato di aver concesso in comodato gratuito l'appartamento alla signora [REDACTED] o a suo padre [REDACTED], esibendo bolletta della energia Elettrica intestata alla signora e atto con il padre, ciò a giustificazione anche del perché l'abitazione è parzialmente arredata e gli impianti idrico ed elettrico completi e allacciati ad una fornitura.

In merito al contratto il signor [REDACTED] afferma che l'immobile oggetto dello stesso è quello individuato dal subalterno 2 (cioè il presente Lotto) ed era intestato alla sorella del signor [REDACTED] che ora però ha lasciato l'immobile.

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 20 anni, Importo Ipoteca Euro 560.000,00, Sorte Capitale Euro 280.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 06/10/2006 ai nn. 103434/17864 e iscritta a LECCE in data 09/10/2006 ai nn. 41693/6894.

Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 128 particella 649 (su cui è nato il bene pignorato).

Con annotamento in data 02.09.2008 ai nn.37435/5269 per successiva frazionamento in quota di Euro 150.000,00 (75.000,00) attribuita al foglio 128 particella 942 sub.2.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED], - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Il piano che da progetto doveva essere seminterrato allo stato attuale è completamente interrato sul prospetto principale con la luce che affaccia

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



all'interno di un cavedio creato appositamente, il muretto d'ingresso al cortile anteriore è allineato e non arretrato come in progetto e al piano seminterrato un locale cantina è di fatto un bagno.

Regolarizzabile previo parere della Soprintendenza con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Diritti di segreteria: € 260,00

Oblazione € 516,00

Spese Tecnico € 1.000,00

Totale Costi : € 1.776,00

Conformità catastale: à

4.3.2. Nella planimetria catastale non sono riportate tutte le differenze riscontrate tra progetto e stato di fatto pertanto andrebbe modificata.

Regolarizzabile con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA).

Spese Catasto: € 50,00

Spese Tecnico € 400,00

Totale Costi : € 450,00

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Il piano interrato presenta un problema di umidità di risalita sulle murature con distacco della pittura diffuso e di cui si terrà conto nella valutazione complessiva.

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà di $\frac{1}{4}$ del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato una denuncia di successione trascritta il 03.05.1985 in favore del signor [REDACTED] (che vende poi a [REDACTED]) mentre per i restanti $\frac{3}{4}$ la ricerca fatta fino al 01.01.1958 non ha dato alcun risultato. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla compravendita trascritta in data 30.03.2004 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Francesco Coppa in data 30.03.2004 ai nn. 532/251 e trascritto a Lecce in data 29.04.2004 ai nn. 16911/12378 e registrato a Gallipoli in data 28.04.2004 ai nn.917 mod I.

Si riferisce limitatamente: alle particelle 649 e 2815 del foglio 128 di Nardò per il prezzo convenuto di **95.000,00 Euro**.

Sull'atto di compravendita allegato sono riportate le tre denunce di successione da cui è pervenuta la proprietà del bene al signor [REDACTED] che ha venduto a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 476/04/conc per la realizzazione di civili abitazioni in LOCALITA' MONDONUOVO su suolo censito in catasto al foglio n.128 mappale 649, intestata a [REDACTED] Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 12/07/2004 prot. n. 26467/04, rilasciata in data 08/11/2005- n. 576. – Agibilità non rilasciata



P.E. n. 927/05/conc per la esecuzioni di opere in variante al Permesso di Costruire n° 576 del 09.11.2005. consistenti nell'ampliamento e nelle modifiche interne ed esterne alle costruende otto residenze ubicate alla strada Mondonuovo. area censita in catasto al foglio n. 128 mappale 649 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 23.11.2005 prot. n. 44901, rilasciata in data 14.04.2006- n. 217 – Agibilità rilasciata in data 16.07.2008 al n.70/2008.

Descrizione **Abitazione** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda di ingresso quindi un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **105,60**⁴

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **942**, sub.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01. Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235856 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82554.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.3, a Sud con sub.1, a Ovest con sub. 6 e a Est con part. 643 prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.

L'edificio è stato costruito dopo il 2005.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE" normata dall'art.61 delle NTA.

ART. 61 - ZONE B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

Comprendono le maglie delle zone urbanizzate interessate da consistenti edificazioni in parte di tipo abusivo e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno. Per tali aree il P.R.G., tenendo conto della prevalente destinazione turistica dell'insediamento ed in coerenza con i criteri di tutela delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, prevede la riqualificazione dei tessuti urbanizzati mediante il miglioramento e contenimento del sistema di viabilità esistente, e l'organizzazione degli spazi collettivi e per attrezzature.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- pensioni e piccoli ristoranti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- nuova costruzione ed ampliamento;
 - costituzione edilizia ;
- con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,10 mc/mq,
 - Rapporto di copertura: RC = 0,30 mq/mq,
 - Altezza massima: H max = 7,50 m,
 - Numero dei piani fuori terra; NP = 1 + piano terra
 - Arretramento dal filo stradale: 5,00 m. o quello eventualmente minore corrispondente all'allineamento degli edifici limitrofi preesistenti nel medesimo isolato, salvo i maggiori arretramenti previsti dal P.R.G.;
 - Tipologie ammesse: case isolate e case a schiera;
 - Lunghezza minima del fronte su strada nel caso di costruzioni isolate: 8,00 m.
 - Lunghezza massima del fronte su strada comprendente più unità abitative, nel caso di case a schiera con progetto unitario: 24,00 m.
 - Aree per parcheggi privati: nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.
- Per nuovi edifici é 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.

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.

Tale strumento esecutivo preventivo dovrà prevedere:

- la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni del P.R.G.;
- gli specifici interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio per i singoli edifici esistenti e le eventuali demolizioni con o senza ricostruzione;
- la sistemazione degli spazi interni destinati alla viabilità pedonale e al verde condominiale, allo scopo di ricostruire condizioni di confortevole residenzialità;
- la indicazione planovolumetrica delle aree edificabili. anche mediante l'accorpamento delle diverse unità catastali comprese nella maglia;
- la ripartizione degli oneri di urbanizzazione .

Tra gli oneri di urbanizzazione deve essere inclusa la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione nella misura di mq. 21,00 per ogni abitante insediabile.

Tali aree potranno consistere nelle superfici delle attrezzature e servizi eventualmente ricadenti nell'ambito dell'isolato interessato secondo le sistemazioni previste nelle tavole di P.R.G. e potranno anche comprendere, sino alla concorrenza della predetta quota, parte delle zone F.34 di parco attrezzato previste dal P.R.G. in funzione del relativo insediamento. Nel caso che l'isolato interessato non comprenda aree per servizi ed attrezzature o le comprenda in misura minore del rapporto di cui innanzi, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Per gli edifici esistenti di tipo abusivo valgono le disposizioni di cui al 3° e 4° comma del precedente art.56.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Soggiorno	Sup. reale netta	15,30	1,00	15,30
Disimpegno	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Letto	Sup. reale netta	10,70	1,00	10,70
Bagno	Sup. reale netta	3,95	1,00	3,95
Scala	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	25,75	1,00	25,75
Disimpegno P.I.	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
Cantina P.I.	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
Bagno P.I.	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
Veranda P.R.	Sup. reale netta	5,85	1,00	5,85
Balcone P.R.	Sup. reale netta	2,65	1,00	2,65
	Sup. reale netta	89,55		89,55
Abitazione P.R.	Sup. reale lorda	42,90	1,00	42,90
Cantine P.I.	Sup. reale lorda	51,70	0,50	25,85
Veranda e Balcone	Sup. reale lorda	11,00	0,30	3,30
	Sup. reale lorda	105,60		72,00
Cortili anteriore e posteriore	Sup. reale lorda	66,60	0,10	6,66

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: ingresso lotto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: locale interrato anteriore.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: laminato plastico, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e locale interrato, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per la parte esistente.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, boiler, angolocottura soggiorno, rubinetti cortili, pilozza balcone a piano terra oltre alle varie utenze nell'interrato.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Ancora da allacciare alla rete AQP in quanto è attualmente collegato alla rete di alimentazione di un appartamento del piano primo. tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le ville e villini indica un valore di mercato massimo di 1.600,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che gli impianti sono parzialmente completati e una vetustà di circa 15 anni si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto leggermente inferiore al 15 % per determinare un prezzo base di circa Euro 1.400,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione P.R.	42,90	€ 1.400,00	€ 60.060,00
Cantine P.I.	25,85	€ 1.400,00	€ 36.190,00
Veranda e Balcone	3,30	€ 1.400,00	€ 4.620,00
Cortili anteriore e posteriore	6,66	€ 1.400,00	€ 9.324,00
	78,71	€ 1.400,00	€ 110.194,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	105,60	€ 110 194,00	€ 110 194,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 16 529,10

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 93 664,90

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

€ 91 438,90

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**Beni in Nardò - LE – Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari
Prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda di ingresso quindi un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. L'appartamento è da completare in termini di impianti. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **105,60⁵**

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 128, mappale 942, sub.3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235857 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82555.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.4, a Sud con sub.2, a Ovest con sub. 7 e a Est con part. 643 prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Libero anche se dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce è risultata l'esistenza di un contratto di locazione in data 01.08.2018, della durata di un anno con rinnovo tacito, con la signora [REDACTED] [REDACTED] con il quale il signor [REDACTED] locava un immobile a piano terra riportando come riferimento per individuarlo il foglio 128 la particella 942 e le caratteristiche catastali, identiche per le quattro abitazioni a piano terra, senza indicare il numero di subalterno.

Di fatto però l'abitazione è in stato di abbandono e con gli impianti idrico ed elettrico non allacciati ad alcuna fornitura e il signor [REDACTED] afferma che il contratto, riferito al subalterno 2, non è più valido perché la locataria è andata via.

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 20 anni, Importo Ipoteca Euro 560.000,00, Sorte Capitale Euro 280.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 06/10/2006 ai nn. 103434/17864 e iscritta a LECCE in data 09/10/2006 ai nn. 41693/6894.

Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 128 particella 649 (su cui sarebbe nato il bene pignorato).

Con annotamento in data 02.09.2008 ai nn.37435/5269 per successiva frazionamento in quota di Euro 150.000,00 (75.000,00) attribuita al foglio 128 particella 942 sub.3.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Il piano che da progetto doveva essere seminterrato allo stato attuale è completamente interrato sul prospetto principale con la luce che affaccia all'interno di un cavedio creato appositamente, il muretto d'ingresso al cortile anteriore è allineato e non arretrato come in progetto e al piano seminterrato un locale cantina è di fatto un bagno.

Regolarizzabile previo parere della Soprintendenza con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Diritti di segreteria: € 260,00

Oblazione € 516,00

Spese Tecnico € 1.000,00

Totale Costi : € 1.776,00

Conformità catastale: à

- 4.3.2. Nella planimetria catastale non sono riportate tutte le differenze riscontrate tra progetto e stato di fatto pertanto andrebbe modificata.

Regolarizzabile con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA).

Spese Catasto: € 50,00

Spese Tecnico € 400,00

Totale Costi : € 450,00

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Il piano interrato presenta un problema di umidità di risalita sulle murature con distacco della pittura diffuso dovuto anche allo stato di abbandono in cui si trova l'immobile e di cui si terrà conto nella valutazione complessiva.

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

Giudice Dott. Paolo MORONI

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà di $\frac{1}{4}$ del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato una denuncia di successione trascritta il 03.05.1985 in favore del signor [REDACTED] (che vende poi a [REDACTED]) mentre per i restanti $\frac{3}{4}$ la ricerca fatta fino al 01.01.1958 non ha dato alcun risultato.

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla compravendita trascritta in data 30.03.2004 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Francesco Coppa in data 30.03.2004 ai nn. 532/251 e trascritto a Lecce in data 29.04.2004 ai nn. 16911/12378 e registrato a Gallipoli in data 28.04.2004 ai nn.917 mod I.

Si riferisce limitatamente: alle particelle 649 e 2815 del foglio 128 di Nardò per il prezzo convenuto di **95.000,00 Euro**.

Sull'atto di compravendita allegato sono riportate le tre denunce di successione da cui è pervenuta la proprietà del bene al signor [REDACTED] che ha venduto a [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 476/04/conc per la realizzazione di civili abitazioni in LOCALITA' MONDONUOVO su suolo censito in catasto al foglio n.128 mappale 649, intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 12/07/2004 prot. n. 26467/04, rilasciata in data 08/11/2005- n. 576. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 927/05/conc per la esecuzione di opere in variante al Permesso di Costruire n° 576 del 09.11.2005. consistenti nell'ampliamento e nelle modifiche interne ed esterne alle costruende otto residenze ubicate alla strada Mondonuovo. area censita in catasto al foglio n. 128 mappale 649 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 23/11/2005 prot. n. 44901, rilasciata in data 14/04/2006- n. 217 – Agibilità rilasciata in data 16.07.2008 al n.70/2008.

Descrizione Abitazione di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda di ingresso quindi un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. L'appartamento è da completare in termini di impianti. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **105,60⁶**

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
 Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **942**, sub.**3**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01.
 Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235857 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82555.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.4, a Sud con sub.2, a Ovest con sub. 7 e a Est con part. 643

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.
L'edificio è stato costruito dopo il 2005.
Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri
L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE" normata dall'art.61 delle NTA.

ART. 61 - ZONE B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

Comprendono le maglie delle zone urbanizzate interessate da consistenti edificazioni in parte di tipo abusivo e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno. Per tali aree il P.R.G., tenendo conto della prevalente destinazione turistica dell'insediamento ed in coerenza con i criteri di tutela delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, prevede la riqualificazione dei tessuti urbanizzati mediante il miglioramento e contenimento del sistema di viabilità esistente, e l'organizzazione degli spazi collettivi e per attrezzature.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- pensioni e piccoli ristoranti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione ed ampliamento;
- costituzione edilizia ;

con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,10 mc/mq,
- Rapporto di copertura: RC = 0,30 mq/mq,
- Altezza massima: H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra; N P = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: 5,00 m. o quello eventualmente minore corrispondente all'allineamento degli edifici limitrofi preesistenti nel medesimo isolato, salvo i maggiori arretramenti previsti dal P.R.G.;
- Tipologie ammesse: case isolate e case a schiera;
- Lunghezza minima del fronte su strada nel caso di costruzioni isolate: 8,00 m.
- Lunghezza massima del fronte su strada comprendente più unità abitative, nel caso di case a schiera con progetto unitario: 24,00 m.
- Aree per parcheggi privati: nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Per nuovi edifici é 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.

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.

Tale strumento esecutivo preventivo dovrà prevedere:

- la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni del P.R.G.;
- gli specifici interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio per i singoli edifici esistenti e le eventuali demolizioni con o senza ricostruzione;
- la sistemazione degli spazi interni destinati alla viabilità pedonale e al verde condominiale, allo scopo di ricostruire condizioni di confortevole residenzialità;
- la indicazione planovolumetrica delle aree edificabili, anche mediante l'accorpamento delle diverse unità catastali comprese nella maglia;
- la ripartizione degli oneri di urbanizzazione.

Tra gli oneri di urbanizzazione deve essere inclusa la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione nella misura di mq. 21,00 per ogni abitante insediabile.

Tali aree potranno consistere nelle superfici delle attrezzature e servizi eventualmente ricadenti nell'ambito dell'isolato interessato secondo le sistemazioni previste nelle tavole di P.R.G. e potranno anche comprendere, sino alla concorrenza della predetta quota, parte delle zone F.34 di parco attrezzato previste dal P.R.G. in funzione del relativo insediamento. Nel caso che l'isolato interessato non comprenda aree per servizi ed attrezzature o le comprenda in misura minore del rapporto di cui innanzi, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Per gli edifici esistenti di tipo abusivo valgono le disposizioni di cui al 3° e 4° comma del precedente art.56.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Soggiorno	Sup. reale netta	15,25	1,00	15,25
Disimpegno	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
Letto	Sup. reale netta	10,90	1,00	10,90
Bagno	Sup. reale netta	3,95	1,00	3,95
Scala	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	25,20	1,00	25,20
Disimpegno P.I.	Sup. reale netta	2,80	1,00	2,80
Cantina P.I.	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
Bagno P.I.	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
Veranda P.R.	Sup. reale netta	5,85	1,00	5,85
Balcone P.R.	Sup. reale netta	2,65	1,00	2,65
	Sup. reale netta	89,15		89,15
Abitazione P.R.	Sup. reale lorda	42,90	1,00	42,90
Cantine P.I.	Sup. reale lorda	51,70	0,50	25,85
Veranda e Balcone	Sup. reale lorda	11,00	0,30	3,30
	Sup. reale lorda	105,60		72,00
Cortili anteriore e posteriore	Sup. reale lorda	66,60	0,10	6,66

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi (struttura):

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne,

Giudice Dott. Paolo MORONI

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



	condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: ingresso lotto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: locale interrato anteriore.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: laminato plastico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e locale interrato, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative per la parte esistente.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: allacci per sanitari bagni, boiler, angolo cottura soggiorno, rubinetti cortili, pilozza balcone a piano terra oltre alle varie utenze nell'interrato. Ancora da allacciare alla rete AQP.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le ville e villini indica un valore di mercato massimo di 1.600,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che gli impianti sono da completare e una vetustà di circa 15 anni si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto del 15 %. per determinare un prezzo base di circa Euro 1.360,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione Centrale in Ville a Schiera Bifamiliari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione P.R.	42,90	€ 1.360,00	€ 58.344,00
Cantine P.I.	25,85	€ 1.360,00	€ 35.156,00
Veranda e Balcone	3,30	€ 1.360,00	€ 4.488,00
Cortili anteriore e posteriore	6,66	€ 1.360,00	€ 9.057,60
	78,71	€ 1.360,00	€ 107.045,60

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	105,60	€ 107 045,60	€ 107 045,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 16 056,84

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 90 988,76

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:

€ 88 762,76

**Beni in Nardò - LE – Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari
Proseguimento di via Barnaba De Nuccio snc
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda di ingresso quindi un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. L'appartamento è da completare in termini di impianti. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 107,30⁷

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio 128, mappale 942, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01.

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235858 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82556.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.8, a Sud con sub.3, ad Ovest con sub.7 e a Est con part. 643 prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Libero anche se dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce è risultata l'esistenza di un contratto di locazione in data 01.08.2018, della durata di un anno con rinnovo tacito, con la signora [REDACTED] con il quale il signor [REDACTED] locava un immobile a piano terra riportando come riferimento per individuarlo il foglio 128 la particella 942 e le caratteristiche catastali, identiche per le quattro abitazioni a piano terra, senza indicare il numero di subalterno.

Di fatto però l'abitazione è in stato di abbandono e con gli impianti idrico ed elettrico non allacciati ad alcuna fornitura e il signor [REDACTED] afferma che il contratto, riferito al subalterno 2, non è più valido perché la locataria è andata via.

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: *Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 20 anni, Importo Ipoteca Euro 560.000,00, Sorte Capitale Euro 280.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 06/10/2006 ai nn. 103434/17864 e iscritta a LECCE in data 09/10/2006 ai nn. 41693/6894.

Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 128 particella 649 (su cui sarebbe nato il bene pignorato).

Con annotamento in data 02.09.2008 ai nn.37434/5268 per una restrizione di beni al foglio 128 particella 942 sub.4.

4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il piano che da progetto doveva essere seminterrato allo stato attuale è completamente interrato sul prospetto principale con la luce che affaccia all'interno di un cavedio creato appositamente, il muretto d'ingresso al cortile anteriore è allineato e non arretrato come in progetto e al piano seminterrato un locale cantina è di fatto un bagno.

Regolarizzabile previo parere della Soprintendenza con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Diritti di segreteria: € 260,00
 Oblazione € 516,00
 Spese Tecnico € 1.000,00
 Totale Costi : € 1.776,00
 Conformità catastale:

- 4.3.2. Nella planimetria catastale non sono riportate tutte le differenze riscontrate tra progetto e stato di fatto pertanto andrebbe modificata.
 Regularizzabile con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA).
 Spese Catasto: € 50,00
 Spese Tecnico € 400,00
 Totale Costi : € 450,00

1 **4.4. Divisibilità del bene**

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00
 Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 Il piano interrato presenta un problema di umidità di risalita sulle murature con distacco della pittura diffuso dovuto anche allo stato di abbandono in cui si trova l'immobile e di cui si terrà conto nella valutazione complessiva.

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà di ¼ del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato una denuncia di successione trascritta il 03.05.1985 in favore del signor [REDACTED] (che vende poi a [REDACTED]) mentre per i restanti ¾ la ricerca fatta fino al 01.01.1958 non ha dato alcun risultato. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla compravendita trascritta in data 30.03.2004 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 **Attuale proprietario**

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Francesco Coppa in data 30.03.2004 ai nn. 532/251 e trascritto a Lecce in data 29.04.2004 ai nn. 16911/12378 e registrato a Gallipoli in data 28.04.2004 ai nn.917 mod I.

Si riferisce limitatamente: alle particelle 649 e 2815 del foglio 128 di Nardò per il prezzo convenuto di **95.000,00 Euro**.

Sull'atto di compravendita allegato sono riportate le tre denunce di successione da cui è pervenuta la proprietà del bene al signor [REDACTED] che ha venduto [REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 476/04/conc per la realizzazione di civili abitazioni in LOCALITA' MONDONUOVO su suolo censito in catasto al foglio n.128 mappale 649, intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 12/07/2004 prot. n. 26467/04, rilasciata in data 08/11/2005- n. 576. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 927/05/conc per la esecuzioni di opere in variante al Permesso di Costruire n° 576 del 09.11.2005. consistenti nell'ampliamento e nelle modifiche interne ed esterne alle costruende otto residenze ubicate alla strada Mondonuovo. area censita in catasto al foglio n. 128 mappale 649 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 23/11/2005 prot. n. 44901, rilasciata in data 14/04/2006- n. 217 – Agibilità rilasciata in data 16.07.2008 al

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



n.70/2008.

Descrizione Abitazione di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di una Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari - Comune di Nardò (località Santa Maria al Bagno) - LE – prosecuzione di via Barnaba De Nuccio snc.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda di ingresso quindi a un soggiorno, disimpegno, bagno, letto e balcone. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto, come al piano superiore, da tre vani e un disimpegno con destinazione cantina ma di fatto il più piccolo allo stato attuale ha le pareti piastrellate ed è dotato di impianti idrico e fognante come un bagno. Mentre il locale anteriore interrato prende luce e aria da una finestra che affaccia in un pozzo luce apposito sul retro gli altri due locali si affacciano su un cortile pavimentato di pertinenza esclusiva. L'appartamento è da completare in termini di impianti. Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **107,30⁸**

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **942**, sub.**4**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 65 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 348,01. Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2017 protocollo n. LE0235858 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82556.1/2017) effettuata con prot. n. LE0241888/2011 del 24/05/11.

Il lotto Confina: a Nord con sub.8, a Sud con sub.3, ad Ovest con sub.7 e a Est con part. 643 prosecuzione di via Barnaba De Nuccio.

L'edificio è stato costruito dopo il 2005.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE" normata dall'art.61 delle NTA.

ART. 61 - ZONE B.24 - TURISTICO RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

Comprendono le maglie delle zone urbanizzate interessate da consistenti edificazioni in parte di tipo abusivo e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno. Per tali aree il P.R.G., tenendo conto della prevalente destinazione turistica dell'insediamento ed in coerenza con i criteri di tutela delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali, prevede la riqualificazione dei tessuti urbanizzati mediante il miglioramento e contenimento del sistema di viabilità esistente, e l'organizzazione degli spazi collettivi e per attrezzature.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- pensioni e piccoli ristoranti.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione ed ampliamento;
- costituzione edilizia ;

con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,10 mc/mq,

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- Rapporto di copertura: RC = 0,30 mq/mq,
- Altezza massima: H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra; NP = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: 5,00 m. o quello eventualmente minore corrispondente all'allineamento degli edifici limitrofi preesistenti nel medesimo isolato, salvo i maggiori arretramenti previsti dal P.R.G.;
- Tipologie ammesse: case isolate e case a schiera;
- Lunghezza minima del fronte su strada nel caso di costruzioni isolate: 8,00 m.
- Lunghezza massima del fronte su strada comprendente più unità abitative, nel caso di case a schiera con progetto unitario: 24,00 m.

- Aree per parcheggi privati: nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. Per nuovi edifici é 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.

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.

