



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

**R.G.E. 368/2017**

**Giudice: Dr. Pietro Errede**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 19/03/2018**

*Tecnico incaricato: siro striani*  
*CF: STRSRI78C06E506U*  
*con studio in lecce (lecce) Via Pitagora 17*  
*telefono: 0832316156*  
*email: strianisiro@gmail.com*  
*email (pec): siro.striani@geopec.it*



**INDICE GENERALE**

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



<i>Descrizione dettagliata</i> .....	13
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	14
Strumento urbanistico vigente .....	14
<i>Consistenza</i> .....	16
<i>Valorizzazione</i> .....	16
.....	16
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	16
Corpo 1 .....	16
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	16
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	17
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	17
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	18
Attuali proprietari: .....	18
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	18
Dettaglio delle fonti .....	19
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	19
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3</b> .....	20
<b>CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE</b> .....	20
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	20
<i>Identificazione catastale</i> .....	20
<i>Descrizione sommaria</i> .....	20
<i>Descrizione dettagliata</i> .....	20
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	21
Strumento urbanistico vigente .....	21
<i>Consistenza</i> .....	22
<i>Valorizzazione</i> .....	22
.....	23
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	23
Corpo 1 .....	23
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	23
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	23
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	24
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	24
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	24
Attuali proprietari: .....	24
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	24
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	25
Dettaglio delle fonti .....	26
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	26
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4</b> .....	27
<b>CORPO 1: STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</b> .....	27
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	27
<i>Identificazione catastale</i> .....	27
<i>Descrizione sommaria</i> .....	27



<i>Descrizione dettagliata</i> .....	27
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	28
Strumento urbanistico vigente .....	28
<i>Consistenza</i> .....	30
<i>Valorizzazione</i> .....	30
.....	30
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	30
Corpo 1 .....	30
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	31
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	31
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	31
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	<b>31</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	31
Attuali proprietari: .....	31
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	32
Dettaglio delle fonti .....	32
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	32
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5</b> .....	33
<b>CORPO 1: TERRENO</b> .....	<b>33</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	33
<i>Identificazione catastale</i> .....	33
<i>Descrizione sommaria</i> .....	33
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	33
Strumento urbanistico vigente .....	33
<i>Consistenza</i> .....	35
<i>Valorizzazione</i> .....	35



## **Lotto 1: Beni in Via Piave a Nardò (73048) LE, Italia**

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

#### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Piave a Nardò (73048) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Piave a Nardò (73048) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano primo e secondo, è identificato al numero foglio 87 p.lla 355 sub 8 e sviluppa una superficie reale lorda di 281.50 mq

#### **Identificazione catastale**

[REDACTED], foglio 87, particella 355, (Catasto Fabbricati), partita 1006053, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie catastale 144, piano 1, rendita €522,91, derivante da Atto di acquisto area solare,

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

### **STATO DI POSSESSO**

Occupato da [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente è occupato [REDACTED]

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto al progetto approvato si sono verificate una diversa distribuzione degli ambienti al piano primo e il vano lavanderia al piano secondo risulta di dimensioni maggiori rispetto a quello riportato negli elaborati. La superficie maggiore non comporta tuttavia una modifica della sagoma.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di SCIA in sanatoria per modifiche interne, e modifica di prospetto

- Presentazione di SCIA in sanatoria per modifiche interne, e modifica di prospetto oneri per sanzione e diritti di segreteria e spese tecniche: €2.500,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria in atti.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di DOC.FA presso Agenzia delle Entrate

- Presentazione DOC.FA per diversa distribuzione interna spese catastali e costo pratica: €600,00

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...****Attuali proprietari:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Pratica edilizia n.53 anno 1987 intestato a   
 per lavori di Costruzione civile abitazione al piano primo  
 Pratica presentata il 05/02/1987 al numero di protocollo 53  
 Rilasciata il 24/02/1987 al numero di protocollo 24Progetto per il rilascio di concessione edilizia per la costruzione di una civile abitazione al piano primo su piano terra esistente già autorizzato della stessa proprietà.

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico il criterio del più probabile valore di mercato è parso il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed agenzie del luogo, agli scambi di immobili, di immobili nuovi ed usati avvenuti in zona.

Dalle Banche dati si evince che nel Comune di Nardò, l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2017, i valori indicati per le civili abitazioni, il prezzo di riferimento oscillava da un valore di 495,00 €/mq a 620,00 €/mq.

Per quanto riguarda indagini di mercato svolte nella zona sia su immobili simili che su nuova costruzione il prezzo di riferimento oscillava da un valore di 800,00 €/mq a 1000,00 €/mq.

Considerate ubicazione e qualità dell'immobile e le caratteristiche, si è adottato il valore di 750,00 €/mq che è stato corretto con un coefficiente di "età, qualità e stato"

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale. Inoltre, al fine di avere un parametro monetario di riferimento al metro quadrato, al momento dell'acquisto, si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, su richiesta dei CTU, fornisce le quotazioni contenute nella propria Banca Dati a partire dal 1998. Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, per le "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui", la superficie catastale è data dalla somma:

-Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

-Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

-Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25,00, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25,00, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

-Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del 2%



per superfici eccedenti detto limite;

-Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria A/2 (abitazioni in villino e villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera a).

La superficie dei vani accessori come posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, si calcola al 50%.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

#### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Locali

#### VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€116.812,50
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€99.290,63
Valore complessivo a corpo degli oneri	€3.100,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€96.190,63</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1****CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- [REDACTED], foglio 87, particella 355, (Catasto Fabbricati), partita 1006053, partita 1006053, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie catastale 144, piano 1, rendita €522,91, derivante da Atto di acquisto area solare,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano primo e secondo, è identificato al numero foglio 87 p.lla 355 sub 8. L'altezza utile interna è di 3.05.

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1987

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

Civile abitazione posta al piano primo di un edificio sito in Nardò alla via Piave angolo via Mautone composta da ingresso-soggiorno, pranzo con angolo cottura, tre letto, disimpegno e due bagni al piano primo, vano scala di collegamento con il piano terra ed il piano copertura dove insiste un locale lavanderia che consente anche l'accesso al lastricato solare.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Strutture verticali, riferito a appartamento*

- materiale: c.a.
- condizioni: buone

*Solai, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni, riferito a Appartamento*

- condizioni: buone
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: persiane
- materiale protezione: alluminio
- materiale: alluminio



*Infissi interni, riferito a Appartamento*

- tipologia: a battente
- condizioni: buone
- materiale: legno

*Pavim. Interna, riferito a Appartamento*

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di gres

*Scale, riferito a scala di