Tale strumento esecutivo preventivo dovrà prevedere:

- la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le previsioni del P.R.G.;
- gli specifici interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio per i singoli edifici esistenti e le eventuali demolizioni con o senza ricostruzione;
- la sistemazione degli spazi interni destinati alla viabilità pedonale e al verde condominiale, allo scopo di ricostruire condizioni di confortevole residenzialità;
- la indicazione planovolumetrica delle aree edificabili. anche mediante l'accorpamento delle diverse unità catastali comprese nella maglia;
- la ripartizione degli oneri di urbanizzazione .

Tra gli oneri di urbanizzazione deve essere inclusa la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione nella misura di mq. 21,00 per ogni abitante insediabile. Tali aree potranno consistere nelle superfici delle attrezzature e servizi eventualmente ricadenti nell'ambito dell'isolato interessato secondo le sistemazioni previste nelle tavole di P.R.G. e potranno anche comprendere, sino alla concorrenza della predetta quota, parte delle zone F.34 di parco attrezzato previste dal P.R.G. in funzione del relativo insediamento. Nel caso che l'isolato interessato non comprenda aree per servizi ed attrezzature o le comprenda in misura minore del rapporto di cui innanzi, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Per gli edifici esistenti di tipo abusivo valgono le disposizioni di cui al 3° e 4° comma del precedente art.56.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Abitazione				
Soggiorno	Sup. reale netta	15,50	1,00	15,50

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Disimpegno	Sup. reale netta	2,85	1,00	2,85
Letto	Sup. reale netta	10,70	1,00	10,70
Bagno	Sup. reale netta	4,00	1,00	4,00
Scala	Sup. reale netta	5,00	1,00	5,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	25,10	1,00	25,10
Disimpegno P.I.	Sup. reale netta	2,75	1,00	2,75
Cantina P.I.	Sup. reale netta	10,40	1,00	10,40
Bgno P.I.	Sup. reale netta	4,10	1,00	4,10
Veranda P.R.	Sup. reale netta	5,85	1,00	5,85
Balcone P.R.	Sup. reale netta	2,70	1,00	2,70
	Sup. reale netta	88,95		88,95
Abitazione P.R.	Sup. reale lorda	43,70	1,00	43,70
Cantine P.I.	Sup. reale lorda	52,50	0,50	26,25
Veranda e Balcone	Sup. reale lorda	11,10	0,30	3,33
	Sup. reale lorda	107,30		73,28
Cortili anteriore e posteriore	Sup. reale lorda	68,45	0,10	6,85

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: ingresso lotto.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane in alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: locale interrato anteriore.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: laminato plastico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e locale interrato, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative per la parte esistente.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo nero, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, boiler, angolocottura soggiorno, rubinetti cortili, pilozza balcone a piano terra oltre alle varie utenze nell'interrato. Ancora da allacciare alla rete AQP.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Citofonico (impianto): tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le ville e villini indica un valore di mercato massimo di 1.600,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che gli impianti dell'immobile sono da completare e una vetustà di circa 15 anni si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto del 15 %. per determinare un prezzo base di circa Euro 1.360,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Abitazione Laterale in Ville a Schiera Bifamiliari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione P.R.	43,70	€ 1.360,00	€ 59.432,00
Cantine P.I.	26,25	€ 1.360,00	€ 35.700,00
Veranda e Balcone	3,33	€ 1.360,00	€ 4.528,80
Cortili anteriore e posteriore	6,85	€ 1.360,00	€ 9.316,00
	80,13	€ 1.360,00	€ 108.976,80

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	107,30	€ 108 976,80	€ 108 976,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 16 346,52

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 92 630,28

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:

€ 90 404,28

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Beni in Nardò - LE - Terreno in località "Mondonuovo"
proseguimento di via Barnaba De Nuccio
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' (località Santa Maria al Bagno) - LE - località Mondonuovo.
 Superficie complessiva di circa mq **242,00**.
 Identificato in catasto terreni: intestato a [REDACTED]
 [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **943**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 242 m², Reddito Dominicale: Euro 0,16, Reddito Agrario: Euro 0,09.
 Derivante da: Tipo mappale del 15/04/2008 protocollo n. LE0133378 in atti dal 15/04/2008 (n. 133378.1/2008)
 Il lotto Confina: a Nord con part.954 a Ovest con part. 942, a Est con part.1002, a Sud con via Barbara De Nuccio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
 Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno in oggetto è la parziale prosecuzione di via Barbara De Nuccio e si trova all'interno del Comparto 61 (vedi CDU allegato) per il quale è stato redatto un Piano Particolareggiato in cui il terreno in questione, per aver garantito la possibilità di realizzare il confinante fabbricato al debitore esecutato, dovrebbe essere ceduto gratuitamente dal proprietario al fine di vedere realizzate le opere di urbanizzazione.

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: **Nessuna**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 20 anni, Importo Ipoteca Euro 560.000,00, Sorte Capitale Euro 280.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 06/10/2006 ai nn. 103434/17864 e iscritta a LECCE in data 09/10/2006 ai nn. 41693/6894.
 Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 128 particella 649 (da cui è scaturito a seguito di frazionamento il bene pignorato).
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
- 4.2.3. *Altri oneri:* **Nessuno**
- 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna Diformità**
- 4.3.2. *Conformità catastale:* **Nessuna Diformità**



1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà di ¼ del terreno su cui è stato realizzato il bene pignorato una denuncia di successione trascritta il 03.05.1985 in favore del signor [REDACTED] (che vende poi a [REDACTED]) mentre per i restanti ¾ la ricerca fatta fino al 01.01.1958 non ha dato alcun risultato. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla compravendita trascritta in data 30.03.2004 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Francesco Coppa in data 30.03.2004 ai nn. 532/251 e trascritto a Lecce in data 29.04.2004 ai nn. 16911/12378 e registrato a Gallipoli in data 28.04.2004 ai nn.917 mod I.

Si riferisce limitatamente: alle particelle 649 e 2815 del foglio 128 di Nardò per il prezzo convenuto di **95.000,00 Euro**.

Sull'atto di compravendita allegato sono riportate le tre denunce di successione da cui è pervenuta la proprietà del bene al signor [REDACTED] che ha venduto a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' (località Santa Maria al Bagno) - LE - località Mondonuovo.

Superficie complessiva di circa mq **242,00**.

Identificato in catasto terreni: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **128**, mappale **943**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 242 m², Reddito Dominicale: Euro 0,16, Reddito Agrario: Euro 0,09.

Derivante da: Tipo mappale del 15/04/2008 protocollo n. LE0133378 in atti dal 15/04/2008 (n. 133378.1/2008)

Il lotto Confina: a Nord con part.954 a Ovest con part. 942, a Est con part.1002, a Sud con via Barbara De Nuccio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento nel comparto n.61 di intervento unitario con destinazione definita zona "C.6 - Turistico residenziali di espansione", regolamentata dall'art.70-72 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	242,00	1,00	242,00
	Sup. reale lorda	242,00		242,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



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

Il terreno in oggetto è la parziale prosecuzione di via Barbara De Nuccio e si trova all'interno del Comparto 61 (vedi CDU allegato) per il quale è stato redatto un Piano Particolareggiato in cui il terreno in questione, per aver garantito la possibilità di realizzare il confinante fabbricato al debitore esecutato, deve essere ceduto gratuitamente dal proprietario al fine di vedere realizzate le opere di urbanizzazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo**A. Terreno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	242,00	€ 0,00	€ 0,00
	242,00	€ 0,00	€ 0,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	242,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ **0,00**

**Beni in Nardò - LE – Appartamento e Cantina - via Luigi De Giorgio civ.1
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento e Cantina - Comune di Nardò - LE – via Luigi De Giorgio n.1.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso parzialmente pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda rialzata quindi un soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni e n.2 letti. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto da un primo unico grande vano e un secondo piccolino dove sono stati collocatigli allacci idrici e fognari per un bagno. La cucina e le camere da letto affacciano su un terrazzo al piano, copertura del piano seminterrato, collegato con la veranda di ingresso anteriore. Il locale seminterrato prende luce e aria da due finestre che si affacciano sulla rampa di accesso al seminterrato e da altri finestroni alti posizionati tutto intorno allo stesso, oltre ad avere un accesso pedonale sempre dalla zona comune agli altri tre

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



appartamenti facenti parte del fabbricato (sub.6 BCNC). Posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 230,00⁹

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Usufrutto per ¼, [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio 116, mappale 1522, sub.1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 143 m², Totale escluse aree scoperte: 136 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 537,12.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .
Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato, a Sud con sub.6, a Ovest con subb.7 e 9 e a Est con via Luigi De Giorgio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Caterina.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal signor [REDACTED] e dalla sua famiglia, figlio del signor [REDACTED], a titolo gratuito secondo quanto dichiarato dal debitore. All'agenzia delle Entrate non risulta la registrazione di alcun contratto di comodato o locazione.

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: *Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 30 anni, Importo Ipoteca Euro 800.000,00, Sorte Capitale Euro 400.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 16/07/2008 ai nn. 1062307/19999 e iscritta a LECCE in data 21/07/2008 ai nn. 30254/5264.

Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 116 particella 1122 poi divenuta 1522 (su cui è nato il bene pignorato).

4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Al piano seminterrato è stato realizzato un tramezzo e gli allacci per un bagno non autorizzati.
Regolarizzabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Diritti di segreteria: € 260,00

Oblazione € 516,00

Spese Tecnico € 1.000,00

Totale Costi : € 1.776,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulle visure è ancora riportato l'Usufrutto che ormai per il decesso della signora [REDACTED] si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED].

In planimetria non è riportato il nuovo tramezzo nel piano seminterrato e quindi il bagno.

Regolarizzabile:

Con la comunicazione all'agenzia del Territorio del decesso della signora Cesaria e con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA) per le modifiche interne.

Spese Catasto: € 50,00

Spese Tecnico € 400,00

Totale Costi : € 450,00

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza più vecchio la sentenza del Tribunale di Lecce del 23.11.1960 trascritta il 23.01.1961 ai nn.3537/3281 da potere del signor [REDACTED] padre del debitore esecutato [REDACTED]. Dalla successione per morte del padre e in seguito a ulteriori divisioni il terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato ha conservato l'Usufrutto a favore della madre [REDACTED] per una quota di ¼ e la proprietà e nuda proprietà rimanenti a favore del figlio [REDACTED].

Con la morte della madre in data 16.06.2015 l'usufrutto si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione aperta con la morte del padre del debitore [REDACTED] in data 10.05.1975, ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 **Attuale proprietario**

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Dott. Aldo Gallo in data 13.11.2000 al n. 57944 e trascritto a Lecce in data 11.12.2000 ai nn. 37222/28814 e in virtù di consolidamento di Usufrutto per la morte della madre Cesaria Anna Trieste in data 16.06.2015.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 792/07/conc per la costruzione di un edificio da adibire a locali commerciali e civili abitazioni sull'area ubicata in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122, intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 07/11/2007 prot. n. 44543/07, rilasciata in data 21/11/2007- n. 621. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 324/09/conc per la esecuzioni dei lavori in variante al Permesso di Costruire n.621 del 21.11.2007 consistenti nella modifica di prospetto e nella trasformazione del locale commerciale previsto al piano terreno in civile abitazione, facente parte dell'edificio residenziale ubicato in

Giudice Dott. Paolo MORONI

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122 intestata a [REDACTED].
Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 08.05.2009 prot. n. 19031, rilasciata in data 05.10.2009- n. 449 – Agibilità non rilasciata.

Descrizione **Appartamento e Cantina** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento e Cantina - Comune di Nardò - LE – via Luigi De Giorgio n.1.

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso parzialmente pavimentato a piano terra da cui si accede ad una veranda rialzata quindi un soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni e n.2 letto. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto da un primo unico grande vano e un secondo piccolino dove sono stati collocati gli allacci idrici e fognari per un bagno. La cucina e le camere da letto affacciano su un terrazzo al piano, copertura del piano seminterrato, collegato con la veranda di ingresso anteriore. Il locale seminterrato prende luce e aria da due finestre che si affacciano sulla rampa di accesso al seminterrato e da altri finestroni alti posizionati tutto intorno allo stesso, oltre ad avere un accesso pedonale sempre dalla zona comune agli altri tre appartamenti facenti parte del fabbricato (sub.6 BCNC).

Posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **230,00**¹⁰

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Usufrutto per ¼, [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio **116**, mappale **1522**, sub.**1**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 143 m², Totale escluse aree scoperte: 136 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 537,12.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato, a Sud con sub.6, a Ovest con subb.7 e 9 e a Est con via Luigi De Giorgio.

L'edificio è stato costruito dopo il 2008.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI normata dall'art.52 delle NTA.

ART. 52 - ZONE B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI

Comprendono le aree a carattere prevalentemente residenziale interessate dalle più recenti espansioni periferiche della struttura urbana e quelle sviluppatesi negli insediamenti spontanei lungo la direttrice Pagani - Posto di blocco, secondo la ricorrente tipologia di casa isolata a villino. Tali insediamenti, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.R.G., risultano organizzati secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

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 = 1,4 mc/mq.
- Rapporto di copertura, comprese eventuali costruzioni accessorie RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m,

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque non inferiore a m.4,50, salvo i maggiori arretramenti indicati con le fasce di rispetto nelle tavole di zonizzazione del PRG

Per nuovi edifici é 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. Nelle zone B.14 é prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. In tali zone B.14 la concessione edilizia é 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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento e Cantina				
Soggiorno	Sup. reale netta	22,20	1,00	22,20
Cucina	Sup. reale netta	13,05	1,00	13,05
Disimpegno	Sup. reale netta	2,50	1,00	2,50
Letto	Sup. reale netta	12,30	1,00	12,30
Letto	Sup. reale netta	13,70	1,00	13,70
Bagno	Sup. reale netta	9,15	1,00	9,15
Scala	Sup. reale netta	4,30	1,00	4,30
Cantina P.I.	Sup. reale netta	64,10	1,00	64,10
Cantina – Bagno P.I.	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Veranda P.R.	Sup. reale netta	9,60	1,00	9,60
Terrazzo P.R.	Sup. reale netta	43,10	1,00	43,10
	Sup. reale netta	199,30		199,30
<hr/>				
Appartamento P.R.	Sup. reale lorda	94,50	1,00	94,50
Cantine P.I.	Sup. reale lorda	78,60	0,50	39,30
Veranda	Sup. reale lorda	9,60	0,30	2,88
Terrazzo	Sup. reale lorda	47,30	0,20	9,46
	Sup. reale lorda	230,00		146,14
<hr/>				
Cortile	Sup. reale lorda	97,90	0,10	9,79

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso pedonale.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni:

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



	buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso carrabile privato e accesso zona comune.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta a battente e vasistas, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: locale seminterrato.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: veranda e terrazzo.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: zona comune seminterrato.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: cortile.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: piano rialzato e bagno piano seminterrato
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: cantine piano seminterrato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni e locale seminterrato, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: lastre di pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: scale di accesso al p.r.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso principale a p.r..
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, lavello cucina, caldaia e rubinetti cortile a piano terra oltre alle varie utenze nel seminterrato..
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: gpl, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: gpl, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Apparecchi alimentati: Caldaia murale e fuochi cucina. L'impianto può essere collegato alla rete cittadina ma al momento è alimentato da una bombola di gpl collegata su una derivazione sotto la caldaia.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili indica un valore di mercato massimo di 1.050,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che l'immobile ha una vetustà di circa 10 anni si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto del 10%. per determinare un prezzo base di circa Euro 945,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo**A. Appartamento e Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.R.	94,50	€ 945,00	€ 89.302,50
Cantine P.I.	39,30	€ 945,00	€ 37.138,50
Veranda	2,88	€ 945,00	€ 2.721,60
Terrazzo	9,46	€ 945,00	€ 8.939,70
Cortile	9,79	€ 945,00	€ 9.251,55
	155,93	€ 945,00	€ 147.353,85

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento e Cantina	230,00	€ 147 353,85	€ 147 353,85

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 22 103,08

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 125 250,77

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:

€ 123 024,77

**Beni in Nardò - LE – Appartamento, Cantina e Garage - via Angelo Onorato
Lotto 007**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento, Cantina e Garage - Comune di Nardò - LE – via Angelo Onorato

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso parzialmente pavimentato da cui si accede ad una veranda rialzata quindi un soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni e n.2 letto. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto da quattro vani in sequenza di cui tre hanno destinazione di cantina e il quarto ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è attrezzato con la predisposizione degli impianti di un bagno. Il piano seminterrato è raggiungibile anche dal cortile anteriore, sempre a mezzo scale, e dalla zona comune agli altri tre appartamenti che compongono il fabbricato (sub.6 BCNC) da cui si accede anche ad un garage facente parte del lotto e confinante con gli ultimi locali seminterrati. Al piano rialzato oltre alla veranda di ingresso è presente un ampio terrazzo al piano, copertura del piano seminterrato. L'immobile è in stato di abbandono e privo dei sanitari nei bagni, porte interne e con gli impianti elettrici e idrico da completare. Posto al piano terra e seminterrato sviluppa una

superficie lorda complessiva di circa m² **442,50**¹¹

Identificato in catasto fabbricati: intestato a

, Usufrutto per ¼, , Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio **116**, mappale **1522**, sub.2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 143 m², Totale escluse aree scoperte: 136 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 537,12.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .

Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato e sub.8, a Sud con sub.6 e part. 358, a Ovest con sub.8 e 10 e a Est con part.322 e 1500.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Caterina.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 30 anni, Importo Ipoteca Euro 800.000,00, Sorte Capitale Euro 400.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 16/07/2008 ai nn. 1062307/19999 e iscritta a LECCE in data 21/07/2008 ai nn. 30254/5264.

¹¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 116 particella 1122 poi divenuta 1522 (su cui è nato il bene pignorato).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Al piano seminterrato è stato realizzato un tramezzo che individua di fatto un bagno.

Regolarizzabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Diritti di segreteria: € 260,00

Oblazione € 516,00

Spese Tecnico € 1.000,00

Totale Costi : € 1.776,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulle visure è ancora riportato l'Usufrutto che ormai per il decesso della signora [REDACTED] si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED].

In planimetria non è riportato il nuovo tramezzo nel piano seminterrato e quindi il bagno.

Regolarizzabile:

Con la comunicazione all'agenzia del Territorio del decesso della signora [REDACTED] e con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA) per le modifiche interne.

Spese Catasto: € 50,00 Spese Tecnico € 400,00 *Totale Costi : € 450,00*

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza più vecchio la sentenza del Tribunale di Lecce del 23.11.1960 trascritta il 23.01.1961 ai nn.3537/3281 da potere del signor [REDACTED] padre del debitore esecutato [REDACTED] Dalla successione per morte del padre e in seguito a ulteriori divisioni il terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato ha conservato l'Usufrutto a favore della madre [REDACTED] per una quota di ¼ e la proprietà e nuda proprietà rimanenti a favore del figlio [REDACTED]. Con la morte della madre in data 16.06.2015 l'usufrutto si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione aperta con la morte del padre del debitore [REDACTED] in data 10.05.1975, ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a



firma del Notaio Dott. Aldo Gallo in data 13.11.2000 al n. 57944 e trascritto a Lecce in data 11.12.2000 ai nn. 37222/28814 e in virtù di consolidamento di Usufrutto per la morte della madre [REDACTED] in data 16.06.2015.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 792/07/conc per la costruzione di un edificio da adibire a locali commerciali e civili abitazioni sull'area ubicata in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122, intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 07/11/2007 prot. n. 44543/07, rilasciata in data 21/11/2007- n. 621. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 324/09/conc per la esecuzioni dei lavori in variante al Permesso di Costruire n.621 del 21.11.2007 consistenti nella modifica di prospetto e nella trasformazione del locale commerciale previsto al piano terreno in civile abitazione, facente parte dell'edificio residenziale ubicato in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 08.05.2009 prot. n. 19031, rilasciata in data 05.10.2009- n. 449 – Agibilità non rilasciata.

Descrizione **Appartamento, Cantina e Garage** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento, Cantina e Garage - Comune di Nardò - LE – via Angelo Onorato

L'Immobile è composto da un cortile di ingresso parzialmente pavimentato da cui si accede ad una veranda rialzata quindi un soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni e n.2 letto. Dal soggiorno, attraverso scala interna, si scende al piano seminterrato composto da quattro vani in sequenza di cui tre hanno destinazione di cantina e il quarto ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è attrezzato con la predisposizione degli impianti di un bagno. Il piano seminterrato è raggiungibile anche dal cortile anteriore, sempre a mezzo scale, e dalla zona comune agli altri tre appartamenti che compongono il fabbricato (sub.6 BCNC) da cui si accede anche ad un garage facente parte del lotto e confinante con gli ultimi locali seminterrati. Al piano rialzato oltre alla veranda di ingresso è presente un grande terrazzo al piano, copertura del piano seminterrato. L'immobile è in stato di abbandono e privo dei sanitari bagni, porte interne e con gli impianti elettrici e idrico da completare.

Posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **442,50**¹²

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED], Usufrutto per ¼, [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio **116**, mappale **1522**, sub.2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 143 m², Totale escluse aree scoperte: 136 m², posto al piano S1-T - rendita: Euro 537,12.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato e sub.8, a Sud con sub.6 e part. 358, a Ovest con subb.8 e 10 e a Est con partt.322 e 1500.

L'edificio è stato costruito dopo il 2008.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI normata dall'art.52 delle NTA.

ART. 52 - ZONE B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI

Comprendono le aree a carattere prevalentemente residenziale interessate dalle più recenti espansioni periferiche della struttura urbana e quelle sviluppatesi negli insediamenti spontanei

¹² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



lungo la direttrice Pagani - Posto di blocco, secondo la ricorrente tipologia di casa isolata a villino. Tali insediamenti, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.R.G., risultano organizzati secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

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 = 1,4 mc/mq.
- Rapporto di copertura, comprese eventuali costruzioni accessorie RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque non inferiore a m.4,50, salvo i maggiori arretramenti indicati con le fasce di rispetto nelle tavole di zonizzazione del PRG

Per nuovi edifici é 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. Nelle zone B.14 é prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. In tali zone B.14 la concessione edilizia é 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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento, Cantina e Garage				
Soggiorno	Sup. reale netta	22,30	1,00	22,30
Cucina	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
Disimpegno	Sup. reale netta	2,35	1,00	2,35
Letto	Sup. reale netta	12,60	1,00	12,60
Letto	Sup. reale netta	14,10	1,00	14,10
Bagno	Sup. reale netta	9,25	1,00	9,25
Scala	Sup. reale netta	4,30	1,00	4,30
Cantina P.I.	Sup. reale netta	54,55	1,00	54,55
Cantina P.I.	Sup. reale netta	33,00	1,00	33,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	25,95	1,00	25,95
Cantina – Bagno P.I.	Sup. reale netta	7,00	1,00	7,00
Garage P.I.	Sup. reale netta	30,00	1,00	30,00
Veranda P.R.	Sup. reale netta	9,50	1,00	9,50
Terrazzo P.R.	Sup. reale netta	140,20	1,00	140,20
	Sup. reale netta	378,10		378,10
Appartamento P.R.	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Cantine P.I.	Sup. reale lorda	148,20	0,50	74,10
Garage P.I.	Sup. reale lorda	36,80	0,66	24,30
Veranda	Sup. reale lorda	9,50	0,30	2,85
Terrazzo	Sup. reale lorda	153,00	0,13	19,90
	Sup. reale lorda	442,50		216,15

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Cortile	Sup. reale lorda	96,60	0,10	9,66
---------	------------------	-------	------	------

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne ed esterne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso pedonale.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso carrabile privato e accesso zona comune.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta a battente e vasistas, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: locali seminterrato.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sallo stato grezzo.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: veranda.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: zona comune seminterrato e Terrazzo.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: cortile.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: piano rialzato e bagno piano seminterrato
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: garage e cantine piano seminterrato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e locale seminterrato, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: lastre di marmo, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: lastre di pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: scale di accesso al p.r. e al seminterrato
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: ingresso principale a p.r..
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, caldaia, cucina e rubinetti cortili oltre alle varie utenze nel seminterrato. Ancora da allacciare alla rete AQP e comunque senza sanitari nei

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



<i>Termico (impianto):</i>	bagni. tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in multistrato, diffusori: mancanti, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Privo di tutti i terminali e della caldaia
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative. L'impianto è da collegare alla rete cittadina.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per abitazioni civili indica un valore di mercato massimo di 1.050,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che l'immobile ha una vetustà di circa 10 anni e che deve essere ancora completato nelle finiture e negli impianti si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto del 20% per determinare un prezzo base di circa Euro 840,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Appartamento, Cantina e Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento P.R.	95,00	€ 840,00	€ 79.800,00
Cantine P.I.	74,10	€ 840,00	€ 62.244,00
Garage P.I.	24,30	€ 840,00	€ 20.412,00
Veranda	2,85	€ 840,00	€ 2.394,00
Terrazzo	19,90	€ 840,00	€ 16.716,00
Cortile	9,66	€ 840,00	€ 8.114,40
	225,81	€ 840,00	€ 189.680,40

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento, Cantina e Garage	442,50	€ 189 680,40	€ 189 680,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 28 452,06



Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 161 228,34
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:	€ 159 002,34

**Beni in Nardò - LE – Appartamento e Garage - via Angelo Onorato
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento e Garage - Comune di Nardò - LE – via Angelo Onorato
- L'Immobile è composto da un cortile parzialmente pavimentato da cui si accede ad un portico di ingresso, comune ma di pertinenza per ½, e al vano scala proprio da cui si può accedere al piano seminterrato ed ai piani superiori. Al piano seminterrato è presente un vano cantina rivestito ed allestito con gli impianti di un bagno ed un ampio garage a cui si accede anche dalla zona comune agli altri tre appartamenti che compongono il fabbricato (sub.6 BCNC). Il piano primo è composto da una veranda a cui si accede dal pianerottolo delle scale che si affaccia sul prospetto principale, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 letto e bagno. Ogni vano del piano primo affaccia all'esterno attraverso un balcone. In copertura si trovano n.3 vani tecnici collegati attraverso un vano chiuso, non autorizzato, con il vano scala. L'immobile è in stato di abbandono e privo dei sanitari bagni, porte interne e con gli impianti elettrici e idrico da completare. Posto al piano seminterrato, terra, primo e copertura sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 242,40¹³
- Identificato in catasto fabbricati:
- intestato a [REDACTED], Usufrutto per ¼, [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio 116, mappale 1522, sub.7, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 153 m², Totale escluse aree scoperte: 128 m², posto al piano T -S1-1-2 - rendita: Euro 537,12.
 - Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .
 - Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 - intestato a [REDACTED], Usufrutto per ¼, [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio 116, mappale 1522, sub.9, categoria C/6, classe 3, consistenza 51 m², superficie catastale Totale: 56 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 168,57.
 - Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Annotazioni di studio: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato, a Sud con subb.1 e 6, a Ovest con subb.8 e a Est con sub.1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

¹³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Servizi offerti dalla zona: nessuno
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Caterina.
 Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 30 anni, Importo Ipoteca Euro 800.000,00, Sorte Capitale Euro 400.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 16/07/2008 ai nn. 1062307/19999 e iscritta a LECCE in data 21/07/2008 ai nn. 30254/5264.

Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 116 particella 1122 poi divenuta 1522 (su cui è nato il bene pignorato).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Al piano seminterrato è stato realizzato un tramezzo e gli allacci per un bagno non autorizzati, al piano primo è stato posizionato il tramezzo che separa bagno e letto diversamente dal progetto autorizzato e in copertura è stato chiuso con solaio un passaggio per accedere ai vani tecnici.

Regolarizzabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. per il bagno al piano seminterrato e il tramezzo al piano primo mentre il solaio di copertura del passaggio per accedere ai vani tecnici prima deve essere trasformato in travetti frangisole eliminando pavimentazione, caldaia ed elementi di alleggerimento in laterizio.

Diritti di segreteria: € 260,00

Oblazione € 516,00

Spese Tecnico € 1.000,00

Totale Costi : € 1.776,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulle visure è ancora riportato l'Usufrutto che ormai per il decesso della signora [REDACTED] si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED].

In planimetria bisogna sostituire la cantina con il bagno al piano seminterrato, spostare il tramezzo al piano primo e riportare i travetti frangisole come al piano primo.

Regolarizzabile:

Con la comunicazione all'agenzia del Territorio del decesso della signora Cesaria e con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA) per le modifiche interne ed esterne.

Spese Catasto: € 50,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Spese Tecnico € 400,00
 Totale Costi : € 450,00

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**

6.1 **Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza più vecchio la sentenza del Tribunale di Lecce del 23.11.1960 trascritta il 23.01.1961 ai nn.3537/3281 da potere del signor [REDACTED] padre del debitore esecutato [REDACTED]. Dalla successione per morte del padre e in seguito a ulteriori divisioni il terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato ha conservato l'Usufrutto a favore della madre [REDACTED] per una quota di ¼ e la proprietà e nuda proprietà rimanenti a favore del figlio [REDACTED]. Con la morte della madre in data 16.06.2015 l'usufrutto si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione aperta con la morte del padre del debitore [REDACTED] in data 10.05.1975, ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 **Attuale proprietario**

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Dott. Aldo Gallo in data 13.11.2000 al n. 57944 e trascritto a Lecce in data 11.12.2000 ai nn. 37222/28814 e in virtù di consolidamento di Usufrutto per la morte della madre [REDACTED] in data 16.06.2015.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 792/07/conc per la costruzione di un edificio da adibire a locali commerciali e civili abitazioni sull'area ubicata in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122, intestata [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 07/11/2007 prot. n. 44543/07, rilasciata in data 21/11/2007- n. 621. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 324/09/conc per la esecuzioni dei lavori in variante al Permesso di Costruire n.621 del 21.11.2007 consistenti nella modifica di prospetto e nella trasformazione del locale commerciale previsto al piano terreno in civile abitazione, facente parte dell'edificio residenziale ubicato in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 08.05.2009 prot. n. 19031, rilasciata in data 05.10.2009- n. 449 – Agibilità non rilasciata.

Descrizione **Appartamento e Garage** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento e Garage - Comune di Nardò - LE - via Angelo Onorato

L'Immobile è composto da un cortile parzialmente pavimentato da cui si accede ad un portico di ingresso comune ma di pertinenza per ½ e al vano scala proprio da cui si può accedere al piano seminterrato ed ai piani superiori. Al piano seminterrato è presente un vano cantina rivestito ed allestito con gli impianti di un bagno ed un ampio garage a cui si accede anche dalla zona comune agli altri tre appartamenti che compongono il fabbricato (sub.6 BCNC). Il piano primo è composto da una veranda a cui si accede dal pianerottolo delle scale che si affaccia sul prospetto principale, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 letto e bagno. Ogni vano del piano primo affaccia all'esterno attraverso un balcone. In copertura si trovano n.3 vani tecnici collegati attraverso un vano chiuso,

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



non autorizzato, con il vano scala. L'immobile è in stato di abbandono e privo dei sanitari bagni, porte interne e con gli impianti elettrici e idrico da completare. Posto al piano seminterrato, terra, primo e copertura sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 242,40¹⁴

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [REDACTED], Usufrutto per [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio 116, mappale 1522, sub.7, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 153 m², Totale escluse aree scoperte: 128 m², posto al piano T -S1-1-2 - rendita: Euro 537,12.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

- intestato a [REDACTED], Usufrutto per ¼, [REDACTED], Proprietà per ¾ e Nuda proprietà per ¼, foglio 116, mappale 1522, sub.9, categoria C/6, classe 3, consistenza 51 m², superficie catastale Totale: 56 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 168,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni di stadio: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato, a Sud con subb.1 e 6, a Ovest con subb.8 e a Est con sub.1.

L'edificio è stato costruito dopo il 2008.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI normata dall'art.52 delle NTA.

ART. 52 - ZONE B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI

Comprendono le aree a carattere prevalentemente residenziale interessate dalle più recenti espansioni periferiche della struttura urbana e quelle sviluppatesi negli insediamenti spontanei lungo la direttrice Pagani - Posto di blocco, secondo la ricorrente tipologia di casa isolata a villino. Tali insediamenti, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.R.G., risultano organizzati secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

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 = 1,4 mc/mq.
- Rapporto di copertura, comprese eventuali costruzioni accessorie RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque non inferiore a m.4,50, salvo i maggiori arretramenti indicati con le fasce di rispetto nelle tavole di zonizzazione del PRG

Per nuovi edifici é 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;

¹⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- 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. Nelle zone B.14 é prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. In tali zone B.14 la concessione edilizia é 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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento e Garage				
Portico Ingresso	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Vano scala	Sup. reale netta	13,40	1,00	13,40
Soggiorno P.1	Sup. reale netta	23,40	1,00	23,40
Cucina P.1	Sup. reale netta	18,60	1,00	18,60
Disimpegno P.1	Sup. reale netta	4,20	1,00	4,20
Letto P.1	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Letto P.1	Sup. reale netta	15,00	1,00	15,00
Bagno P.1	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Balcone letto P.1	Sup. reale netta	4,25	1,00	4,25
Balcone letto P.1	Sup. reale netta	1,60	1,00	1,60
Balcone cucina P.1	Sup. reale netta	7,90	1,00	7,90
Balconi soggiorno P.1	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Veranda scale P.1.	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	2,40	1,00	2,40
Bagno P.I.	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Garage P.I.	Sup. reale netta	52,80	1,00	52,80
Vano Tecnico P.2	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Vano Tecnico P.2	Sup. reale netta	9,80	1,00	9,80
Vano Tecnico P.2	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
	Sup. reale netta	204,30		204,30
Portico e vano scala	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
Appartamento P.1	Sup. reale lorda	94,10	1,00	94,10
Vani Tecnici P.2	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
Cantina e bagno P.I.	Sup. reale lorda	8,20	0,50	4,10
Garage P.I.	Sup. reale lorda	58,60	0,66	38,70
Balconi e Veranda P.1	Sup. reale lorda	28,50	0,30	8,55
	Sup. reale lorda	242,40		171,95
Cortile	Sup. reale lorda	54,40	0,10	5,44

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso pedonale.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni:

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



	buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso carrabile privato e accesso zona comune.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: veranda e balconi P.I..
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: zona comune seminterrato.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: cortile.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: garage
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno P.I, locale seminterrato e vano tecnico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna ed esterna, rivestimento: lastre di pietra naturale, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: da completare. Si riferisce limitatamente a: portico ingresso principale a p.r..
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, cucina e rubinetti cortili oltre alle varie utenze nel seminterrato e in copertura. Ancora da allacciare alla rete AQP e comunque senza sanitari nei bagni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in multistrato, diffusori: mancanti, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Privo di tutti i terminali e della caldaia
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative. L'impianto è da collegare alla rete cittadina.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili indica un valore di mercato massimo di 1.050,00 Euro per metro quadro commerciale.

Considerando che l'immobile ha una vetustà di circa 10 anni, che deve essere ancora completato nelle finiture e negli impianti si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 20%. per determinare un prezzo base di circa Euro 840,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Appartamento e Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Portico e vano scala	13,00	€ 840,00	€ 10.920,00
Appartamento P.1	94,10	€ 840,00	€ 79.044,00
Vani Tecnici P.2	13,50	€ 840,00	€ 11.340,00
Cantina e bagno P.I.	4,10	€ 840,00	€ 3.444,00
Garage P.I.	38,70	€ 840,00	€ 32.508,00
Balconi e Veranda P.1	8,55	€ 840,00	€ 7.182,00
Cortile	5,44	€ 840,00	€ 4.569,60
	177,39	€ 840,00	€ 149.007,60

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento e Garage	242,40	€ 149 007,60	€ 149 007,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 22 351,14

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Trasformazione della copertura del vano di accesso ai vani tecnici

In travetti frangisole con la rimozione della pavimentazione solare e demolizione della caldaia e elementi di alleggerimento del solaio.

€ 3 000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 123 656,46

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:

€ 121 430,46

Beni in Nardò - LE – Appartamento e Garage - via Angelo Onorato Lotto 009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento e Garage - Comune di

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Nardò - LE – via Angelo Onorato

L'Immobile è composto da un cortile parzialmente pavimentato da cui si accede ad un portico di ingresso comune ma di pertinenza per $\frac{1}{2}$ e al vano scala proprio da cui si può accedere al piano seminterrato ed ai piani superiori. Al piano seminterrato è presente un vano cantina rivestito ed allestito con gli impianti di un bagno ed un ampio garage a cui si accede anche dalla zona comune agli altri tre appartamenti che compongono il fabbricato (sub.6 BCNC). Il piano primo è composto da una veranda a cui si accede dal pianerottolo delle scale che si affaccia sul prospetto principale, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 letto e bagno. Ogni vano del piano primo affaccia all'esterno attraverso un balcone.

In copertura si trovano n.3 vani tecnici collegati attraverso un vano chiuso, non autorizzato, con il vano scala. L'immobile è in stato di abbandono e privo dei sanitari bagni, porte interne e con gli impianti elettrici e idrico da completare. Posto al piano seminterrato, terra, primo e copertura sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **242,40**¹⁵

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [REDACTED], Usufrutto per $\frac{1}{4}$, [REDACTED], Proprietà per $\frac{3}{4}$ e Nuda proprietà per $\frac{1}{4}$, foglio **116**, mappale **1522**, sub.**8**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 153 m², Totale escluse aree scoperte: 129 m², posto al piano T -S1-1-2 - rendita: Euro 537,12.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

- intestato a [REDACTED], Proprietà per $\frac{3}{4}$ e Nuda proprietà per $\frac{1}{4}$, foglio **116**, mappale **1522**, sub.**10**, categoria C/6, classe 3, consistenza 51 m², superficie catastale Totale: 56 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 168,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni di stadio: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato, a Sud con subb.2 e 6, a Ovest con subb.2 e a Est con sub.8.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Caterina.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

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: *Nessuna*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione Volontaria (Attiva) a favore di BANCA NAZIONALE DEL

¹⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



LAVORO S.P.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo durata 30 anni, Importo Ipoteca Euro 800.000,00, Sorte Capitale Euro 400.000,00, a firma di notaio Paolo Dell'Anna in data 16/07/2008 ai nn. 1062307/19999 e iscritta a LECCE in data 21/07/2008 ai nn. 30254/5264.

Riferita limitatamente: al terreno in Nardò al Foglio 116 particella 1122 poi divenuta 1522 (su cui è nato il bene pignorato).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Al piano seminterrato è stato realizzato un tramezzo e gli allacci per un bagno non autorizzati, al piano primo è stato posizionato il tramezzo che separa bagno e letto diversamente dal progetto autorizzato e in copertura è stato chiuso con solaio un passaggio per accedere ai vani tecnici.

Regolarizzabile con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. per il bagno al piano seminterrato e il tramezzo al piano primo mentre il solaio di copertura del passaggio per accedere ai vani tecnici prima deve essere trasformato in travetti frangisole eliminando pavimentazione, caldaia ed elementi di alleggerimento in laterizio.

Diritti di segreteria: € 260,00

Oblazione € 516,00

Spese Tecnico € 1.000,00

Totale Costi : € 1.776,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sulle visure è ancora riportato l'Usufrutto che ormai per il decesso della signora [REDACTED] si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED].

In planimetria bisogna sostituire la cantina con il bagno al piano seminterrato, spostare il tramezzo al piano primo e riportare i travetti frangisole come al piano primo.

Regolarizzabile:

Con la comunicazione all'agenzia del Territorio del decesso della signora Cesaria e con la presentazione di Denuncia di variazione (DOCFA) per le modifiche interne ed esterne.

Spese Catasto: € 50,00

Spese Tecnico € 400,00

Totale Costi : € 450,00

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza più vecchio la sentenza del Tribunale di Lecce del 23.11.1960 trascritta il 23.01.1961 ai nn.3537/3281 da potere del signor [REDACTED] al signor [REDACTED] padre del debitore esecutato [REDACTED]. Dalla successione per morte del padre e in



seguito a ulteriori divisioni il terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato ha conservato l'Usufrutto a favore della madre [REDACTED] per una quota di $\frac{1}{4}$ e la proprietà e nuda proprietà rimanenti a favore del figlio [REDACTED]. Con la morte della madre in data 16.06.2015 l'usufrutto si è consolidato alla proprietà del signor [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione aperta con la morte del padre del debitore [REDACTED] in data 10.05.1975, ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Dott. Aldo Gallo in data 13.11.2000 al n. 57944 e trascritto a Lecce in data 11.12.2000 ai nn. 37222/28814 e in virtù di consolidamento di Usufrutto per la morte della madre Cesaria Anna Trieste in data 16.06.2015.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 792/07/conc per la costruzione di un edificio da adibire a locali commerciali e civili abitazioni sull'area ubicata in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122, intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 07/11/2007 prot. n. 44543/07, rilasciata in data 21/11/2007- n. 621. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 324/09/conc per la esecuzioni dei lavori in variante al Permesso di Costruire n.621 del 21.11.2007 consistenti nella modifica di prospetto e nella trasformazione del locale commerciale previsto al piano terreno in civile abitazione, facente parte dell'edificio residenziale ubicato in località pagani e censita in catasto al foglio 116 particella 1122 intestata a [REDACTED]. Domanda di Permesso di Costruire presentata in data 08.05.2009 prot. n. 19031, rilasciata in data 05.10.2009- n. 449 – Agibilità non rilasciata.

Descrizione **Appartamento e Garage** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Appartamento e Garage - Comune di Nardò - LE – via Angelo Onorato

L'Immobile è composto da un cortile parzialmente pavimentato da cui si accede ad un portico di ingresso comune ma di pertinenza per $\frac{1}{2}$ e al vano scala proprio da cui si può accedere al piano seminterrato ed ai piani superiori. Al piano seminterrato è presente un vano cantina rivestito ed allestito con gli impianti di un bagno ed un ampio garage a cui si accede anche dalla zona comune agli altri tre appartamenti che compongono il fabbricato (sub.6 BCNC). Il piano primo è composto da una veranda a cui si accede dal pianerottolo delle scale che si affaccia sul prospetto principale, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 letto e bagno. Ogni vano del piano primo affaccia all'esterno attraverso un balcone. In copertura si trovano n.3 vani tecnici collegati attraverso un vano chiuso, non autorizzato, con il vano scala. L'immobile è in stato di abbandono e privo dei sanitari bagni, porte interne e con gli impianti elettrici e idrico da completare. Posto al piano seminterrato, terra, primo e copertura sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **242,40**¹⁶

Identificato in catasto fabbricati:

- intestato a [REDACTED], Usufrutto per $\frac{1}{4}$, [REDACTED], Proprietà per $\frac{3}{4}$ e Nuda proprietà per $\frac{1}{4}$, foglio **116**, mappale **1522**, sub.8, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 153 m², Totale escluse aree scoperte: 129 m², posto al piano T -S1-1-2 - rendita: Euro 537,12.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie effettuata con prot. n. LE0456600/2011 del 03/10/11 .

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

- intestato a [REDACTED], Usufrutto per $\frac{1}{4}$, [REDACTED], Proprietà per $\frac{3}{4}$ e Nuda proprietà per $\frac{1}{4}$, foglio **116**, mappale **1522**, sub.10, categoria C/6, classe 3, consistenza 51 m², superficie catastale Totale: 56 m², posto al piano S1 - rendita: Euro 168,57.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

¹⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Annotazioni di stadio: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Il lotto Confina: a Nord con via Angelo Onorato, a Sud con subb.2 e 6, a Ovest con subb.2 e a Est con sub.8.

L'edificio è stato costruito dopo il 2008.

Costituito da n.4 piani di cui 3 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 metri

L'unità immobiliare è identificata senza numero civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione urbanistica "ZONA B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI normata dall'art.52 delle NTA.

ART. 52 - ZONE B.14 - RESIDENZIALI A PREVALENTE EDIFICAZIONE A VILLINI

Comprendono le aree a carattere prevalentemente residenziale interessate dalle più recenti espansioni periferiche della struttura urbana e quelle sviluppatasi negli insediamenti spontanei lungo la direttrice Pagani - Posto di blocco, secondo la ricorrente tipologia di casa isolata a villino. Tali insediamenti, con le sistemazioni urbanistiche previste dal P.R.G., risultano organizzati secondo maglie con definita configurazione urbanistica.

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 = 1,4 mc/mq.
- Rapporto di copertura, comprese eventuali costruzioni accessorie RC = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici esistenti e comunque non inferiore a m.4,50, salvo i maggiori arretramenti indicati con le fasce di rispetto nelle tavole di zonizzazione del PRG

Per nuovi edifici é 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. Nelle zone B.14 é prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e le sistemazioni a verde secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme. In tali zone B.14 la concessione edilizia é 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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento e Garage				
Portico Ingresso	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Vano scala	Sup. reale netta	13,40	1,00	13,40
Soggiorno P.1	Sup. reale netta	23,40	1,00	23,40

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Cucina P.1	Sup. reale netta	18,60	1,00	18,60
Disimpegno P.1	Sup. reale netta	4,10	1,00	4,10
Letto P.1	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Letto P.1	Sup. reale netta	15,00	1,00	15,00
Bagno P.1	Sup. reale netta	6,00	1,00	6,00
Balcone letto P.1	Sup. reale netta	4,25	1,00	4,25
Balcone letto P.1	Sup. reale netta	1,60	1,00	1,60
Balcone cucina P.1	Sup. reale netta	7,90	1,00	7,90
Balconi soggiorno P.1	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Veranda scale P.1.	Sup. reale netta	8,00	1,00	8,00
Cantina P.I.	Sup. reale netta	2,40	1,00	2,40
Bagno P.I.	Sup. reale netta	3,80	1,00	3,80
Garage P.I.	Sup. reale netta	52,80	1,00	52,80
Vano Tecnico P.2	Sup. reale netta	5,30	1,00	5,30
Vano Tecnico P.2	Sup. reale netta	9,80	1,00	9,80
Vano Tecnico P.2	Sup. reale netta	4,15	1,00	4,15
	Sup. reale netta	204,30		204,30
Portico e vano scala	Sup. reale lorda	26,00	0,50	13,00
Appartamento P.1	Sup. reale lorda	94,10	1,00	94,10
Vani Tecnici P.2	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
Cantina e bagno P.I.	Sup. reale lorda	8,20	0,50	4,10
Garage P.I.	Sup. reale lorda	58,60	0,66	38,70
Balconi e Veranda P.1	Sup. reale lorda	28,50	0,30	8,55
	Sup. reale lorda	242,40		171,95
Cortile	Sup. reale lorda	54,40	0,10	5,44

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola anta, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso pedonale.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: a mano, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: ingresso carrabile privato e accesso zona comune.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: nessuna, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in ceramica, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: veranda e balconi P.1..
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: zona comune seminterrato.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: pietra naturale, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: cortile.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: garage
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno P.1, locale seminterrato e vano tecnico, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna ed esterna, rivestimento: lastre di pietra naturale, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: da completare. Si riferisce limitatamente a: portico ingresso principale a p.r..
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: autorizzato.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in multistrato, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, cucina e rubinetti cortili oltre alle varie utenze nel seminterrato e in copertura. Ancora da allacciare alla rete AQP e comunque senza sanitari nei bagni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in multistrato, diffusori: mancanti, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Privo di tutti i terminali e della caldaia
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista e sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative. L'impianto è da collegare alla rete cittadina.
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: da completare, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili indica un valore di mercato massimo di 1.050,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando che l'immobile ha una vetustà di circa 10 anni e che deve essere ancora completato nelle finiture e negli impianti si può applicare un abbattimento del prezzo suddetto di circa il 20%. per determinare un prezzo base di circa Euro 840,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale. La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde moltiplicate per un coefficiente di omogeneizzazione che dipende dal tipo di pertinenza all'unità immobiliare principale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo

A. Appartamento e Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Portico e vano scala	13,00	€ 840,00	€ 10.920,00
Appartamento P.1	94,10	€ 840,00	€ 79.044,00
Vani Tecnici P.2	13,50	€ 840,00	€ 11.340,00
Cantina e bagno P.I.	4,10	€ 840,00	€ 3.444,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Garage P.I.	38,70	€ 840,00	€ 32.508,00
Balconi e Veranda P.1	8,55	€ 840,00	€ 7.182,00
Cortile	5,44	€ 840,00	€ 4.569,60
	177,39	€ 840,00	€ 149.007,60

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Appartamento e Garage	242,40	€ 149 007,60	€ 149 007,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 22 351,14
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Trasformazione della copertura del vano di accesso ai vani tecnici	
In travetti frangisole con la rimozione della pavimentazione solare e demolizione della caldaia e elementi di alleggerimento del solaio.	€ 3 000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2 226,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 123 656,46
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:	€ 121 430,46

**Beni in Lecce - Terreno Agricolo
in località "Fondone Piccolo"- via Bruno Lucrezi
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di LECCE - località Fondone Piccolo – via Bruno Lucrezi.
Superficie complessiva di circa **5.006,00**.
Identificato in catasto terreni: intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **197**, mappale **536**, Qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie: 5006 m², Reddito Dominicale: Euro 21,98, Reddito Agrario: Euro 12,93.
Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/10/1989 (n. 6269.F01/1977)
Il lotto Confina: a Nord-Est con partt.1324 e 13 a Nord-Ovest con partt. 885 e 1701, a Sud-Est con part.1312, a Sud-Ovest con part.1313.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Lecce; attrazioni paesaggistiche: Lecce.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come unico atto di provenienza della proprietà del terreno quello di compravendita a favore del debitore esecutato nel 1977. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla compravendita trascritta in data 22.01.1977 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Domenico Mancuso in data 22.01.1977 ai nn. 899/29645 e trascritto a Lecce in data 29.01.1977 ai nn. 3737/3531 e registrato a Lecce in data 10.02.1977 ai nn.1789, per il prezzo convenuto di **7.500.000 Lire**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di LECCE - località Fondone Piccolo – via Bruno Lucrezi.

Superficie complessiva di circa mq **5.006,00**.

Identificato in catasto terreni: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **197**, mappale **536**, Qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie: 5006 m², Reddito Dominicale: Euro 21,98, Reddito Agrario: Euro 12,93.

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/10/1989 (n. 6269.F01/1977)
 Il lotto Confina: a Nord-Est con partt.1324 e 13 a Nord-Ovest con partt. 885 e 1701, a Sud-Est con part.1312, a Sud-Ovest con part.1313.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Lecce è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.3919 del 01.08.1989 e n.6649 del 22.11.1989, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E1 – Zone Agricole produttive normali", regolamentata dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo caratterizzate prevalentemente da culture e seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) per la residenza a servizio dell'azienda agricola e relativi annessi rustici:

– volume massimo in un unico edificio $V=mc$ 600;

aumentabile per superfici superiori di 2 ha in ragione di $Iff=0,03$ mc/mq;

– altezza massima $H_{max}=7,50$ m;

b) valori maggiori di detti indici saranno ammessi solo per la realizzazione di insediamenti produttivi, previa procedura di deroga da adottarsi ai sensi dell'art.16 della legge 1350/42 e successive modificazioni e dell'art.30 della L.R. n.56/80.

Gli edifici di cui ai precedenti punti a) e b) devono rispettare la distanza minima dal ciglio stradale secondo le prescrizioni del D.M. 01.04.1968.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore a due ettari, costituenti un unico fondo.

E' possibile, nei limiti dell'I.F.F. $=0,03$ mc/mq la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n.34 del 22.05.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville e gli edifici rurali di interesse ambientale contornati nelle tavole di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale, da accertarsi anche in sede di inventario dei beni culturali, valgono le modalità di intervento stabilito nel successivo art.84. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiari SF inferiori ai due ettari, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una tantum della superficie utile Su nella misura massima del 20% della Su preesistente. La particella 536 del foglio 197 ricade inoltre: in area sottoposta a "vincolo militare"

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	5.006,00	1,00	5.006,00
	Sup. reale lorda	5.006,00		5.006,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nel caso in oggetto si possono valutare una serie di condizioni al contorno che permettono di stimare il terreno in modo particolarmente favorevole. Infatti il terreno è servito da una strada (via Bruno Lucrezi) su cui già esistono dei fabbricati, è molto vicino al centro abitato di Lecce e il valore di mercato di terreni molto più esterni e internati rispetto a quello in oggetto anche se recintati e con qualche servizio in più si aggira intorno a 8,00 Euro al metro quadrato. Considerando inoltre che il valore di acquisto nel 1977 è stato di Lire 7.500.000 si può pensare di adottare per la stima un prezzo di 15,00 Euro al metro quadro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di LECCE, Osservatori del mercato: LECCE.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	5.006,00	€ 15,00	€ 75 090,00
	5.006,00	€ 15,00	€ 75 090,00

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	5.006,00	€ 75 090,00	€ 75 090,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 11 263,50
Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 63.826,50

**Beni in Nardò - LE - Terreno con fabbricato da demolire - via Coppola
Lotto 011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno in Comune di NARDO' (località Santa Maria al Bagno) - LE - via Coppola

Sul terreno è stato realizzato abusivamente un piccolo fabbricato che al momento è allo stato rustico. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di ordinanza di demolizione n.173/2011. Non avendo proceduto alla demolizione intimata al signor [REDACTED] il Comune di Nardò, con Ordinanza n.461 del 07.10.2015 ha acquisito al proprio patrimonio il fabbricato di circa 50 mq e l'area di sedime di 100,00 mq. Il lotto di terreno è recintato con muratura a secco bassa e ha accesso da via Coppola grazie ad un cancello in ferro scorrevole. Superficie complessiva del lotto è di circa mq **854,00**.

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **129**, mappale **2973**, Categoria A/7, classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 65 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 m², Rendita: Euro 397,67.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord e a Ovest con part.3018 a Est con via Coppola, a Sud con part.2815.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Sul terreno è stato realizzato abusivamente un piccolo fabbricato che al momento è allo stato rustico. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di ordinanza di demolizione n.173/2011.

Non avendo proceduto alla demolizione intimata al signor [REDACTED] il Comune di Nardò, con Ordinanza n.461 del 07.10.2015 ha acquisito al proprio patrimonio il fabbricato di circa 50 mq e l'area di sedime di 100,00 mq. La proprietà acquisita non è stata ancora trascritta alla conservatoria del registro immobiliare pertanto allo stato attuale l'immobile nella sua interezza è ancora proprietà del debitore esecutato.

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Sul terreno è stato realizzato abusivamente un piccolo fabbricato che al momento è allo stato rustico. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di ordinanza di demolizione n.173/2011. Non avendo proceduto alla demolizione intimata al signor [REDACTED] il Comune di Nardò, con Ordinanza n.461 del 07.10.2015 ha acquisito al proprio patrimonio il fabbricato di circa 50 mq e l'area di sedime di 100,00 mq.
E' regolarizzabile solo attraverso la demolizione del fabbricato e il ripristino dello stato dei luoghi.
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà del terreno pignorato un atto di compravendita del 05.10.2004. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dall'impianto meccanografico del 14.09.1977 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



████████████████████ in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Dott. Alfredo Cillo in data 05.10.2004 ai nn. 202115/12618 e trascritto a Lecce in data 21.10.2004 ai nn. 41563/30702..

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno in Comune di NARDO' (località Santa Maria al Bagno) - LE - via Coppola

Sul terreno è stato realizzato abusivamente un piccolo fabbricato che al momento è allo stato rustico. Lo stesso fabbricato è stato oggetto di ordinanza di demolizione n.173/2011. Non avendo proceduto alla demolizione intimata al signor ██████████ il Comune di Nardò, con Ordinanza n.461 del 07.10.2015 ha acquisito al proprio patrimonio il fabbricato di circa 50 mq e l'area di sedime di 100,00 mq. Il lotto di terreno è recintato con muratura a secco bassa e ha accesso da via Coppola grazie ad un cancello in ferro scorrevole. Superficie complessiva del lotto è di circa mq **854,00**.

Identificato in catasto fabbricati: intestato a ██████████, Proprietà per 1/1, foglio **129**, mappale **2973**, Categoria A/7, classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 65 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte: 51 m², Rendita: Euro 397,67. Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il lotto Confina: a Nord e a Ovest con part.3018 a Est con via Coppola, a Sud con part.2815.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "F.34 - Turistico residenziali di espansione", regolamentata dall'art.109delle N.T.A.

ART. 109 - ZONE F.34 - PARCO ATTREZZATO

Comprendono le aree del territorio comunale marginali o prossime al centro urbano ed agli altri centri abitati della fascia costiera, ovvero poste in relazione a particolari attrezzature d'interesse generale con le quali si integrano. Tali zone F.34 sono destinate dal P.R.G. alla formazione del sistema del verde per le attività del tempo libero, per la qualificazione e protezione dell'ambiente urbano e per la salvaguardia dei caratteri morfologici e paesaggistici del territorio di particolare valore ambientale ; nelle stesse possono trovare collocazione le aree per i mercati settimanali e per spettacoli viaggianti. Tali zone concorrono alla formazione della dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.5 del D.M. n° 1444/68, in rapporto alla popolazione del centro urbano ed in relazione agli insediamenti costieri ed alla loro globale capacità ricettiva. L'Amministrazione Comunale provvederà alla formazione di appositi Piani Particolareggiati di esecuzione, secondo comprensori di intervento stabiliti nell'ambito dei P.P.A. servendosi relativamente ai parchi degli insediamenti costieri, della consulenza di laureato esperto in settore botanico e/o naturalistico.

a) Per le zone F.34 relative al centro urbano, tali Piani Particolareggiati P.P., dovranno essere estesi a comparti omogenei di ampiezza adeguata in rapporto alla dotazione programmata dal P.R.G. e dovranno prevedere:

- l'acquisizione delle aree;
- la sistemazione dell'impianto del verde che dovrà interessare una superficie non inferiore al 75% della superficie SF indicata, nell'ambito del comparto, dalle tavole di P.R.G. con destinazione omogenea F.34, di cui almeno il 60 % con alberature di alto fusto;
- la sistemazione delle aree attrezzate per il gioco dei bambini nella misura non maggiore del 10% di SF;
- altre attrezzature e spazi per il tempo libero, il passeggio e la sosta nella misura non maggiore del 10% di SF ;
- percorsi pedonali, piste ciclabili e, limitatamente alle aree marginali, parcheggi nella misura complessiva non superiore al 5% di SF ,



E' consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature per il tempo libero:

- chioschi in struttura precaria per bar, ristoranti e servizi igienici;
- padiglioni per biblioteca, musica e mostre;
- teatro all'aperto e teatro tenda;
- piccoli depositi per gli attrezzi di giardinaggio ed eventuale alloggio del custode.

Compatibilmente con l'impianto delle alberature e del verde, può essere consentita l'installazione delle strutture temporanee di luna park, circhi equestri e per altre manifestazioni d'interesse generale.

Per le attrezzature stabili si applicano i seguenti indici riferiti alla superficie con destinazione omogenea F.34:

- Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,005 mq/mq.
- Altezza massima H max = 8,00 m.

Nella formazione di ciascun Piano Particolareggiato P.P. di attuazione, l'Amministrazione Comunale potrà considerare l'opportunità del mantenimento all'uso privato di eventuali costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con la destinazione di zona e le connesse finalità stabilite nel presente articolo e purché tali costruzioni possano essere enucleate senza pregiudizio per la continuità del Parco attrezzato. In caso contrario gli edifici esistenti acquisiti alla dotazione delle aree di Parco attrezzato potranno essere ristrutturati ed adibiti alle destinazioni d'uso consentite, purché rientranti nei limiti degli indici massimi innanzi stabiliti per le attrezzature fisse. In assenza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza cambiamento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G. Per i fabbricati esistenti eventualmente mantenuti all'uso privato, secondo le modalità innanzi precisate, valgono le disposizioni stabilite per le zone B.27 nel precedente art.64. La realizzazione delle attrezzature ammissibili nelle zone F.34 é attuata dalla pubblica Amministrazione o può essere affidata mediante concessione a termine ad altri soggetti, che ne garantiscano la gestione nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite e del pubblico servizio.

b) Per le zone F.34 relative agli insediamenti costieri, i Piani Particolareggiati P.P. di esecuzione, in base alle indicazioni delle tavole del P.R.G., dovranno prevedere:

- l'acquisizione delle aree e degli edifici esistenti ;
- le aree destinate al rimboschimento e le sistemazioni interne relative ai passaggi pedonali ed agli spazi di sosta;
- le costruzioni esistenti che possano essere mantenute in quanto compatibili con i caratteri e le destinazioni di zona o in quanto rivestano carattere storico o ambientale;
- la localizzazione delle singole attrezzature e la precisazione delle relative specifiche destinazioni in rapporto alle attività di tempo libero o di servizio per il parco;
- le modalità di intervento per la eliminazione delle costruzioni e dei manufatti incompatibili con le destinazioni ed i caratteri della zona.

La individuazione delle aree da sottoporre ad una più attenta tutela per la presenza di specie vegetali di interesse botanico, attribuendo alle stesse aree destinazioni differenziate compatibili con i caratteri naturalistici da tutelare. Nelle zone F.34 relative agli insediamenti costieri é vietata la costruzione di edifici e di viabilità non pedonale e qualunque modificazione che non sia necessaria per il ripristino ed il miglioramento dell'aspetto morfologico e per l'incremento ed il recupero del patrimonio boschivo.

Sono consentiti:

- la sistemazione dei percorsi pedonali e delle zone di sosta pedonale e la realizzazione dei parcheggi in aree marginali ;
- la realizzazione di chioschi e costruzioni in precario ad uso bar, posti di ristoro, servizi per la sosta ed attrezzature all'aperto per il gioco dei bambini, depositi di materiali ed attrezzi necessari per la manutenzione del parco, con i seguenti indici massimi riferiti a ciascun comparto di aree con destinazione omogenea F.34

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF = 0,001 mc/mq
- Altezza massima H max = 3,50 m,

E' vietata la installazione di parchi di campeggio anche precari.

La realizzazione dei chioschi ed attrezzature e attuata dalla pubblica Amministrazione o può essere affidata, mediante concessione a termine ad altri soggetti - enti, cooperative, privati - che ne garantiscano la gestione con il rispetto delle destinazioni .



I fabbricati esistenti da acquisire e mantenere per gli usi ammissibili, non potranno comunque superare i seguenti indici massimi, riferiti ad un comparto omogeneo e continuo di aree F.34, interessato dal Piano urbanistico esecutivo :

- Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,005 mq/mq.
- Altezza massima H max = 4,00 m,
- Lunghezza minima del fronte sulla costa del comparto di intervento non inferiore a 1000 m.

In attesa dei Piani Particolareggiati P.P. di esecuzione, nei fabbricati esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione, senza cambiamenti delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G. Sino alla formazione dei Piani Particolareggiati P.P. di esecuzione nelle aree costituenti le zone F.34 relative alla fascia costiera, sono consentite le attività e le coltivazioni di tipo agricolo esistenti, purché compatibili con i criteri di tutela e salvaguardia dei caratteri naturali della costa.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	854,00	1,00	854,00
	Sup. reale lorda	854,00		854,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente rientra all'interno di un'area a Comparto e che quindi sviluppa di per se una capacità edificatoria.

Pertanto il valore da attribuire allo stesso può essere considerato pari a circa 10,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	854,00	€ 10,00	€ 8.540,00
	854,00	€ 10,00	€ 8.540,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	854,00	€ 8 540,00	€ 8 540,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1 281,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Costo di demolizione e smaltimento materiale per ripristino stato dei luoghi

€ 10 000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ - 2.741,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



**Beni in Nardò - LE - Terreno Agricolo
Lotto 012**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE -.

Il Terreno in oggetto è intercluso e non esistono vie di accesso visibili anche se dovrebbe esistere una servitù di passaggio attraverso un percorso su uno dei terreni che lo separano dalla strada più prossima. Superficie complessiva di circa mq **5.880,00**.

Identificato in catasto terreni: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **117**, mappale **56**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 5880 m², Reddito Dominicale: Euro 24,29, Reddito Agrario: Euro 16,70.

Derivante da: Tabella di variazione del 27/12/1991 protocollo n. LE0290460 in atti dal 28/12/2006 SVELLIMENTO (n. 8361.1/2006)

Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Il lotto Confina: a Nord con partt.55 e 230 a Ovest con partt. 329, 342 e 345, a Est con partt.44 e 106, a Sud con partt. 345,62,157,158,159,160 e 161.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

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: *Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna Diffformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna Diffformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di compravendita del 04.01.2007, una divisione del 29.10.1977, una successione del di 07.03.1997, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED] la madre [REDACTED] e [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Annibale Arnò in data 04.01.2007 ai nn. 83838/21000 e trascritto a Lecce in data 31.01.2007 ai nn. 4356/3204, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n.26 volume 266 del 28.06.1995 trascritta a Lecce in data 16.08.2002 ai nn.30428/24565, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta mentre risulta trascritto in data 31.10.1977 ai nn.29227/25934 la DIVISIONE tra [REDACTED] del 29.10.1977 del notaio Francesco Buonerba.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE -.

Il Terreno in oggetto è intercluso e non esistono vie di accesso visibili anche se dovrebbe esistere una servitù di passaggio attraverso un percorso su uno dei terreni che lo separano dalla strada più prossima. Superficie complessiva di circa mq **5.880,00**.

Identificato in catasto terreni: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **117**, mappale **56**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 5880 m², Reddito Dominicale: Euro 24,29, Reddito Agrario: Euro 16,70.

Derivante da: Tabella di variazione del 27/12/1991 protocollo n. LE0290460 in atti dal 28/12/2006 SVELLIMENTO (n. 8361.1/2006)

Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Il lotto Confina: a Nord con partt.55 e 230 a Ovest con partt. 329, 342 e 345, a Est con partt.44 e 106, a Sud con partt. 345,62,157,158,159,160 e 161.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 - Agricola produttiva normale", regolamentata dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un



ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente. Sulla particella 56 del foglio 117 possono gravare i vincoli rivenienti dalle N.T. A. del P.P.T.R. della Puglia, approvato con D.G.R. n0176 del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n040 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni, dipendenti dalla particolare destinazione d'uso e tipologia di intervento da realizzare e non desumibili dalla cartografia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	5.880,00	1,00	5.880,00
	Sup. reale lorda	5.880,00		5.880,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorpare un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo. Inoltre il terreno è molto vicino al centro abitato di Nardò per cui il valore da attribuire allo stesso può essere pari a circa 4,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	5.880,00	€ 4,00	€ 23.520,00
	5.880,00	€ 4,00	€ 23.520,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	242,00	€ 23.520,00	€ 23.520,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

€ 3.528,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



biennio anteriore alla vendita:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 19.992,00
--	--------------------

**Beni in Nardò - LE - Terreno
Lotto 013**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE - Località "Pagani".
Superficie complessiva di circa mq **3.582,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **124**, mappale **695**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 3.000 m², Reddito Dominicale: Euro 2,01, Reddito Agrario: Euro 1,08.
Derivante da: Tabella di variazione del 24/08/2005 protocollo n. LE0165243 in atti dal 24/08/2005 (n. 165243.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **124**, mappale **696**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 582 m², Reddito Dominicale: Euro 0,39, Reddito Agrario: Euro 0,21.
Derivante da: Tabella di variazione del 24/08/2005 protocollo n. LE0165243 in atti dal 24/08/2005 (n. 165243.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
Il lotto Confina: a Nord con partt.694 e 697 a Ovest con partt. 329, a Est con partt.929, 661, 662, 182, 181, 180 e 48, a Sud con part. 366.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:*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: **Nessuna**

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno***4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Diformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Diformità***1 4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di compravendita del 25.09.2018, una donazione e divisione del 09.12.2005, una successione del di 07.03.1997, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED] la madre [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del notaio Andreina De Nunzio in data 25.09.2018 ai nn. 14358/10570 e trascritto a Lecce in data 01.10.2018 ai nn. 31571/24467 per un importo di **Euro 6.000,00**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE - Località "Pagani".

Superficie complessiva di circa mq **3.582,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **124**, mappale **695**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 3.000 m², Reddito Dominicale: Euro 2,01, Reddito Agrario: Euro 1,08.

Derivante da: Tabella di variazione del 24/08/2005 protocollo n. LE0165243 in atti dal 24/08/2005 (n. 165243.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **124**, mappale **696**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 582 m², Reddito Dominicale: Euro 0,39, Reddito Agrario: Euro 0,21.

Derivante da: Tabella di variazione del 24/08/2005 protocollo n. LE0165243 in atti dal 24/08/2005 (n. 165243.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Giudice Dott. Paolo MORONI

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Il lotto Confina: a Nord con partt.694 e 697 a Ovest con partt. 329, a Est con partt.929, 661, 662, 182, 181, 180 e 48, a Sud con part. 366.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 – Agricola produttiva normale", "Fasce e aree di rispetto alla rete viaria" e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt.83, 117 e 119 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo . In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal



P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79. Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.

- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani, collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00

- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00

- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.

- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.

- Altezza massima : H max = 5,00 m.

- Arretramento dal filo stradale : non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse



pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	3.582,00	1,00	3.582,00
	Sup. reale lorda	3.582,00		3.582,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è molto bassa considerando che la maggior parte di esso è vincolato dal P.R.G. a diventare sede stradale di rispetto viario, anche se in parte è agricolo e qualora dovesse essere acquisito dal comune dovrebbe essere espropriato con il suo valore di mercato. Pertanto il valore da attribuire allo stesso può considerarsi pari a circa 2,50 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	3.582,00	€ 2,50	€ 8 955,00
	3.582,00	€ 2,50	€ 8 955,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	3.582,00	€ 8 955,00	€ 8 955,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

biennio anteriore alla vendita: € **1 343,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ **7 611,75**



**Beni in Nardò - LE – Terreno – S.P. 17 Nardò-Gallipoli
Lotto 014**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE – S.P. 17 Nardò-Gallipoli.
Superficie complessiva di circa mq **3.987,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **709**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 2410 m², Reddito Dominicale: Euro 6,22, Reddito Agrario: Euro 6,22.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
- Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **710**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 31 m², Reddito Dominicale: Euro 0,08, Reddito Agrario: Euro 0,08.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
- Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **713**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 257 m², Reddito Dominicale: Euro 0,17, Reddito Agrario: Euro 0,09.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
- Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **714**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 54 m², Reddito Dominicale: Euro 0,04, Reddito Agrario: Euro 0,02.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
- Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **715**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 969 m², Reddito Dominicale: Euro 0,65, Reddito Agrario: Euro 0,35.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
- Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **718**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 257 m², Reddito Dominicale: Euro 0,17, Reddito Agrario: Euro 0,09.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
- intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **729**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 9 m², Reddito Dominicale: Euro 0,02, Reddito Agrario: Euro 0,02.
Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)
Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



380/2001

Il lotto Confina: a Nord con partt.708 e 716 a Ovest con SP 17 Nardò-Gallipoli, a Est con partt.728 e 717 e a Sud con partt. 387 e 371.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:*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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di donazione e divisione del 09.12.2005, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED] la madre [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



DIVISIONE con atto a firma del Notaio Annibale Arnò in data 09.12.2005 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 05.01.2006 ai nn. 548/459, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n.92 volume 259 del 28.06.1995 trascritta a Lecce in data 28.01.2003 ai nn.4091/3434, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta mentre risulta trascritto in data 31.10.1977 ai nn.29227/25934 la DIVISIONE tra [REDACTED] e la madre [REDACTED] del 29.10.1977 del notaio Francesco Buonerba.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE - S.P. 17 Nardò-Gallipoli.

Superficie complessiva di circa mq **3.987,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **709**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 2410 m², Reddito Dominicale: Euro 6,22, Reddito Agrario: Euro 6,22.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **710**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 31 m², Reddito Dominicale: Euro 0,08, Reddito Agrario: Euro 0,08.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **713**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 257 m², Reddito Dominicale: Euro 0,17, Reddito Agrario: Euro 0,09.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **714**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 54 m², Reddito Dominicale: Euro 0,04, Reddito Agrario: Euro 0,02.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **715**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 969 m², Reddito Dominicale: Euro 0,65, Reddito Agrario: Euro 0,35.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **718**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 257 m², Reddito Dominicale: Euro 0,17, Reddito Agrario: Euro 0,09.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Annotazioni: part.IIa generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **729**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 9 m², Reddito Dominicale: Euro 0,02, Reddito Agrario: Euro 0,02.

Derivante da: Tabella di variazione del 17/08/2005 protocollo n. LE0165267 in atti dal 17/08/2005 (n. 165267.1/2005)

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Annotazioni: part.lla generata da tipo di fraz. valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001
 Il lotto Confina: a Nord con partt.708 e 716 a Ovest con SP 17 Nardò-Gallipoli, a Est con partt.728 e 717 e a Sud con partt. 387 e 371.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 – Agricola produttiva normale", "Fasce e aree di rispetto alla rete viaria" e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt.83, 117 e 119 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi varie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo . In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a



ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79. Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani, collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00
- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00
- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68. Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.
- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.
- Altezza massima : H max = 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale : non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi



accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	3.987,00	1,00	3.987,00
	Sup. reale lorda	3.987,00		3.987,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorpare un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo, anche se la posizione molto prossima alla S.P. 17 secondo le previsioni di allargamento nel PRG farebbero rientrare buona parte del lotto in fascia di rispetto. Però è proprio la vicinanza alla SP 17 che incrementa il valore dello stesso terreno che può essere considerato pari a circa 4,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	3.987,00	€ 4,00	€ 15 948,00
	3.987,00	€ 4,00	€ 15 948,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	3.987,00	€ 15 948,00	€ 15 948,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2 392,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

€ 13 555,80

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**Beni in Nardò - LE – Fabbricato a Rustico + Terreno – Località “Pagani”
Lotto 015**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato a rustico in Comune di NARDO’ - LE – Località “Pagani”.

Il fabbricato è composto da una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato con alcune specchiature chiuse in muratura di cav. Si sviluppa su tre piani. Posto a piano interrato, seminterrato e piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **539,00**¹⁷

Identificazione in catasto fabbricati: *Nessuna*

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO’ - LE – Località Pagani.

Superficie complessiva di circa mq **24.574,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **763**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 81 m², Reddito Dominicale: Euro 0,10, Reddito Agrario: Euro 0,08.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **764**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 593 m², Reddito Dominicale: Euro 0,77, Reddito Agrario: Euro 0,61.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **765**, Porz. AA, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 33 m², Reddito Dominicale: Euro 0,02, Reddito Agrario: Euro 0,01, Porz. AB, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 23 m², Reddito Dominicale: Euro 0,03, Reddito Agrario: Euro 0,02.

Derivante da: Variazione del 15/06/2019 protocollo n. LE0150581 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4403.1/2019)

Annotazioni: di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2019 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2019.0526487 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA1787.2019.0000613)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **766**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 1260 m², Reddito Dominicale: Euro 1,63, Reddito Agrario: Euro 1,30.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **767**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 613 m², Reddito Dominicale: Euro 0,79, Reddito Agrario: Euro 0,63.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **768**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 102 m², Reddito Dominicale: Euro 0,13, Reddito Agrario: Euro 0,11.

¹⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **769**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 3579 m², Reddito Dominicale: Euro 2,40, Reddito Agrario: Euro 1,29.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **770**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 1506 m², Reddito Dominicale: Euro 1,01, Reddito Agrario: Euro 0,54.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **771**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 915 m², Reddito Dominicale: Euro 0,61, Reddito Agrario: Euro 0,33.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **772**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 268 m², Reddito Dominicale: Euro 0,18, Reddito Agrario: Euro 0,10.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **773**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 9008 m², Reddito Dominicale: Euro 11,63, Reddito Agrario: Euro 9,30.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **774**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 1040 m², Reddito Dominicale: Euro 1,34, Reddito Agrario: Euro 1,07.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **462**, PASCOLO, classe 2, superficie: 5022 m², Reddito Dominicale: Euro 3,37, Reddito Agrario: Euro 1,82.

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1995 (n. 28.1/1984)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **468**, SEMINATIVO, classe 4, superficie: 426 m², Reddito Dominicale: Euro 1,10, Reddito Agrario: Euro 1,10.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. LE0041224 in atti dal 02/02/2012 IST. ALLINEAM 39038/2012 (n. 28.1/1984)

1506 intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **469**, SEMINATIVO, classe 3, superficie: 105 m², Reddito Dominicale: Euro 0,43, Reddito Agrario: Euro 0,30.

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 07/06/1995 (n. 28.8/1984)

Il lotto è composto da due appezzamenti di terreno:

le particelle 763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774 confinano a Nord con partt.686, 637, 639, 690, 869, 937 e 517 a Ovest con partt. 425,426 e 688, a Est con partt.753 e a Sud con partt. 118 e 140;

le particelle 462-468-469 confinano a Nord con partt.378, 366, 463 e 383 a Ovest con partt. 383 e 461, a Est con partt.753 e a Sud con partt. 118 e 140;.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è parzialmente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Caratteristiche zone limitrofe: Servizi offerti dalla zona: nessuno
 agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
 Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED], - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il fabbricato rustico che insiste sulle particelle 770 e 773 è stato realizzato grazie al permesso di costruire 321/2009 annullato con Ord. Dirigenziale n.131/2010 e interessato da una pluralità di provvedimenti di vario carattere anche giudiziario. Pertanto il fabbricato allo stato attuale è abusivo. Il Debitore esecutato ha presentato al comune di Nardò una domanda con cui si chiede l'applicazione dell'art.38 TUE per il completamento dell'edificio in oggetto. Il comune a tale domanda risponde con parere favorevole valutando la sanatoria ammissibile con il pagamento di una sanzione ex art.38 pari a circa Euro 36.180,00.

A seguito di istanza presentata dal sottoscritto al Comune di Nardò sulla necessità del titolo di imprenditore agricolo al fine dell'acquisto del bene pignorato e alla necessità di aggiungere con atto di asservimento di altri fondi anche lontani da quello di sedime del fabbricato per il raggiungimento della volumetria occorrente a completare lo stesso secondo il progetto assentito lo stesso Comune prescriveva:

- l'obbligatorietà del titolo di imprenditore agricolo per poter proseguire l'iter già intrapreso di sanatoria e magari anche come "attività principale" per essere esonerati dal versare i contributi di costruzione determinati nella misura di 47.713,58 Euro;

- la necessità di accorpate altri terreni anche lontani ma sempre all'interno del territorio di Nardò al fine di raggiungere la cubatura occorrente per il completamento del fabbricato secondo il progetto presentato o simile.

Regolarizzabile con: presentazione di richiesta di Permesso di Costruire con l'applicazione dell'art.38 TUE per il completamento dell'edificio in oggetto. LE PRESCRIZIONI DETTATE DAL COMUNE HANNO COMPORTATO L'INSERIMENTO NEL PRESENTE LOTTO DELLE PARTICELLE 462, 468 e 469 DISTANTI MA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO DI NARDO' E ALFINE DI NON VERSARE I CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE E' INDISPENSABILE CHE L'ACQUIRENTE ESERCITI L'ATTIVITA' DI IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE in modo da avere i soli seguenti



costi:

Oblazione: 36.180,00 Euro;
 Diritti di segreteria : 260,00 Euro;
 Spese tecnico: 3.000,00 Euro
Costo Totale: 39.440,00 Euro

4.3.2. **Conformità catastale:**

Allo stato attuale non è stata eseguita alcuna denuncia di inizio costruzione del fabbricato.

Regolarizzabile con: presentazione del mappale, redazione e presentazione di frazionamento per trasferire a Ente urbano una parte del terreno su cui insiste il fabbricato e una denuncia di variazione per dichiarare il fabbricato in corso di costruzione:

Costi Catasto: 252,00 Euro
 Spese tecnico: 1.500,00 Euro
Costo Totale: 1.752,00 Euro

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di donazione e divisione del 09.12.2005, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED] la madre [REDACTED] e i [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Annibale Arnò in data 09.12.2005 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 05.01.2006 ai nn. 548/459, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n.92 volume 259 del 28.06.1995 trascritta a Lecce in data 28.01.2003 ai nn.4091/3434, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta mentre risulta trascritto in data 31.10.1977 ai nn.29227/25934 la DIVISIONE tra [REDACTED] del 29.10.1977 del notaio Francesco Buonerba.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. 241/2019: per il completamento di un fabbricato a rustico realizzato sul terreno in catasto al foglio 124 particelle 764-767-770-773 a seguito di Permesso di Costruire n.131/2009 annullato; Domanda di Permesso di Costruire presentata al prot. 13906/2019 – Rilasciato Parere Favorevole.

Descrizione **Fabbricato Rustico** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato rustico in Comune di NARDO' - LE – Località "Pagani".

Il fabbricato è composto da una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato con alcune specchiature chiuse in muratura di cav. Si sviluppa su tre piani. Posto a piano interrato, seminterrato

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



e piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **539,00**¹⁸

Identificazione in catasto fabbricati: *Nessuna*

L'edificio è stato costruito il 2009.

Costituito da n.3 piani di cui 2 piani interrati e 1 piano fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna massima di circa 2,60 metri

L'unità immobiliare è identificata con il civico sn.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 – Agricola produttiva normale", "E2 – Agricole con prevalenti colture arboree", "Fasce e aree di rispetto alla rete viaria", "Zone per la viabilità" e F/41 – Verde di arredo stradale"regolate dagli artt.83, 84, 117,118 e 119 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali. La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979. E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiaria SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

ART. 84 - ZONE E.2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo da salvaguardare. In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola. Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura. Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di

¹⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art. 43. Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento di un tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,02 mc/mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento : SF = 1 ettaro
- Superficie utile massima del ricovero SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :
- Volume massimo in un unico edificio V = 500 mc, aumentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .
- Altezza massima H max = 7,50 m.

- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c) - E' possibile, nei limiti dell'Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq., la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo . In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 . Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in



merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani , collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 118 - ZONE F.41 - VERDE DI ARREDO STRADALE

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici e fasce sistemate a verde lungo i tracciati della viabilità urbana e comprensoriale. Sono destinate alle sistemazioni del verde con alberature compatibili con la sicurezza del traffico. Tali zone sono acquisite dall'Amministrazione Comunale o dalle altre Amministrazioni competenti, mediante gli interventi concernenti la realizzazione dei sistemi viari cui si riferiscono. Potranno essere altresì acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso i Piani esecutivi del P.R.G. , riferiti ai comparti di intervento unitario entro cui ricadono. Prima della acquisizione di tali aree F. 41, per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti soltanto interventi di ordinaria manutenzione.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00
- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00
- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.
- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.
- Altezza massima : H max = 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale : non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di



rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Fabbricato rustico				
Piano Rialzato	Sup. reale netta	231,74	1,00	24,10
Scale esterne	Sup. reale netta	25,00	1,00	20,17
Piano seminterrato	Sup. reale netta	101,80	1,00	3,93
Veranda d'accesso	Sup. reale netta	19,30	1,00	8,67
Scale interne	Sup. reale netta	9,30	1,00	4,40
Piano interrato	Sup. reale netta	98,96	1,00	8,13
	Sup. reale netta	486,90		85,90
Piano Interrato (area utilizzabile)	Sup. reale lorda	123,00	0,50	61,50
Piano Seminterrato (Area utilizzabile)	Sup. reale lorda	148,00	0,50	74,00
Piano Rialzato (area totale)	Sup. reale lorda	164,00	0,50	82,00
Terrazzo e scale esterne	Sup. reale lorda	104,00	0,15	15,60
	Sup. reale lorda	539,00		233,10

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: pilastri e travi continue, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura in conci di tufo, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone. La copertura del piano rialzato è da realizzare
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterne, condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: verande.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interne, condizioni: buone..
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: rustico.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto di cemento, condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente: al piano interrato.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna e interna, rivestimento: inesistente, condizioni: a rustico.

Descrizione **Terreno** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE – Località Pagani.

Superficie complessiva di circa mq **24.574,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **763**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 81 m², Reddito Dominicale: Euro 0,10, Reddito Agrario: Euro 0,08.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **764**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 593 m², Reddito Dominicale: Euro 0,77, Reddito Agrario: Euro 0,61.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



separazione dei beni, foglio **124**, mappale **765**, Porz. AA, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 33 m², Reddito Dominicale: Euro 0,02, Reddito Agrario: Euro 0,01, Porz. AB, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 23 m², Reddito Dominicale: Euro 0,03, Reddito Agrario: Euro 0,02.

Derivante da: Variazione del 15/06/2019 protocollo n. LE0150581 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4403.1/2019)

Annotazioni: di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2019 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2019.0526487 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA1787.2019.0000613)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **766**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 1260 m², Reddito Dominicale: Euro 1,63, Reddito Agrario: Euro 1,30.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **767**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 613 m², Reddito Dominicale: Euro 0,79, Reddito Agrario: Euro 0,63.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **768**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 102 m², Reddito Dominicale: Euro 0,13, Reddito Agrario: Euro 0,11.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **769**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 3579 m², Reddito Dominicale: Euro 2,40, Reddito Agrario: Euro 1,29.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **770**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 1506 m², Reddito Dominicale: Euro 1,01, Reddito Agrario: Euro 0,54.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **771**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 915 m², Reddito Dominicale: Euro 0,61, Reddito Agrario: Euro 0,33.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **772**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 268 m², Reddito Dominicale: Euro 0,18, Reddito Agrario: Euro 0,10.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **773**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 9008 m², Reddito Dominicale: Euro 11,63, Reddito Agrario: Euro 9,30.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **124**, mappale **774**, Qualità ULIVETO, classe 4, superficie: 1040 m², Reddito Dominicale: Euro 1,34, Reddito Agrario: Euro 1,07.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/10/2008 protocollo n. LE0339203 in atti dal 13/10/2008 (n. 339203.1/2008)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **462**, PASCOLO, classe 2, superficie: 5022 m², Reddito Dominicale: Euro 3,37, Reddito Agrario: Euro 1,82.



Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1995 (n. 28.1/1984)
 intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**,
 mappale **468**, SEMINATIVO, classe 4, superficie: 426 m², Reddito Dominicale: Euro 1,10, Reddito
 Agrario: Euro 1,10.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. LE0041224 in atti dal 02/02/2012
 IST. ALLINEAM 39038/2012 (n. 28.1/1984)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**,
 mappale **469**, SEMINATIVO, classe 3, superficie: 105 m², Reddito Dominicale: Euro 0,43, Reddito
 Agrario: Euro 0,30.

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 07/06/1995 (n. 28.8/1984)

Il lotto è composto da due appezzamenti di terreno:

le particelle 763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774 confinano a Nord con partt.686,
 637, 639, 690, 869, 937 e 517 a Ovest con partt. 425,426 e 688, a Est con part.753 e a Sud con partt.
 118 e 140;

le particelle 462-468-469 confinano a Nord con partt.378, 366, 463 e 383 a Ovest con partt. 383 e
 461, a Est con part.753 e a Sud con partt. 118 e 140,;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345
 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per
 presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento
 in zona "E.1 – Agricola produttiva normale", "E2 – Agricole con prevalenti colture arboree",
 "Fasce e aree di rispetto alla rete viaria", "Zone per la viabilità" e F/41 – Verde di arredo
 stradale"regolamentate dagli artt.83, 84, 117,118 e 119 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal
 ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti
 norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali. La superficie minima SF
 delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico
 fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non
 confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente
 trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi
 realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza
 dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9
 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di
 infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di
 contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato,
 ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).
 Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino
 nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di
 inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 .
 Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di
 risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume
 massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF
 inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il
 miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU
 nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

ART. 84 - ZONE E.2 - AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE

Comprendono le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo e
 del vigneto o da altre colture arboree, che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio



agricolo da salvaguardare. In tali zone è prescritto il mantenimento delle essenze arboree esistenti salvo la loro sostituzione nel caso sia richiesta da esigenze di conduzione agricola. Interventi di trasformazioni colturali sono ammessi solo se finalizzati al miglioramento delle condizioni produttive dell'azienda che risultino da piani zonali o, in loro assenza, da certificazione della loro idoneità tecnico-produttiva da parte del competente ispettorato provinciale dell'agricoltura. Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione di P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, si applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art. 43. Per gli edifici esistenti, ferma restando l'originaria destinazione, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento igienico ed edilizio e di ristrutturazione con aumento di un tantum del 20 % della superficie utile SU preesistente per la installazione di servizi igienici e tecnologici e per il miglioramento delle condizioni abitative.

In relazione alla struttura aziendale presa nel suo insieme sono consentiti :

a) - Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici , si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,02 mc/mq.
- Superficie minima dell'area interessata dall'intervento : SF = 1 ettaro
- Superficie utile massima del ricovero SU = 40 mq,

b) - Per aziende agricole aventi una superficie non inferiore a 2 ettari sono consentiti :

- Per la residenza a servizio della residenza agricola :
- Volume massimo in un unico edificio V = 500 mc, aumentabile, per ogni ettaro in più oltre i 5 ha, nel rapporto di : 30 mc/ha .
- Altezza massima H max = 7,50 m.
- Per le attrezzature a servizio della produzione agricola :
- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq
- Altezza massima ad eccezione dei volumi tecnici : H max = 7,50 m,

c)- E' possibile, nei limiti dell'Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq., la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno alla attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo ed associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo . In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) . Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 .

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti



esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione. Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.

- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani , collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 118 - ZONE F.41 - VERDE DI ARREDO STRADALE

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici e fasce sistemate a verde lungo i tracciati della viabilità urbana e comprensoriale. Sono destinate alle sistemazioni del verde con alberature compatibili con la sicurezza del traffico. Tali zone sono acquisite dall'Amministrazione Comunale o dalle altre Amministrazioni competenti, mediante gli interventi concernenti la realizzazione dei sistemi viari cui si riferiscono. Potranno essere altresì acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso i Piani esecutivi del P.R.G. , riferiti ai comparti di intervento unitario entro cui ricadono. Prima della acquisizione di tali aree F. 41, per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti soltanto interventi di ordinaria manutenzione.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68. In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00

- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00

- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68. Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività

commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.

- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.

- Altezza massima : H max = 5,00 m.

tà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In



esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	24.574,00	1,00	24.574,00
	Sup. reale lorda	24.574,00		24.574,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima dell'intero lotto sarà dato dalla somma delle singole stime del fabbricato a rustico e del terreno. Per il fabbricato considerando il valore finale di 760,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale indicato dall'OMI per Ville e Villini si può applicare un valore pari a 1/3 per considerare lo stato di consistenza dello stesso e tenendo conto della mancanza della copertura del piano terra attraverso un coefficiente correttivo della superficie pari a 0,50 usato anche per i piani sottostanti. Quindi il valore del fabbricato sarà determinato con un prezzo di 250,00 Euro al metro quadrato della superficie determinata. Per il terreno, considerando la potenzialità edificatoria che sviluppa per il completamento del fabbricato esistente, si può adottare un valore maggiore che per altri terreni agricoli e pari a circa 4,00 Euro al metro quadrato..

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

A. Fabbricato a rustico

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Interrato (area utilizzabile)	61,50	€ 250,00	€ 15 375,00
Piano Sem.terrato (Area utilizzabile)	74,00	€ 250,00	€ 18 500,00
Piano Rialzato (area totale)	82,00	€ 250,00	€ 20 500,00
Terrazzo e scale esterne	15,60	€ 250,00	€ 3 900,00
	233,10	€ 250,00	€ 58 275,00

B. Terreno

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	24 574,00	€ 4,00	€ 98.296,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Fabbricato a rustico	539,00	€ 58 275,00	€ 58 275,00



A. Terreno	24.574,00	€ 98 296,00	€ 98 296,00
8.4. Adeguamenti e correzioni della stima			
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su		€	23 485,615
Giudice Dott. Paolo MORONI Perito: Ing. Cataldo Boccuni			
90 di 152			
base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:			
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente			Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:			Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		€	41 192,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
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:		€	133 085,35
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:		€	91 893,35

**Beni in Nardò - LE – Terreno – Località Pagani
Lotto 016**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE – Località "Pagani".
Il lotto di terreno è intercluso. Superficie complessiva di circa mq **2.837,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **424**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 2837 m², Reddito Dominicale: Euro 1,90, Reddito Agrario: Euro 1,03.
Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1995 (n. 5114.F05/1983)
Il lotto Confina: a Nord con part.423 a Ovest con part.332, a Est con part.686 e a Sud con partt. 425.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi inesistenti.
la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: **Nessuna**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a
firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020



ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 03.02.1983 e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED]

[REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Giorgio Buonerba in data 03.12.1983 trascritto a Lecce in data 01.03.1983 ai nn. 8127/7354, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE - Località "Pagani".

Il lotto di terreno è intercluso. Superficie complessiva di circa mq **2.837,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **424**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 2837 m², Reddito Dominicale: Euro 1,90, Reddito Agrario: Euro 1,03.

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 16/01/1995 (n. 5114.F05/1983)

Il lotto Confina: a Nord con part.423 a Ovest con part.332, a Est con part.686 e a Sud con part. 425.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento comparto n.31 di intervento unitario con destinazione definita zona "F.38 - Attrezzature sportive e ricreative private"- "F.14 verde attrezzato", "F15-Verde Sportivo e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt. 92, 93, 113 e 117 delle N.T.A.

ART. 92 - ZONE F.14 - VERDE ATTREZZATO

Comprendono le aree pubbliche sistemate a verde ed attrezzate per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo. Sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo - ricreative, quali campi da gioco, campi Robinson, ecc., adatti ai vari livelli di età dei ragazzi. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di piccole

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



costruzioni in struttura a carattere precario occorrenti per il deposito di attrezzi del giardinaggio, per i servizi igienici e spogliatoi, e per chioschi ad uso bar, ristoro e giornali. Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione. Dovrà essere sistemata con alberature ad alto fusto e prato almeno il 50% della superficie di ogni singolo nucleo o zona con tale destinazione. Nei comparti di zone F.14 connotati con il simbolo di vivaio, gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi disciplinati dal successivo art. 116.

ART. 93 - ZONE F.15 - VERDE SPORTIVO

Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti sportivi coperti e scoperti destinati ai giovani, agli adulti ed agli anziani, con esclusione delle attrezzature sportive di spettacolo a livello urbano. In relazione alla estensione e localizzazione dei nuclei previsti dal P.R.G., tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere una pluralità di impianti sportivi.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

a) per attrezzature ed impianti scoperti: superficie max occupata $S_u = 60\%$ della superficie fondiaria S_f .

b) per spogliatoi e servizi annessi: $SC_{max} = 2\%$ della S_f

c) per attrezzature ed impianti coperti: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,25$ mq./mq.

Tutte le aree libere devono essere sistemate e mantenute a verde con alberature ad alta fusto e prato. La superficie dei parcheggi dovrà essere non inferiore al rapporto del 10% della superficie del comparto, tenendo conto anche degli eventuali parcheggi esterni ad esso

ART. 113 - ZONE F. 38 - ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE

Comprendono le aree di proprietà privata destinate ad impianti ed attrezzature sportive e ricreative aperte all'uso pubblico. Detti impianti devono rispondere ai requisiti stabiliti per le corrispondenti attrezzature pubbliche dalla presente normativa e dalle relative disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia. Per la ristrutturazione e l'ampliamento di impianti esistenti e per la realizzazione di nuovi impianti devono essere rispettati gli indici, i parametri e le prescrizioni stabilite nei precedenti art.li 93 e 112, in rapporto alla specifica importanza dell'impianto. Inoltre, per la realizzazione di nuovi impianti, è richiesta una superficie minima d'intervento non inferiore a mq. 10.000. Limitatamente agli enti, associazioni, cooperative e organismi ufficialmente riconosciuti ed in attività alla data di adozione del P.R.G. è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative aperte all'uso pubblico nelle zone agricole E.1 ed E.2. secondo le disposizioni di cui al comma precedente mediante concessione convenzionata ed a condizione che l'area interessata abbia una superficie fondiaria S_f non inferiore a 10.000 mq. Gli indici di fabbricabilità fondiaria riferiti alle tipologie di intervento di cui ai precedenti commi, per le aree ricadenti all'interno delle zone ex E6 devono essere ragguagliati applicando una riduzione del 7%. Analogamente per le aree ricadenti all'interno delle zone ex E7 gli indici devono essere ragguagliati applicando una riduzione dell'8%.

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo.

In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas).

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal



P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 .

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione. Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani , collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	2.837,00	1,00	2.837,00
	Sup. reale lorda	2.837,00		2.837,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori di vendita dei terreni limitrofi e della destinazione urbanistica che in questo caso vincola il terreno a intervento specifico di comparto pubblico o privato ma con destinazioni non appetibili. Pertanto il valore da attribuire allo stesso può considerarsi pari a circa 3,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	2.837,00	€ 3,00	€ 8 511,00
	2.837,00	€ 3,00	€ 8 511,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	2.837,00	€ 8 511,00	€ 8 511,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1 267,65

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 7 234,35

**Beni in Nardò - LE – Terreno Edificatorio – via Ernesto de Martino
Lotto 017**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE – via Ernesto de Martino.
Superficie complessiva di circa mq **4.110,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **454**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 4110 m², Reddito Dominicale: Euro 2,76, Reddito Agrario: Euro 1,49.
Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1995 (n. 28.2/1984)
Il lotto Confina: a Nord con part.328 a Ovest con part.455, a Est con part.453 e a Sud con partt. 547.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:*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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED], - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 01.03.1984 e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED]

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Giorgio Buonerba in data 01.03.1984 trascritto a Lecce in data 16.03.1983 ai nn. 10422/9290, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno Edificatorio** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE – via Ernesto de Martino.

Superficie complessiva di circa mq **4.110,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **454**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 4110 m², Reddito Dominicale: Euro 2,76, Reddito Agrario: Euro 1,49.

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1995 (n. 28.2/1984)

Il lotto Confina: a Nord con part.328 a Ovest con part.455, a Est con part.453 e a Sud con part. 547.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento ne i compart 1 n.27 e 29 di intervento unitario con destinazione definita zona "C.3

– Residenziali di espansione” regolamentate dagli artt. 65 e 68 delle N.T.A.

ART. 65 – ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti di superficie fondiaria a destinazione omogenea, organizzati con i nuclei di servizi e di attrezzature, e correlati con il sistema della viabilità urbana. Gli interventi nelle zone 'C' ci attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi (P.P. - P.L.C. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



intervento unitario" definiti nelle tavole 5.4 / 5.22 rapp.1/5000 del P.R.G. Detti strumenti esecutivi dovranno prevedere, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art.15 della L.R. n. 6/'79 e successive modifiche ed integrazioni. Le aree da destinare ad attrezzature collettive incluse nei suddetti comparti di intervento unitario, secondo le previsioni del P.R.G. o comunque secondo le previsioni dello specifico strumento di attuazione se diversamente organizzate vanno cedute gratuitamente al Comune nella misura non inferiore allo standard di mq, 21,00, per abitante insediabile. Qualora la superficie minima d'intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura minore (mai comunque inferiore a 18 mq/ab.) della quantità di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Qualora la superficie minima di intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura maggiore delle quantità di cui sopra, le aree che eccedono tale quantità saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero possono rimanere di proprietà dei lottizzandi, che possono realizzare le destinazioni del P.R.G. o comunque dello specifico strumento attuativo diversamente organizzato, con specifico convenzionamento regolando l'uso delle attrezzature collettive. L'Amministrazione Comunale, in relazione a motivate esigenze che potranno eventualmente emergere nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti d'intervento unitario previsti dal P.R.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in essi comprese in tempi più brevi e con modalità meno onerose, assicurando comunque la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in proporzione all'area interessata dal comparto. Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli. Nei limiti di tali indici e prescrizioni, nelle zone C relative al centro urbano sono ammesse le seguenti destinazioni :

- residenziali;
- attività terziarie e direzionali, relativamente soltanto alla specifica zona prevista anche con tale destinazione.

Tutti gli indici fondiari e territoriali, relativi alle zone C residenziali di espansione, sono riferiti allo standard di 100 mc. per abitante , di cui 80 mc, destinati alla residenza e 20 mc, alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, di cui all'art.3 del D.M. n° 1444 del 2.4.1968.

Le progettazioni, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, pertanto, dovranno specificare tale riparto delle volumetrie; per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali é prescritta trascrizione in analogia a quella richiesta per le destinazioni a parcheggio ex art.18 della legge n° 765 del 1967.

All'interno dei perimetri di tali zone di espansione, così come classificate dal P.R.G. dovranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economica e popolare.

Il reperimento di tali aree, ai sensi del secondo comma dell'art.2 della legge n° 10/'77, avverrà in sede di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione; in tale sede il Consiglio Comunale determinerà le quote parti realizzabili con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art.35 della legge n° 865/'71.

Gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati del relativo strumento urbanistico attuativo approvato.

Le aree relative ai piani di lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in tutto o in parte sono regolamentate dalle rispettive lottizzazioni senza limiti di scadenza. Tali limiti hanno vigore soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ove la linea di demarcazione tra due comparti di zone C risulti in asse a strade o piazze, ovvero comunque li suddivida, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.8 delle presenti norme. In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività terziarie - direzionali, le zone C sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

- C.1 - Residenziali di espansione intensive;
- C.2 - Residenziali di espansione semintensive;



- C.3 - Residenziali di espansione;
- C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno richiedere che negli interventi edilizi siano previste aree per parcheggi Privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

ART. 68 – ZONE C.3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Negli strumenti urbanistici attuativi ci applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,74 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,20 mq/mq,
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m. 6,00;
- Distanza minima dai confini D = 6,00 m.
- Superficie del lotto minimo di intervento S. Mi. = 1000 mq.
- Distacco minimo tra gli edifici 10,00 m.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale con progetto unitario o comunque con progetti tra loro coordinati.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. I suddetti indici si applicano alle superfici fondiarie di zone C.3 individuate nelle tavole di P.R.G. e/o nello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato. I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zonapreviste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

-
- " n.27 I.T. = 0,44 mc/mq
-
- " n.29 I.T. = 0,52 mc/mq
-

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	4.110,00	1,00	4.110,00
	Sup. reale lorda	4.110,00		4.110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori di vendita dei terreni limitrofi e della destinazione urbanistica che in questo caso è prettamente edificatorio. Pertanto, in accordo con quanto suggerito dagli operatori del mercato locale, il valore da attribuire allo stesso può essere pari a circa 40,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Edificatorio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Edificatorio	4.110,00	€ 40,00	€ 164 400,00
	4.110,00	€ 40,00	€ 164 400,00

Riepilogo:

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	4.110,000	€ 164 400,00	€ 164 400,00
Edificatorio			

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 24 660,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 139 740,00

**Beni in Nardò - LE – Terreno Edificatorio – via Cosimo Lezzi
Lotto 018**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE – via Cosimo Lezzi.

Superficie complessiva di circa mq **1.180,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio 124, mappale 457, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 1180 m², Reddito Dominicale: Euro 0,79, Reddito Agrario: Euro 0,43.

Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1995 (n. 28.2/1984)

Il lotto Confina: a Nord con part.456 a Ovest con via Cosimo Lezzi, a Est con part.455 e a Sud con part. 545.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: *Nessuna*

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

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**
- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*
- 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*
- 1 4.4. **Divisibilità del bene**
- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
- | | |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**
- 6.1 **Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**
La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 01.03.1984 e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).
- 6.2 **Attuale proprietario**
[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Giorgio Buonerba in data 01.03.1984 trascritto a Lecce in data 16.03.1983 ai nn. 10422/9290, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta.
7. **PRATICHE EDILIZIE:**
Nessuna

Descrizione Terreno Edificatorio di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE - via Cosimo Lezzi.
Superficie complessiva di circa mq **1.180,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio 124, mappale 457, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 1180 m², Reddito Dominicale: Euro 0,79, Reddito Agrario: Euro 0,43.
Derivante da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1995 (n. 28.2/1984)
Il lotto Confina: a Nord con part.456 a Ovest con via Cosimo Lezzi, a Est con part.455 e a Sud con part. 545.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento nel comparto n.28 di intervento unitario con destinazione definita zona "C.3 - Residenziali di espansione" e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt. 65, 68 e 117 delle N.T.A.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



ART. 65 – ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti di superficie fondiaria a destinazione omogenea, organizzati con i nuclei di servizi e di attrezzature, e correlati con il sistema della viabilità urbana. Gli interventi nelle zone 'C' ci attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi (P.P. - P.L.C. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di intervento unitario" definiti nelle tavole 5.4 / 5.22 rapp.1/5000 del P.R.G. Detti strumenti esecutivi dovranno prevedere, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art.15 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Le aree da destinare ad attrezzature collettive incluse nei suddetti comparti di intervento unitario, secondo le previsioni del P.R.G. o comunque secondo le previsioni dello specifico strumento di attuazione se diversamente organizzate vanno cedute gratuitamente al Comune nella misura non inferiore allo standard di mq, 21,00, per abitante insediabile. Qualora la superficie minima d'intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura minore (mai comunque inferiore a 18 mq/ab.) della quantità di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Qualora la superficie minima di intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura maggiore delle quantità di cui sopra, le aree che eccedono tale quantità saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero possono rimanere di proprietà dei lottizzandi, che possono realizzare le destinazioni del P.R.G. o comunque dello specifico strumento attuativo diversamente organizzato, con specifico convenzionamento regolante l'uso delle attrezzature collettive. L'Amministrazione Comunale, in relazione a motivate esigenze che potranno eventualmente emergere nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti d'intervento unitario previsti dal P.R.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in essi comprese in tempi più brevi e con modalità meno onerose, assicurando comunque la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in proporzione all'area interessata dal comparto. Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli. Nei limiti di tali indici e prescrizioni, nelle zone C relative al centro urbano sono ammesse le seguenti destinazioni :

- residenziali;
- attività terziarie e direzionali, relativamente soltanto alla specifica zona prevista anche con tale destinazione.

Tutti gli indici fondiari e territoriali, relativi alle zone C residenziali di espansione, sono riferiti allo standard di 100 mc. per abitante, di cui 80 mc, destinati alla residenza e 20 mc, alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, di cui all'art.3 del D.M. n° 1444 del 2.4.1968. Le progettazioni, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, pertanto, dovranno specificare tale riparto delle volumetrie; per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali è prescritta trascrizione in analogia a quella richiesta per le destinazioni a parcheggio ex art.18 della legge n° 765 del 1967. All'interno dei perimetri di tali zone di espansione, così come classificate dal P.R.G. dovranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economica e popolare. Il reperimento di tali aree, ai sensi del secondo comma dell'art.2 della legge n° 10/77, avverrà in sede di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione; in tale sede il Consiglio Comunale determinerà le quote parti realizzabili con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art.35 della legge n° 865/71.

Gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati del relativo strumento urbanistico attuativo approvato. Le aree relative ai piani di lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in tutto o in parte sono regolamentate dalle rispettive lottizzazioni senza limiti di scadenza. Tali limiti hanno vigore soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ove la linea di demarcazione tra due comparti di zone C risulti in asse a strade o piazze, ovvero comunque li suddivida, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.8 delle presenti norme. In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività terziarie - direzionali, le zone C sono individuate nelle tavole di



zonizzazione del P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

- C.1 - Residenziali di espansione intensive;
- C.2 - Residenziali di espansione semintensive;
- C.3 - Residenziali di espansione;
- C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno richiedere che negli interventi edilizi siano previste aree per parcheggi Privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

ART. 68 – ZONE C.3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Negli strumenti urbanistici attuativi ci applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,74 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,20 mq/mq,
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m. 6,00;
- Distanza minima dai confini D = 6,00 m.
- Superficie del lotto minimo di intervento S. Mi. = 1000 mq.
- Distacco minimo tra gli edifici 10,00 m.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale con progetto unitario o comunque con progetti tra loro coordinati.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. I suddetti indici si applicano alle superfici fondiarie di zone C.3 individuate nelle tavole di P.R.G. e/o nello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato. I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

.....

- " n.28 I.T. = 0,43 mc/mq

.....

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo . In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 . Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti



tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione. Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani , collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Edificatorio	Sup. reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
	Sup. reale lorda	1.180,00		1.180,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori di vendita dei terreni limitrofi e della destinazione urbanistica che in questo caso è prettamente edificatorio. Pertanto, in accordo con quanto suggerito dagli operatori del mercato locale, il valore da attribuire allo stesso può essere pari a circa 40,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Edificatorio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Edificatorio	1.180,00	€ 40,00	€ 47 200,00
	1.180,00	€ 40,00	€ 47 200,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Edificatorio	1.180,000	€ 47 200,00	€ 47 200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 7 080,0

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



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

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 40 120,00
--	--------------------

**Beni in Nardò - LE – Terreno Edificatorio –
proseguimento di via Cosimo Lezzi
Lotto 019**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE – prosecuzione di via Cosimo Lezzi.
Superficie complessiva di circa mq **3.943,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **578**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 3943 m², Reddito Dominicale: Euro 2,65, Reddito Agrario: Euro 1,43.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/06/1996 in atti dal 11/07/1996 (n. 3562.1/1996)

Il lotto Confina: a Nord con partt.326 e 421 a Ovest con partt. 579, 447, 353 e 163, a Est con part.325 e a Sud con part. 328 e via Cosimo Lezzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
- 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*
- 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 03.02.1983 e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED]

[REDACTED] Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegare dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Giorgio Buonerba in data 03.12.1983 trascritto a Lecce in data 01.03.1983 ai nn. 8127/7354, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno Edificatorio** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE - prosecuzione di via Cosimo Lezzi.

Superficie complessiva di circa mq **3.943,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **124**, mappale **578**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 3943 m², Reddito Dominicale: Euro 2,65, Reddito Agrario: Euro 1,43.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/06/1996 in atti dal 11/07/1996 (n. 3562.1/1996)

Il lotto Confina: a Nord con partt.326 e 421 a Ovest con partt. 579, 447, 353 e 163, a Est con part.325 e a Sud con part. 328 e via Cosimo Lezzi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento ne i comparti n.26 e 27 di intervento unitario con destinazione definita zona "C.3 -Residenziali di espansione", "F/41 - verde di arredo stradale" e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt. 65, 68, 117 e 118 delle N.T.A.

ART. 65 - ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti di superficie fondiaria a destinazione omogenea, organizzati con i nuclei di servizi e di attrezzature, e correlati con il sistema della viabilità urbana. Gli interventi nelle zone 'C' ci attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi (P.P. - P.L.C. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di intervento unitario" definiti nelle tavole 5.4 / 5.22 rapp.1/5000 del P.R.G. Detti strumenti

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



esecutivi dovranno prevedere, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art.15 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Le aree da destinare ad attrezzature collettive incluse nei suddetti comparti di intervento unitario, secondo le previsioni del P.R.G. o comunque secondo le previsioni dello specifico strumento di attuazione se diversamente organizzate vanno cedute gratuitamente al Comune nella misura non inferiore allo standard di mq, 21,00, per abitante insediabile. Qualora la superficie minima d'intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura minore (mai comunque inferiore a 18 mq/ab.) della quantità di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Qualora la superficie minima di intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura maggiore delle quantità di cui sopra, le aree che eccedono tale quantità saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero possono rimanere di proprietà dei lottizzandi, che possono realizzare le destinazioni del P.R.G. o comunque dello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato, con specifico convenzionamento regolante l'uso delle attrezzature collettive. L'Amministrazione Comunale, in relazione a motivate esigenze che potranno eventualmente emergere nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti d'intervento unitario previsti dal P.R.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in essi comprese in tempi più brevi e con modalità meno onerose, assicurando comunque la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in proporzione all'area interessata dal comparto. Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli. Nei limiti di tali indici e prescrizioni, nelle zone C relative al centro urbano sono ammesse le seguenti destinazioni :

- residenziali;
- attività terziarie e direzionali, relativamente soltanto alla specifica zona prevista anche con tale destinazione.

Tutti gli indici fondiari e territoriali, relativi alle zone C residenziali di espansione, sono riferiti allo standard di 100 mc. per abitante , di cui 80 mc, destinati alla residenza e 20 mc, alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, di cui all'art.3 del D.M. n° 1444 del 2.4.1968. Le progettazioni, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, pertanto, dovranno specificare tale riparto delle volumetrie; per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali é prescritta trascrizione in analogia a quella richiesta per le destinazioni a parcheggio ex art.18 della legge n° 765 del 1967. All'interno dei perimetri di tali zone di espansione, così come classificate dal P.R.G. dovranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economica e popolare. Il reperimento di tali aree, ai sensi del secondo comma dell'art.2 della legge n° 10/77, avverrà in sede di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione; in tale sede il Consiglio Comunale determinerà le quote parti realizzabili con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art.35 della legge n° 865/71.

Gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati del relativo strumento urbanistico attuativo approvato. Le aree relative ai piani di lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in tutto o in parte sono regolamentate dalle rispettive lottizzazioni senza limiti di scadenza. Tali limiti hanno vigore soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ove la linea di demarcazione tra due comparti di zone C risulti in asse a strade o piazze, ovvero comunque li suddivida, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.8 delle presenti norme. In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività terziarie - direzionali, le zone C sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

- C.1 - Residenziali di espansione intensive;
- C.2 - Residenziali di espansione semintensive;
- C.3 - Residenziali di espansione;
- C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno richiedere che negli interventi edilizi siano previste aree per parcheggi Privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.



ART. 68 – ZONE C.3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Negli strumenti urbanistici attuativi ci applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,74 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,20 mq/mq,
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m. 6,00;
- Distanza minima dai confini D = 6,00 m.
- Superficie del lotto minimo di intervento S. Mi. = 1000 mq.
- Distacco minimo tra gli edifici 10,00 m.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale con progetto unitario o comunque con progetti tra loro coordinati.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. I suddetti indici si applicano alle superfici fondiarie di zone C.3 individuate nelle tavole di P.R.G. e/o nello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato. I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

.....

- " n.28 I.T. = 0,43 mc/mq

.....

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo .

In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 . Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani , collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 118 - ZONE F.41 - VERDE DI ARREDO STRADALE

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici e fasce sistemate a verde lungo i tracciati della viabilità urbana e comprensoriale. Sono destinate alle sistemazioni del verde con alberature compatibili con la sicurezza del traffico. Tali zone sono acquisite dall'Amministrazione Comunale o dalle altre Amministrazioni competenti, mediante gli interventi concernenti la realizzazione dei sistemi viari cui si riferiscono. Potranno essere altresì acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso i Piani esecutivi del P.R.G. , riferiti ai comparti di intervento unitario entro cui ricadono. Prima della acquisizione di tali aree F. 41, per le eventuali costruzioni esistenti sono consentiti soltanto interventi di ordinaria manutenzione.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Edificatorio	Sup. reale lorda	3.943,00	1,00	3.943,00
	Sup. reale lorda	3.943,00		3.943,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori di vendita dei terreni limitrofi e della destinazione urbanistica che in questo caso è prettamente edificatorio. Pertanto, in accordo con quanto suggerito dagli operatori del mercato locale, il valore da attribuire allo stesso può essere pari a circa 40,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Edificatorio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Edificatorio	3.943,00	€ 40,00	€ 157 720,00
	3.943,00	€ 40,00	€ 157 720,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Edificatorio	3.943,000	€ 157 720,00	€ 157 720,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su **€ 23 658,00**

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € **0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: € **134 062,00**

Beni in Nardò - LE – Terreno Agricolo – S.P. 17 Copertino - Nardò Lotto 020

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE – S.P. 17 Copertino-Nardò.
 Superficie complessiva di circa mq **10.224,00**.
 Identificato in catasto terreni:
 intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1, foglio **88**, mappale **2720**, Qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie: 10224 m², Reddito Dominicale: Euro 76,56, Reddito Agrario: Euro 36,96.
 Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/03/2011 protocollo n. LE0132622 in atti dal 15/03/2011 presentato il 15/03/2011 (n. 132622.1/2011)
 Confini: a Nord con part.2779, a Ovest con partt. 2769 e 97, a Est con part.753 e a Sud con partt. 118 e 140;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi inesistenti.
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Servizi offerti dalla zona: Comune di Nardò
 Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
 Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Copertino - Nardò

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

1 **4.4. Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di compravendita del 25.09.2018, un atto di compravendita del 21.04.2011 e una successione del 10.02.1995.

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino dal 31.12.1981 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

██ in virtù di COMPRAVENDITA con atto a firma del Notaio Andreina De Nunzio in data 25.09.2018 ai nn. 14358/10570 e trascritto a Lecce in data 01.10.2018 ai nn. 31572/24468 per un importo di **Euro 10.000,00**.

7. PRATICHE EDILIZIE:*Nessuna***Descrizione Terreno Agricolo di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE – S.P. 17 Copertino-Nardò.

Superficie complessiva di circa mq **10.224,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a ██, Proprietà per 1/1, foglio **88**, mappale **2720**, Qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie: 10224 m², Reddito Dominicale: Euro 76,56, Reddito Agrario: Euro 36,96.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/03/2011 protocollo n. LE0132622 in atti dal 15/03/2011 presentato il 15/03/2011 (n. 132622.1/2011)

Confina: a Nord con part.2779, a Ovest con part. 2769 e 97, a Est con part.753 e a Sud con part. 118 e 140;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 – Agricola produttiva normale", "Fasce e aree di rispetto alla rete viaria" e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt.83, 117 e 119 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali. La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti è ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo. In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas). Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare:

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79. Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale.



In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani , collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68. In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00
- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00
- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68.

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.
- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.
- Altezza massima : H max = 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale : non inferiore alla metà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	10.224,00	1,00	10.224,00
	Sup. reale lorda	10.224,00		10.224,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



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

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è data dalle dimensioni del terreno superiori alla superficie minima di intervento di un ettaro, anche se parte si trova in fascia di rispetto con il solo vincolo delle distanze dal loro limite, sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo titolo principale o secondario. Peraltro la posizione a confine con la S.P. 17 ne aumenta il valore e quindi il valore da attribuire allo stesso può essere considerato pari a circa 5,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo**A. Terreno Agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	10.224,00	€ 5,00	€ 51 120,00
	10.224,00	€ 5,00	€ 51 120,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	10.224,00	€ 51 120,00	€ 51 120,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 7 668,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 43 452,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 43 452,00

**Beni in Nardò - LE – Locale Commerciale
via Generale Cantore civ.78
Lotto 021**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Locale Commerciale - Comune di Nardò - LE – via Generale Cantore civ.78.



L'Immobile è composto da un locale commerciale con doppio accesso da via Generale Cantore attraverso un'area scoperta di pertinenza e dotato di W.C. di servizio. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **39,10**¹⁹

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **102**, mappale **435**, sub.**3**, categoria C/1, classe 6, consistenza 29 m², superficie catastale Totale: 44 m², posto al piano T - rendita: Euro 996,03.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2014 protocollo n. LE0167861 in atti dal 27/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76173.1/2014)

Il lotto Confina: a Nord con via Generale Cantore, a Sud con sub. 4, ad Ovest con sub.6 e a Est con sub.2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: *Nessuno*

3. STATO DI POSSESSO:

Libero anche se dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce è risultata l'esistenza di un contratto di locazione in data 20.10.2018 della durata di 6 anni, rinnovabile, con decorrenza dal 01.11.2018 e con scadenza al 31.10.2024, con il signor [REDACTED]

Al punto 5) è data la possibilità al conduttore di recedere dal contratto anticipatamente e di fatto al momento del sopralluogo il locale era sgombro da mobili e cose e il signor [REDACTED] dichiarava che il conduttore aveva lasciato il locale..

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: *Nessuna*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*
- 4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
- 4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna Difformità*
- 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € **0,00**

¹⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atto di provenienza della proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato una COMPRAVENDITA del 16.05.1979 trascritta il 30.05.1979 dalla [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla costituzione in atti in data 17.09.1990, ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Dott. Aldo Gallo in data 27.01.2003 ai nn. 68232/251 e trascritto a Lecce in data 22.02.2003 ai nn. 8565/7034.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 106/1979 per la costruzione di un fabbricato per tre locali da destinare a negozi e sei appartamenti in Nardò via Generale Cantore, intestata a Società Olearia Neritina e in data 12.06.1982 volturata [REDACTED] Domanda di Concessione per l'esecuzione di lavori edili presentata in data 29.01.1979 prot. n. 26467/04, rilasciata in data 30.04.1979 - n. 224. – Agibilità non rilasciata

P.E. n. 83/1982 per variante al progetto approvato dalla C.E.C. nella tornata del 24.04.1979 intestata a [REDACTED]. Domanda di Concessione presentata in data 10.03.1982 prot. n. 4605, rilasciata in data 22.06.1982 - n. 4605 – Agibilità non rilasciata.

Descrizione **Locale Commerciale** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Locale Commerciale - Comune di Nardò - LE – via Generale Cantore civ.78.

L'Immobile è composto da un locale commerciale con doppio accesso da via Generale Cantore attraverso un'area scoperta di pertinenza e dotato di W.C. di servizio. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² **39,10**²⁰

Identificato in catasto fabbricati: intestato a [REDACTED], Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio **102**, mappale **435**, sub.**3**, categoria C/1, classe 6, consistenza 29 m², superficie catastale Totale: 44 m², posto al piano T - rendita: Euro 996,03. Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2014 protocollo n. LE0167861 in atti dal 27/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76173.1/2014)

Il lotto Confina: a Nord con via Generale Cantore, a Sud con sub. 4, ad Ovest con sub.6 e a Est con sub.2.

L'edificio è stato costruito dopo il 1982.

Costituito da n.3 piani di cui 2 fuori terra e uno interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,50 metri

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 78.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il **P.R.G.**, approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, definisce la seguente destinazione

²⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



urbanistica “ZONA B.11 – RESIDENZIALI URBANE DI COMPLETAMENTO” normata dall’art.49 delle NTA.

ART. 49 – ZONE B.11 - RESIDENZIALI URBANE DI COMPLETAMENTO

Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze ;
- uffici privati e studi professionali ;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche ;
- agenzie di credito e assicurazioni ;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio ;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.
- edifici per parcheggi di autoveicoli (autosilo).

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili, i depositi di materiali e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza. Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

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 massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima; H max = 14,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l’allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti

Per nuovi edifici é 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.

Il rilascio della concessione edilizia é comunque subordinato 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. Per le aree residenziali del I° P.E.E.P. vigente classificate come zone B.11, si applicano gli indici e le prescrizioni stabiliti nel relativo Piano di Zona approvato. Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all’art.10 delle presenti norme..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Locale Commerciale				
Locale	Sup. reale netta	29,40	1,00	29,40
Bagno	Sup. reale netta	2,60	1,00	2,60
	Sup. reale netta	32,00		32,00
Locale	Sup. reale lorda	39,10	1,00	39,10
	Sup. reale lorda	39,10		39,10
Area antistante di pertinenza	Sup. reale lorda	32,30	0,10	3,23

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati in cap con elementi di alleggerimento in laterizio e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: grata in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: laminato plastico, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura in cav, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattonelle in cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di marmo, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete cittadina, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete cittadina, distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: sanitari bagni, boiler.
<i>Ventilazione (impianto):</i>	tipologia: ad estrazione, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Si riferisce limitatamente al bagno cieco.

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

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori dettati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate che per negozi indica un valore di mercato massimo di 1.450,00 Euro per metro quadro commerciale. Considerando che l'immobile è funzionale se anche senza grandi rifiniture applicando un abbattimento del 30 % della vetustà si può pensare di stimarlo con un prezzo di circa Euro 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale in accordo anche a quanto indicato dagli operatori del mercato immobiliare locale..

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di Nardò, Osservatori del mercato: di Nardò.

8.3. Valutazione corpo**A. Locale Commerciale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Commerciale	39,10	€ 1.000,00	€ 39.100,00
Area antistante di pertinenza	3,23	€ 1.000,00	€ 3.230,00
	42,33	€ 1.000,00	€ 42.330,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
----------	---------	---------------	----------------

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



A. Locale commerciale	39,10	€ 42 330,00	€ 42 330,00
------------------------------	-------	-------------	--------------------

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6 349,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 35 980,50
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:	€ 35 980,50

**Beni in Nardò - LE – Terreno Edificatorio –
proseguimento di via Angelo Onorato
Lotto 022**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE – prosecuzione di via Angelo Onorato.
Superficie complessiva di circa **3.943,00**.
Identificato in catasto terreni:
- intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **428**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 668 m², Reddito Dominicale: Euro 2,76, Reddito Agrario: Euro 1,90.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307044 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)
- intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **442**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 148 m², Reddito Dominicale: Euro 0,61, Reddito Agrario: Euro 0,42.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307045 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)
- intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **582**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 443 m², Reddito Dominicale: Euro 1,83, Reddito Agrario: Euro 1,26.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307044 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)
- intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **583**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 862 m², Reddito Dominicale: Euro 3,56, Reddito Agrario: Euro 2,45.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307044 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)
- intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **584**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 30 m², Reddito Dominicale: Euro 0,12, Reddito Agrario: Euro 0,09.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307045 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Il lotto Confina: a Nord con part.1265 a Ovest con partt. 1121, 581 e 1243, a Est con partt.428, 1615 e 1614 e a Sud con partt. 580 e 572i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, residenziale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 29.01.1983 e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED]. Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DIVISIONE con atto a firma del Notaio Giorgio Buonerba in data 29.01.1983 trascritto a Lecce in data 23.02.1983 ai nn. 6809, DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno Edificatorio** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificatorio in Comune di NARDO' - LE – prosecuzione di via Angelo Onorato.

Superficie complessiva di circa mq **2.151,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **428**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 668 m², Reddito Dominicale: Euro 2,76, Reddito Agrario: Euro 1,90.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307044 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **442**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 148 m², Reddito Dominicale: Euro 0,61, Reddito Agrario: Euro 0,42.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307045 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **582**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 443 m², Reddito Dominicale: Euro 1,83, Reddito Agrario: Euro 1,26.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307044 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **583**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 862 m², Reddito Dominicale: Euro 3,56, Reddito Agrario: Euro 2,45.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307044 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **116**, mappale **584**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie: 30 m², Reddito Dominicale: Euro 0,12, Reddito Agrario: Euro 0,09.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/02/1983 protocollo n. 307045 in atti dal 04/12/2003 (n. 45.1/1983)

Il lotto Confina: a Nord con part.1265 a Ovest con partt. 1121, 581 e 1243, a Est con partt.428, 1615 e 1614 e a Sud con partt. 580 e 572i.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento nel comparto n.24 di intervento unitario con destinazione definita zona "C.3 – Residenziali di espansione" regolamentate dagli artt. 65 e 68 delle N.T.A.

ART. 65 – ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti di superficie fondiaria a destinazione omogenea, organizzati con i nuclei di servizi e di attrezzature, e correlati con il sistema della viabilità urbana. Gli interventi nelle zone 'C' ci attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi (P.P. - P.L.C. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di intervento unitario" definiti nelle tavole 5.4 / 5.22 rapp.1/5000 del P.R.G. Detti strumenti esecutivi dovranno prevedere, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art.15 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Le aree da destinare ad attrezzature collettive incluse nei suddetti comparti di intervento unitario, secondo le previsioni del P.R.G. o comunque secondo le

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



previsioni dello specifico strumento di attuazione se diversamente organizzate vanno cedute gratuitamente al Comune nella misura non inferiore allo standard di mq, 21,00, per abitante insediabile. Qualora la superficie minima d'intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura minore (mai comunque inferiore a 18 mq/ab.) della quantità di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Qualora la superficie minima di intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura maggiore delle quantità di cui sopra, le aree che eccedono tale quantità saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero possono rimanere di proprietà dei lottizzandi, che possono realizzare le destinazioni del P.R.G. o comunque dello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato, con specifico convenzionamento regolante l'uso delle attrezzature collettive. L'Amministrazione Comunale, in relazione a motivate esigenze che potranno eventualmente emergere nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti d'intervento unitario previsti dal P.R.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in essi comprese in tempi più brevi e con modalità meno onerose, assicurando comunque la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in proporzione all'area interessata dal comparto. Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli. Nei limiti di tali indici e prescrizioni, nelle zone C relative al centro urbano sono ammesse le seguenti destinazioni :

- residenziali;
- attività terziarie e direzionali, relativamente soltanto alla specifica zona prevista anche con tale destinazione.

Tutti gli indici fondiari e territoriali, relativi alle zone C residenziali di espansione, sono riferiti allo standard di 100 mc. per abitante, di cui 80 mc, destinati alla residenza e 20 mc, alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, di cui all'art.3 del D.M. n° 1444 del 2.4.1968. Le progettazioni, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, pertanto, dovranno specificare tale riparto delle volumetrie; per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali è prescritta trascrizione in analogia a quella richiesta per le destinazioni a parcheggio ex art.18 della legge n° 765 del 1967. All'interno dei perimetri di tali zone di espansione, così come classificate dal P.R.G. dovranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economica e popolare. Il reperimento di tali aree, ai sensi del secondo comma dell'art.2 della legge n° 10/77, avverrà in sede di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione; in tale sede il Consiglio Comunale determinerà le quote parti realizzabili con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art.35 della legge n° 865/71.

Gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati del relativo strumento urbanistico attuativo approvato. Le aree relative ai piani di lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in tutto o in parte sono regolamentate dalle rispettive lottizzazioni senza limiti di scadenza. Tali limiti hanno vigore soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ove la linea di demarcazione tra due comparti di zone C risulti in asse a strade o piazze, ovvero comunque li suddivida, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.8 delle presenti norme. In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività terziarie - direzionali, le zone C sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

- C.1 - Residenziali di espansione intensive;
- C.2 - Residenziali di espansione semintensive;
- C.3 - Residenziali di espansione;
- C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno richiedere che negli interventi edilizi siano previste aree per parcheggi Privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

ART. 68 – ZONE C.3 - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Negli strumenti urbanistici attuativi ci applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,74 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,20 mq/mq,
- Altezza massima H max = 7,50 m,
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra



- Arretramento minimo dal filo stradale quello indicato dalle fasce di rispetto previste dal P.R.G. e comunque non inferiore a m. 6,00;
- Distanza minima dai confini D = 6,00 m.
- Superficie del lotto minimo di intervento S. Mi. = 1000 mq.
- Distacco minimo tra gli edifici 10,00 m.

La utilizzazione di un singolo lotto può essere consentita per un solo nucleo edilizio abitativo isolato, mono o bifamiliare, qualunque sia la sua profondità. Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale con progetto unitario o comunque con progetti tra loro coordinati.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle sistemazioni a verde, secondo le disposizioni dell'art.26 delle presenti norme. I suddetti indici si applicano alle superfici fondiari di zone C.3 individuate nelle tavole di P.R.G. e/o nello specifico strumento attuativo se diversamente organizzato. I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltreché delle classificazioni di zonapreviste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

-
 - " n.24 I.T. = 0,42 mc/mq

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Edificatorio	Sup. reale lorda	2.151,00	1,00	2.151,00
	Sup. reale lorda	2.151,00		2.151,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto dei valori di vendita dei terreni limitrofi e della destinazione urbanistica che in questo caso è prettamente edificatorio. Pertanto, in accordo con quanto suggerito dagli operatori del mercato locale, il valore da attribuire allo stesso può essere pari a circa 40,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Edificatorio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Edificatorio	2.151,00	€ 40,00	€ 86 040,00
	2.151,00	€ 40,00	€ 86 040,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Edificatorio	2.151,00	€ 86 040,00	€ 86 040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 12 906,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

Nessuna

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



dell'acquirente:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: € 73 134,00

Beni in Nardò - LE – Terreno – via Salvatore Formoso Lotto 023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE – via Salvatore Formoso.

Il lotto altri non è che la sede stradale di via Salvatore Formoso ma dal Certificato di destinazione Urbanistica risulta che sia prevalentemente terreno agricolo in quanto non fa parte degli assi viari previsti dal P.R.G. Superficie complessiva di circa mq **1.706,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **467**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 1640 m², Reddito Dominicale: Euro 1,10, Reddito Agrario: Euro 0,59.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/10/1979 protocollo n. LE0079234 in atti dal 06/04/2004 (n. 255.1/1979).

Intestato [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **496**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 66 m², Reddito Dominicale: Euro 0,17, Reddito Agrario: Euro 0,17.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980)

Il lotto Confina: a Nord con partt.905, 906 e 676 a Est con partt. 495, 498 e SP 17 Nardò-Gallipoli, a Ovest con partt.475, 408 e 636 e a Sud con partt. 9, 498, 497, 581, 465, 590, 579, 575, 578, 577, 527, 576, 955, 954 e 528.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

Libero ma al momento è sede stradale se pur indicata come terreno agricolo nel CDU redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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 pregiudizievole: **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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a

Giudice Dott. Paolo MORONI

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE -via Salvatore Formoso.

Il lotto altri non è che la sede stradale di via Salvatore Formoso ma dal Certificato di destinazione Urbanistica risulta che sia prevalentemente terreno agricolo in quanto non fa parte degli assi viari previsti dal P.R.G. Superficie complessiva di circa mq **1.706,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **467**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 1640 m², Reddito Dominicale: Euro 1,10, Reddito Agrario: Euro 0,59.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/10/1979 protocollo n. LE0079234 in atti dal 06/04/2004 (n. 255.1/1979).

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **496**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 66 m², Reddito Dominicale: Euro 0,17, Reddito Agrario: Euro 0,17.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980)

Il lotto Confina: a Nord con partt.905, 906 e 676 a Est con partt. 495, 498 e SP 17 Nardò-Gallipoli, a Ovest con partt.475, 408 e 636 e a Sud con partt. 9, 498, 497, 581, 465, 590, 579, 575, 578, 577, 527, 576, 955, 954 e 528.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 – Agricola produttiva normale", "Fasce e aree di rispetto alla rete viaria" e "Zone per la viabilità" regolamentate dagli artt.83, 117 e 119 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali. La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo . In tali zone é consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 . Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino



alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione.

Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.
- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.
- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani, collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00
- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00
- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68. Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività

commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.
- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.
- Altezza massima : H max = 5,00 m.

tà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di



caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979.

Le particelle 467 e 496 del foglio 123 ricadono inoltre:

in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n. 42/2004;

negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n0176del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	1.706,00	1,00	1.706,00
	Sup. reale lorda	1.706,00		1.706,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorparsi a un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo, anche se la posizione molto prossima alla S.P. 17 secondo le previsioni di allargamento nel PRG farebbero rientrare parte ad Est della Part. 467 in fascia di rispetto. Considerando inoltre che allo stato attuale il terreno in oggetto fa già parte della viabilità pubblica essendo comunque a servizio dei vari lotti confinanti non potrà essere ceduto al comune ma dovrà essere necessariamente espropriato con un valore pari al suo attuale valore di mercato.

Pertanto il valore da attribuire allo stesso si può considerare pari a circa 2,50 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	1.706,00	€ 2,50	€ 4 265,00
	1.706,00	€ 2,50	€ 4 265,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	1.706,00	€ 4 265,00	€ 4 265,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel

€ 639,75

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



biennio anteriore alla vendita:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 3 625,25
--	-------------------

**Beni in Nardò - LE – Terreno – via Achille Benegiamo
Lotto 024**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE – S.P. via Achille Benegiamo.
Superficie complessiva di circa mq **6.557,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **472**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 6013 m², Reddito Dominicale: Euro 4,04, Reddito Agrario: Euro 2,17.
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 1180).
Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **479**, Qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie: 544 m², Reddito Dominicale: Euro 0,42, Reddito Agrario: Euro 0,70.
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980)
Il lotto Confina: a Nord con part.471 (via Benegiamo) a Est con part. 473, a Ovest con partt.470, 410 e 469 e a Sud con partt. 902.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:*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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Achille Benegiamo.

Superficie complessiva di circa mq **6.557,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **472**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 6013 m², Reddito Dominicale: Euro 4,04, Reddito Agrario: Euro 2,17.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 1180).

Intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **479**, Qualità SEMINATIVO, classe 5, superficie: 544 m², Reddito Dominicale: Euro 0,42, Reddito Agrario: Euro 0,70.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980)

Il lotto Confina: a Nord con part.471 (via Benegiamo) a Est con part. 473, a Ovest con part.470, 410 e 469 e a Sud con part. 902.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento nel Comparto n.81 di intervento unitario con destinazione definita zona "F.38 - Attrezzature sportive e ricreative private", parte in zona "F.11 - attrezzature per l'istruzione

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



(scuola dell'infanzia e dell'obbligo)" - "F.22 - Attrezzature civili a carattere urbano e comprensoriale", parte nel comparto n.42 di intervento unitario con destinazione definita zona "C4 -Residenziali e per attività terziarie e direzionali", parte in zona "F.14 -verde attrezzato", parte in "Zone per la viabilità" e per la restante parte in zona "F/12 -Attrezzature civili di interesse comune" e zona "F/41 -verde di arredo stradale", regolamentate dagli artt.113 - 89 -97 - 65-69 -92 -117 -90 -118 delle N.T.A.

ART. 65 – ZONE C - RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., secondo comparti di superficie fondiaria a destinazione omogenea, organizzati con i nuclei di servizi e di attrezzature, e correlati con il sistema della viabilità urbana. Gli interventi nelle zone 'C' ci attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi preventivi(P.P. - P.L.C. - P.E.E.P.) estesi a tutte le aree comprese entro i perimetri dei "comparti di intervento unitario" definiti nelle tavole 5.4 / 5.22 rapp.1/5000 del P.R.G. Detti strumenti esecutivi dovranno prevedere, ai sensi dell'art.8 delle presenti norme, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi, attrezzature, alla viabilità ed al verde di arredo stradale, incluse nei comparti d'intervento, e stabilire la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri in applicazione delle disposizioni sui comparti disciplinate dall'art.15 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Le aree da destinare ad attrezzature collettive incluse nei suddetti comparti di intervento unitario, secondo le previsioni del P.R.G. o comunque secondo le previsioni dello specifico strumento di attuazione se diversamente organizzate vanno cedute gratuitamente al Comune nella misura non inferiore allo standard di mq, 21,00, per abitante insediabile. Qualora la superficie minima d'intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura minore (mai comunque inferiore a 18 mq/ab.) della quantità di cui sopra, il contributo per le opere di urbanizzazione dovrà essere incrementato dalla monetizzazione corrispondente alle aree non cedute. Qualora la superficie minima di intervento urbanistico comprenda aree pubbliche in misura maggiore delle quantità di cui sopra, le aree che eccedono tale quantità saranno compensate in base alle disposizioni legislative vigenti che regolano l'acquisizione di aree per la realizzazione di pubblici servizi, ovvero possono rimanere di proprietà dei lottizzandi, che possono realizzare le destinazioni del P.R.G. o comunque dello specifico strumento attuativo diversamente organizzato, con specifico convenzionamento regolante l'uso delle attrezzature collettive. L'Amministrazione Comunale, in relazione a motivate esigenze che potranno eventualmente emergere nelle successive fasi attuative, potrà modificare la perimetrazione dei comparti d'intervento unitario previsti dal P.R.G. allo scopo di conseguire la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in essi comprese in tempi più brevi e con modalità meno onerose, assicurando comunque la realizzazione dei servizi e delle attrezzature in proporzione all'area interessata dal comparto.

Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano gli indici e le prescrizioni stabilite nei successivi articoli. Nei limiti di tali indici e prescrizioni, nelle zone C relative al centro urbano sono ammesse le seguenti destinazioni :

- residenziali;
- attività terziarie e direzionali, relativamente soltanto alla specifica zona C prevista anche con tale destinazione.

Tutti gli indici fondiari e territoriali, relativi alle zone C residenziali di espansione, sono riferiti allo standard di 100 mc. per abitante , di cui 80 mc, destinati alla residenza e 20 mc, alle destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, di cui all'art.3 del D.M. n° 1444 del 2.4.1968. Le progettazioni, sia a livello urbanistico che a livello edilizio, pertanto, dovranno specificare tale riparto delle volumetrie; per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali é prescritta trascrizione in analogia a quella richiesta per le destinazioni a parcheggio ex art.18 della legge n° 765 del 1967. All'interno dei perimetri di tali zone di espansione, così come classificate dal P.R.G. dovranno essere individuate le aree da destinare ad edilizia economica e popolare. Il reperimento di tali aree, ai sensi del secondo comma dell'art.2 della legge n° 10/77, avverrà in sede di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione; in tale sede il Consiglio Comunale determinerà le quote parti realizzabili con interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata ex art.35 della legge n° 865/71.

Gli interventi ricadenti nei Piani attuativi (P.P. o P.L.C.) vigenti e/o convenzionati dall'Amministrazione Comunale si attuano mediante intervento edilizio diretto con le modalità e prescrizioni previste nelle relative convenzioni dei P.L.C. ovvero negli elaborati del relativo

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



strumento urbanistico attuativo approvato. Le aree relative ai piani di lottizzazione già approvati e convenzionati e realizzati in tutto o in parte sono regolamentate dalle rispettive lottizzazioni senza limiti di scadenza. Tali limiti hanno vigore soltanto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ove la linea di demarcazione tra due comparti di zone C risulti in asse a strade o piazze, ovvero comunque li suddivida, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.8 delle presenti norme.

In rapporto alle densità edilizie ed alla integrabilità delle destinazioni residenziali con attività terziarie - direzionali, le zone C sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. secondo le seguenti classificazioni:

- C.1 - Residenziali di espansione intensive;
- C.2 - Residenziali di espansione semintensive;
- C.3 - Residenziali di espansione;
- C.4 - Residenziali e per attività terziarie e direzionali.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno richiedere che negli interventi edilizi siano previste aree per parcheggi Privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

ART. 69 - ZONE C.4 - RESIDENZIALI E PER ATTIVITA' TERZIARIE E DIREZIONALI

Comprendono i comparti previsti dal P.R.G., nella organizzazione dei nuclei di espansione, per residenze miste ad attività terziarie e direzionali. Sono ammesse, oltre alle residenze, le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati;
- sale di esposizione;
- attrezzature commerciali e grandi magazzini;
- agenzie di credito e assicurative;
- attività direzionali e di rappresentanza;
- attrezzature culturali e ricreative per lo spettacolo;
- alberghi, pensioni, ristoranti ed esercizi pubblici.

E' ammessa la residenza nella misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva Su. Per gli strumenti urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici, riferiti alle superfici fondiarie con destinazione omogenea C.4:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 2,3 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,50 mq/mq.
- Altezza H max = 11,00 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 + piano terra

Lo strumento attuativo dovrà precisare l'articolazione dei volumi e delle aree dei parcheggi, in rapporto alle specifiche destinazioni degli edifici ed agli spazi pubblici su cui prospettano.

I Piani attuativi delle zone di nuovo intervento potranno prevedere una diversa organizzazione delle zonizzazioni stabilite dalle tavole di P.R.G., fermo restando comunque il rispetto delle quantità di aree nonché dei rapporti percentuali indicati per ogni singolo comparto nell'allegato 1 b della relazione del P.R.G. oltretutto delle classificazioni di zona previste dalle medesime tavole di PRG. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- Comparto n.25 I.T. = 0,90 mc/mq
- " n.37 I.T. = 0,72 mc/mq
- " n.42 I.T. = 0,99 mc/mq

ART. 90 - ZONE F. 12 - ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

Comprendono le aree e gli edifici destinati alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative, gestionali pubbliche a livello di quartiere;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per riunioni ed esposizioni, mostre, proiezioni) ;
- sociali, sanitarie ed assistenziali di quartiere, centro di servizi per anziani, consultori ;
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi collettivi di quartiere, centri ricreativi) ;
- direzionali di quartiere.

Le attrezzature commerciali, ricreative e direzionali possono essere realizzate mediante concessione convenzionata a termine da altri enti o privati che ne assumano la gestione soggetta al pubblico controllo. L'Amministrazione dovrà, in tal caso, stabilire i termini e le modalità della concessione in modo che risultino garantiti i servizi pubblici previsti.

Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:



- Indice di Fabbricabilità Fondiaria IF. = 3,00 mc./mq.
- Altezza massima Hmax = 12,00 m.
- Parcheggio mq. 1 ogni 5 mq. di Su

Le attrezzature F12 possono trovare sistemazione in edifici esistenti di interesse storico, artistico ed ambientale purché le specifiche destinazioni siano compatibili con i caratteri degli edifici e non contrastino con le prescrizioni per essi stabilite nel titolo VI delle presenti norme. In tal caso gli interventi sono soggetti alle prescrizioni specifiche stabilite in rapporto alla classificazione degli edifici interessati. Negli altri edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli interventi nelle zone F.12 ricadenti negli insediamenti costieri e rurali gli indici IF ed Hmax sono ridotti come segue:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: IF = 2,00 mc/mq
- Altezza massima: H max = 7,50 m,

ART. 92 - ZONE F.14 - VERDE ATTREZZATO

Comprendono le aree pubbliche sistemate a verde ed attrezzate per le attività ricreative e sportive dei bambini e dei ragazzi sino all'età della scuola dell'obbligo. Sono consentite tutte le attrezzature a carattere sportivo - ricreative, quali campetti da gioco, campi Robinson, ecc., adattati vari livelli di età dei ragazzi. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di piccole costruzioni in struttura a carattere precario occorrenti per il deposito di attrezzi del giardinaggio, per i servizi igienici e spogliatoi, e per chioschi ad uso bar, ristoro e giornali. Le costruzioni non potranno impegnare una superficie coperta maggiore del 3% dell'area disponibile con tale destinazione. Dovrà essere sistemata con alberature ad alto fusto e prato almeno il 50% della superficie di ogni singolo nucleo o zona con tale destinazione. Nei comparti di zone F.14 connotati con il simbolo di vivaio, gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi disciplinati dal successivo art. 116.

ART. 117 - ZONE PER LA VIABILITA'

Comprendono le aree già impegnate dalle sedi viarie esistenti e quelle destinate dal P.R.G. al loro ampliamento ed alla formazione della nuova viabilità a livello urbano e comprensoriale, inclusi gli svincoli, gli spazi di sosta e di servizio e le aree di raccordo .

In tali zone è consentita la realizzazione delle opere di sistemazione delle sedi stradali, dei raccordi e degli spazi connessi e quelle relative ai servizi funzionali (illuminazione, segnaletica) ed alle canalizzazioni degli impianti tecnologici urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche e del gas) .

Gli interventi sono soggetti alla formazione dei progetti esecutivi disciplinati dall'art. 20 delle presenti norme, o degli altri strumenti urbanistici attuativi, che dovranno precisare :

- il dimensionamento esecutivo delle sezioni stradali, degli incroci attrezzati a livello o degli svincoli a diversi livelli ;
- i sistemi di canalizzazione della viabilità primaria ;
- il riordino delle immissioni delle reti di distribuzione interna - relative agli insediamenti marginali - nelle infrastrutture viarie a scorrimento veloce, con riduzione degli accessi diretti ;
- la viabilità pedonale e le sistemazioni relative al verde di arredo viario

Per i tracciati viari compresi entro i comparti d'intervento individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G., gli interventi sono soggetti a Piani particolareggiati P.P. di esecuzione estesi a ciascun intero comparto, allo scopo di conseguire l'attuazione del sistema viario prevista dal P.R.G. con la ripartizione degli utili e degli oneri secondo la disciplina cui comparti fissata dall'art. 15 della L.R. n° 6/79 .

Le previsioni relative ai tracciati ed agli svincoli, indicati nelle tavole di P.R.G., hanno valore vincolante nei confronti dei proprietari delle aree interessate fino alla formazione e realizzazione dei relativi progetti esecutivi. Ai fini della realizzazione di tali progetti esecutivi, i nuovi tracciati stradali e gli svincoli previsti dal P.R.G. hanno valore di massima e potranno, in sede esecutiva, essere adeguati allo scopo di conseguire miglioramenti tecnici e funzionali dei sistemi viari indicati, senza però che ne risultino alterate le caratteristiche tecniche e tipologiche. I progetti esecutivi delle opere stradali dovranno tener conto dello stato dei luoghi al fine di realizzare soluzioni il meno onerose per la pubblica Amministrazione. Al fine di migliorare la funzionalità e la sicurezza sulle strade previste dal P.R.G. il Comune o gli altri enti istituzionalmente preposti (ANAS - Regione - Provincia) potranno realizzare svincoli a raso o a più livelli anche se tali opere non siano indicate nelle planimetrie di P.R.G. I relativi progetti esecutivi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e dovranno seguire l'iter della variante urbanistica. Nella



formazione dei progetti esecutivi dovranno osservarsi i regolamenti tecnici vigenti in materia ed in particolare la normativa predisposta dal CNR in merito alle caratteristiche geometriche delle sedi viarie in rapporto al relativo livello funzionale. In rapporto ai diversi livelli funzionali le caratteristiche delle principali sedi viarie previste dal P.R.G. risultano così individuate :

- Strade di 1^a categoria : comprendono i tracciati primari della viabilità territoriale, costituiti dalla S.S. n° 174 per Avetrana e dalla relativa Variante prevista dal P.R.G. - sulla base del progetto Anas - per la realizzazione della Tangenziale esterna a nord dell'abitato fino all'innesto con la S.S. n° 101 per Gallipoli. Tali tracciati hanno caratteristiche autostradali (superstrada) e sono collegati agli altri sistemi mediante nodi attrezzati o accessi canalizzati.

- Strade di 2^a categoria : comprendono la viabilità comprensoriale principale e la viabilità canalizzata urbana a scorrimento veloce. Sono collegati alla rete viaria di distribuzione prevalentemente mediante svincoli a raso.

- Strade di 3^a categoria : sono costituite dalla viabilità di distribuzione principale interna degli insediamenti urbani, collegata al sistema della viabilità di servizio alle residenze.

ART. 119 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le fasce ed aree di rispetto della rete viaria che rappresentano le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. n° 1404/68.

In mancanza di specifiche indicazioni, al di fuori degli insediamenti urbanistici devono comunque essere rispettate le seguenti distanze minime :

- strade di grande comunicazione o di traffico elevato : strade statali di grande comunicazione, strade a scorrimento veloce : ml. 40,00

- strade di media importanza : strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 ; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50 : ml. 30,00

- strade di interesse locale : strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente ; strade interpoderali, anche private : ml. 20,00.

Per le modalità di misurazione e per le maggiori distanze da tenere in corrispondenza degli incroci, valgono le norme del suddetto D.M. n° 1404/68. Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di P.R.G. non è consentita alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nelle fasce di rispetto stradali può essere consentita, a titolo precario, la installazione di impianti per la distribuzione di carburante, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza del traffico. Gli impianti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini e servizi igienici, con esclusione di abitazioni ed attività commerciali), devono comunque rispettare i seguenti indici massimi e prescrizioni :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria : IF = 0,10 mc/mq.

- Rapporto di copertura : RC = 0,04 mq/mq.

- Altezza massima : H max = 5,00 m.

tà della larghezza stabilita per la relativa fascia di rispetto.

Le autorizzazioni alla realizzazione di tali impianti e la concessione per la costruzione dei relativi accessori sono di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico. Le aree di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili anche nel sottosuolo. In esse sono assolutamente vietate localizzazioni per depositi a cielo aperto, sfasciacarrozze ed attività similari. Dette aree di rispetto devono essere sistemate con idonei impianti di alberature che costituiscano barriera contro l'inquinamento atmosferico ed acustico ed elementi di caratterizzazione del controllo ambientale, nella dimensione urbana e territoriale. Pertanto è fatto obbligo ai proprietari di curarne la manutenzione. Le superfici delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione pertinenti alle contigue aree della zona omogenea confinante, fatta eccezione per gli interventi ammissibili nelle zone di espansione C e nelle zone artigianali - industriali D. In ogni caso, comunque, dette aree relative alle fasce di rispetto costituiscono parte integrante delle superfici territoriali interessate dagli interventi attuativi e, pertanto, devono rientrare nel computo delle ripartizioni perequative degli utili e degli oneri con i criteri dell'art. 15 della L.R. n° 6 del 1979. Con Delibera del Consiglio Comunale n.143 del 27.11.2014 è stata Adottata Variante Urbanistica per consentire l'attuazione delle destinazioni urbanistiche di zone omogenee "F" mediante l'introduzione della modalità d'intervento ad iniziativa privata convenzionata.



Le particelle 472 e 479 del foglio 123 ricadono inoltre:
in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla
G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n.
42/2004;

negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n0176del
16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e
relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

- 6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di
utilizzo per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;
- 6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e
di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	6.557,00	1,00	6.557,00
	Sup. reale lorda	6.557,00		6.557,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il lotto in questione è interessato da più zone con destinazione urbanistica differente e
nessuna di esse di fatto ha una finalità edificatoria con utilità privatistica, quindi il suo
valore non può essere particolarmente alto anche se il lotto è prossimo al centro abitato. Di
conseguenza si può pensare di attribuirle un valore pari a circa 5,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di
NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno	6.557,00	€ 5,00	€ 32 785,00
	6.557,00	€ 5,00	€ 32 785,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	6.557,00	€ 32 785,00	€ 32 785,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base
catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso
forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita:

€ 4 917,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 27 867,25

Beni in Nardò - LE – Terreno Agricolo – via Aldo Pagliara

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Lotto 025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Aldo Pagliara.

Il lotto in parte è occupato dalla sede di via Aldo Pagliara ma dal Certificato di destinazione Urbanistica risulta essere terreno agricolo in quanto non fa parte degli assi viari previsti dal P.R.G. Superficie complessiva di circa mq **320,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **476**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 320 m², Reddito Dominicale: Euro 0,21, Reddito Agrario: Euro 0,12.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 1080).

Il lotto Confina: a Nord con part.407 a Est con part. 902, a Ovest con part.477 e a Sud con partt. 475 e 532.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

Libero ma al momento è parzialmente sede stradale se pur indicata come terreno agricolo nel CDU redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna Difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna Difformità**

1 4.4. Divisibilità del bene

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno Agricolo di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Aldo Pagliara.

Il lotto in parte è occupato dalla sede di via Aldo Pagliara ma dal Certificato di destinazione Urbanistica risulta essere terreno agricolo in quanto non fa parte degli assi viari previsti dal P.R.G.

Superficie complessiva di circa mq **320,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **476**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 320 m², Reddito Dominicale: Euro 0,21, Reddito Agrario: Euro 0,12.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 1080).

Il lotto Confina: a Nord con part.407 a Est con part. 902, a Ovest con part.477 e a Sud con part. 475 e 532.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 - Agricola produttiva normale" regolamentate dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a

seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4°



comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43. Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

La particella 476 del foglio 123 ricade inoltre:

in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n. 42/2004; negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n°176 del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	320,00	1,00	320,00
	Sup. reale lorda	320,00		320,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorpalo a un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo. Considerando però che allo stato attuale il terreno in oggetto parzialmente fa già parte della viabilità pubblica essendo comunque a servizio dei vari lotti confinanti non potrà essere ceduto al comune ma dovrà essere necessariamente espropriato con un valore pari al suo attuale valore di mercato. Pertanto il valore da attribuire allo stesso si può considerare pari a circa 3,00 Euro/mq..

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	320,00	€ 3,00	€ 960,00
	320,00	€ 3,00	€ 960,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	320,00	€ 960,00	€ 960,00

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 144,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 816,00

**Beni in Nardò - LE – Terreno Agricolo via Salvatore Formoso
Lotto 026**
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE – S.P. via Salvatore Formoso.

Superficie complessiva di circa mq **560,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **495**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 276 m², Reddito Dominicale: Euro 0,71, Reddito Agrario: Euro 0,71.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980).

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **498**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 284 m², Reddito Dominicale: Euro 0,19, Reddito Agrario: Euro 0,10.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980).

Il lotto Confina: a Nord con part.467 a Est con partt. 494 e 497, a Ovest con partt.467 e 496 e a Sud con part. 9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.

Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

Giudice Dott. Paolo MORONI

Perito: Ing. Cataldo Boccuni



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna Diformità*4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Diformità*1 4.4. **Divisibilità del bene**

4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 **Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fino alla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 **Attuale proprietario**

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna

Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Salvatore Formoso.

Superficie complessiva di circa mq **560,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **495**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 276 m², Reddito Dominicale: Euro 0,71, Reddito Agrario: Euro 0,71.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980).

intestato a [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **498**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 284 m², Reddito Dominicale: Euro 0,19, Reddito Agrario: Euro 0,10.

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/09/1979 in atti dal 31/08/1981 (n. 980).

Il lotto Confina: a Nord con part.467 a Est con partt. 494 e 497, a Ovest con partt.467 e 496 e a Sud con part. 9.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 – Agricola produttiva normale" regolamentate dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

Le particelle 495 e 498 del foglio 123 ricadono inoltre:

in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n. 42/2004; negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n°176 del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	560,00	1,00	560,00
	Sup. reale lorda	560,00		560,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorparlo a un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo, anche se le piccole dimensioni e il fatto che sia servito da una strada asfaltata collegata direttamente alla SP17 Nardò-Gallipoli può permettere una stima non legata all'edificabilità. Pertanto

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



può ritenersi plausibile considerare un valore pari a circa 4,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	560,00	€ 4,00	€ 2 240,00
	560,00	€ 4,00	€ 2 240,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	560,00	€ 2 240,00	€ 2 240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 336,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 1 904,00

Beni in Nardò - LE – Terreno Agricolo – via Salvatore Formoso Lotto 027

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE – S.P. via Salvatore Formoso.

Superficie complessiva di circa mq **456,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **573**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 436 m², Reddito Dominicale: Euro 1,13, Reddito Agrario: Euro 1,13.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/12/1979 protocollo n. LE0366475 in atti dal 29/10/2008 ISTANZA PROT 365580/2008 (n. 199.1/1979)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **580**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 20 m², Reddito Dominicale: Euro 0,01, Reddito Agrario: Euro 0,01.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/12/1980 protocollo n. 366285 in atti dal 30/11/2001 (n. 414.1/1980).

Annotazioni: migliore precisazione di superficie

Il lotto Confina: a Nord con partt.465 e 467 a Est con partt. 579 e 574, a Ovest con part.572 e a Sud con part. 9.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto di terreno allo stato attuale è recintato con muratura alta e chiuso da cancello in ferro scorrevole che affaccia su via Salvatore Formoso. Il signor [REDACTED] (debitore esecutato) ha dichiarato di averlo venduto e di non essere più il proprietario senza ricordare il nome dell'acquirente e la data dell'atto. Dalla Certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente non risulta alcuna trascrizione contro il debitore che si riferisce alla vendita del lotto oggetto di pignoramento.

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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED], - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Il Lotto di terreno è recintato con muratura alta e a nome dell'attuale proprietario [REDACTED] non esiste alcuna pratica relativa alla costruzione dello stesso.
Regolarizzabile previo parere della Soprintendenza con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.
Diritti di segreteria: € 260,00
Oblazione € 516,00
Spese Tecnico € 1.000,00
Totale Costi : € 1.776,00

- 4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna Diformità**

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene risulta di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Al momento all'interno del Lotto recintato sono presenti diverse opere precarie in muratura (cuccia per i cani) e materiale accatastato che andrebbero demolite e rimosse.	€ 2.500,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:**6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:**

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione Terreno Agricolo di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Salvatore Formoso.

Superficie complessiva di circa mq **456,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **573**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 436 m², Reddito Dominicale: Euro 1,13, Reddito Agrario: Euro 1,13.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/12/1979 protocollo n. LE0366475 in atti dal 29/10/2008 ISTANZA PROT 365580/2008 (n. 199.1/1979)

intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **580**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 20 m², Reddito Dominicale: Euro 0,01, Reddito Agrario: Euro 0,01.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/12/1980 protocollo n. 366285 in atti dal 30/11/2001 (n. 414.1/1980).

Annotazioni: migliore precisazione di superficie

Il lotto Confina: a Nord con partt.465 e 467 a Est con partt. 579 e 574, a Ovest con part.572 e a Sud con part. 9.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 - Agricola produttiva normale" regolamentate dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali. La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente



un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

La particella 573 del foglio 123 è interessata marginalmente dall'area soggetta alle misure di salvaguardia di cui al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia, Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), approvato con la Delibera n.04 del 12.03.2012 e successivamente così come aggiornato con la Delibera n.43 del 13/07/2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia che ha approvato la "variazione della perimetrazione P.A.I. a diversa pericolosità idraulica, ex artt.24 e 25 delle N.T.A., relativamente al territorio comunale di Nardò (LE)".

Le particelle 573 e 580 del foglio 123 ricadono inoltre:

in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n. 42/2004; negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n0176 del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	456,00	1,00	456,00
	Sup. reale lorda	456,00		456,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorparlo a un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo, anche se le piccole dimensioni e il fatto che sia servito da una strada asfaltata collegata direttamente alla SP17 Nardò-Gallipoli può permettere una stima non legata all'edificabilità. Pertanto, considerando ancora che il terreno è recintato, può ritenersi plausibile considerare un valore pari a circa 10,00 Euro/mq..

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo	456,00	€ 10,00	€ 4.560,00
	456,00	€ 10,00	€ 4.560,00

Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	456,00	€ 4 560,00	€ 4 560,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 684,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Costo per la rimozione e lo smaltimento del materiale accatastato e presente all'interno del lotto	€ 2 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1 776,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 1 376,00
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:	- € 400,00

**Beni in Nardò - LE – Terreno Agricolo – via Salvatore Formoso
Lotto 028**
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Agricolo in Comune di NARDO' - LE – S.P. via Salvatore Formoso.
Superficie complessiva di circa mq **475,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED], Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **954**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 475 m², Reddito Dominicale: Euro 0,32, Reddito Agrario: Euro 0,17.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/10/1979 protocollo n. LE0079234 in atti dal 06/04/2004 (n. 255.1/1979)
Annotazioni: sostituisce il n 580 per duplicazione
Il lotto Confina: a Nord con part. 467 a Est con part. 528, a Ovest con part.955 e a Sud con part. 529.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*
 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED] - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
 4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
Sul terreno insiste un fabbricato in muratura di fattura più o meno recente realizzato senza alcun titolo edilizio.
Regolarizzabile: mediante demolizione dello stesso e ripristino dello stato dei luoghi.
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna Difformità*

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene è di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].
 Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Giudice Dott. Paolo MORONI
 Perito: Ing. Cataldo Boccuni



Descrizione **Terreno Agricolo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Salvatore Formoso.

Superficie complessiva di circa mq **475,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **954**, Qualità PASCOLO, classe 2, superficie: 475 m², Reddito Dominicale: Euro 0,32, Reddito Agrario: Euro 0,17.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 18/10/1979 protocollo n. LE0079234 in atti dal 06/04/2004 (n. 255.1/1979)

Annotazioni: sostituisce il n 580 per duplicazione

Il lotto Confina: a Nord con part. 467 a Est con part. 528, a Ovest con part.955 e a Sud con part. 529.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 - Agricola produttiva normale" regolamentate dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo. Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

La particella 954 del foglio 123 ricade inoltre:

in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n. 42/2004; negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n°176 del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per



l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	475,00	1,00	475,00
	Sup. reale lorda	475,00		475,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorparlo a un altro terreno per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo, peraltro il terreno è caratterizzato da un affioramento roccioso che non permette nemmeno la coltivazione a orto come i lotti vicini. Pertanto pur essendo prospiciente a via Salvatore Formoso e prossimo alla SP17 Nardò Gallipoli bisogna considerare un valore pari a circa 2,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	475,00	€ 2,00	€ 950,00
	475,00	€ 2,00	€ 950,00

Riepilogo:

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	475,00	€ 950,00	€ 950,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ **142,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

€ **1 000,00**

Costi di demolizione e smaltimento materiale fabbricato abusivo

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **0,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

- € 192,50

Beni in Nardò - LE – Terreno Agricolo – via Salvatore Formoso Lotto 029

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni



- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE – S.P. via Salvatore Formoso.
Superficie complessiva di circa mq **455,00**.
Identificato in catasto terreni:
intestato a [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **572**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 455 m², Reddito Dominicale: Euro 1,17, Reddito Agrario: Euro 1,17.
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/12/1979 protocollo n. LE0366475 in atti dal 29/10/2008 ISTANZA PROT 365580/2008 (n. 199.1/1979)
Il lotto Confina: a Nord con partt.581 e 465 a Est con part. 573, a Ovest con part.494 e a Sud con part. 9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica, normale, agricola, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista parzialmente dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: nessuno
- Caratteristiche zone limitrofe: agricola; principali centri limitrofi: Gallipoli; attrazioni paesaggistiche: Marina di Gallipoli e Santa Maria al Bagno.
Collegamenti pubblici presenti nella zona: SP17 Nardò-Gallipoli

3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto di terreno allo stato attuale è recintato con muratura con ingresso da via Salvatore Formoso. Il signor [REDACTED] (debitore esecutato) ha dichiarato di averlo venduto e di non essere più il proprietario senza ricordare il nome dell'acquirente e la data dell'atto. Dalla Certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente non risulta alcuna trascrizione contro il debitore che si riferisce alla vendita del lotto oggetto di pignoramento.

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: **Nessuna**

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

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da PRECETTO a favore di [REDACTED], - a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello Lecce in data 14/05/2020 ai nn. 1831/2020 e trascritto a LECCE in data 09/07/2020 ai nn. 18364/13877.
4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Il Lotto di terreno è recintato con muratura e a nome dell'attuale proprietario [REDACTED] non esiste alcuna pratica relativa alla costruzione dello stesso.
Regolarizzabile previo parere della Soprintendenza con la presentazione di una SCIA in sanatoria come previsto dall'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.
Diritti di segreteria: € 260,00
Oblazione € 516,00
Spese Tecnico € 1.000,00
Totale Costi : € 1.776,00
4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna Difformità**

1 4.4. Divisibilità del bene

- 4.4.1. Il bene risulta di proprietà del solo debitore e quindi non deve essere diviso.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
Spese ordinarie annue massime di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. NOTE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E ATTUALI PROPRIETARI:

6.1 Note sulla certificazione notarile sostitutiva:

La certificazione notarile sostitutiva presentata dal creditore procedente riporta come atti di provenienza di varie quote della proprietà finale un atto di divisione del 28.04.1977, una successione del 28.06.1995, e una successione del 10.05.1975 coinvolgenti il padre [REDACTED].

Nella stessa certificazione notarile sostitutiva sono riportate la situazione catastale attuale e storica fin dalla denuncia di successione del padre [REDACTED] in data 10.05.1975 ma il creditore procedente ha presentato gli estratti di mappa al momento della richiesta ma non le visure da cui però ha estratto i dati su indicati (estratte e allegate dal sottoscritto alla presente).

6.2 Attuale proprietario

[REDACTED] in virtù di DONAZIONE E DIVISIONE con atto a firma del Notaio Francesco Buonerba in data 28.04.1977 ai nn. 80414/21000 e trascritto a Lecce in data 23.05.1977 ai nn.14285/12883 e DENUNZIA DI SUCCESSIONE n5 vol.170 in data 10.05.1975 registrata a Lecce il 12.06.1975 al n.4730, che non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo in Comune di NARDO' - LE - S.P. via Salvatore Formoso.

Superficie complessiva di circa mq **455,00**.

Identificato in catasto terreni:

intestato a [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, foglio **123**, mappale **572**, Qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie: 455 m², Reddito Dominicale: Euro 1,17, Reddito Agrario: Euro 1,17.

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 31/12/1979 protocollo n. LE0366475 in atti dal 29/10/2008 ISTANZA PROT 365580/2008 (n. 199.1/1979)

Il lotto Confina: a Nord con partt.581 e 465 a Est con part. 573, a Ovest con part.494 e a Sud con part. 9.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Nardò è il P.R.G., approvato con D.G.R. n.345 del 10.04.2001 con prescrizioni e successiva Delibera Commissariale n.181 del 04.04.2002 per presa d'atto dell'adeguamento alle prescrizioni stesse, individua il terreno oggetto di pignoramento in zona "E.1 - Agricola produttiva normale" regolamentate dall'art.83 delle N.T.A.

ART. 83 - ZONE E.1 - AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

Per la residenza a servizio della azienda agricola e relativi annessi rustici :

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.
- Altezza massima : H max = 7,50 m.

Gli edifici devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 10,00 e la distanza minima dal ciglio stradale secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.



La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo. Ferma restando la predetta superficie minima d'intervento, per le aziende con terreni non confinanti é ammesso l'accorpamento delle aree, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura del richiedente. L'accorpamento è possibile solo per gli interventi realizzati in funzione della conduzione della azienda agricola, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, alle condizioni previste dal 3° e 4° comma dell'art.9 della L.R. n° 6 del 1979, così come modificato dalla L.R. n° 66 del 1979.

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo). Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 . Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

La particella 573 del foglio 123 è interessata marginalmente dall'area soggetta alle misure di salvaguardia di cui al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia, Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), approvato con la Delibera n.04 del 12.03.2012 e successivamente così come aggiornato con la Delibera n.43 del 13/07/2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia che ha approvato la "variazione della perimetrazione P.A.I. a diversa pericolosità idraulica, ex artt.24 e 25 delle N.T.A., relativamente al territorio comunale di Nardò (LE)".

La particella 572 del foglio 123 ricade inoltre:
in area sottoposta a "vincolo paesaggistico" con D.M. del 4 settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n.119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt.136 e 157 del Codice del Paesaggio -D.Lgs. n. 42/2004;

negli ambiti paesaggistici come previsti dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n0176del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni; in particolare, interagiscono con le:

6.3.1 -Componenti culturali e insediative - Art. 82 Misure di salvaguardia e di utilizzazione per l'area di rispetto delle componenti culturali insediative;

6.3.2 -Componenti dei Valori Percettivi - Art. 88 delle N.T.A. -Misure di salvaguardia e di utilizzazione per le componenti dei valori percettivi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo	Sup. reale lorda	455,00	1,00	455,00
	Sup. reale lorda	455,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima viene eseguita con il metodo di comparazione diretta tenendo conto soprattutto della potenzialità edificatoria del terreno che nel caso presente è legata alla possibilità di accorparla a un altro terreno distante per raggiungere la superficie minima di intervento di un ettaro sempre nel caso in cui l'acquirente sia un imprenditore agricolo. Pertanto il valore da attribuire allo stesso si può considerare paria circa 4,00 Euro/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, ufficio tecnico di NARDO', Osservatori del mercato: NARDO'.

8.3. Valutazione corpo

A. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	455,00	€ 4,00	€ 1.820,00
	455,00	€ 4,00	€ 1.820,00
Riepilogo:			
Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno Agricolo	455,00	€ 1.820,00	€ 1.820,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 273,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.776,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

- € 229,00

martedì, 09 febbraio 2021

Il perito
Ing. Cataldo Boccuni

Giudice Dott. Paolo MORONI
Perito: Ing. Cataldo Boccuni

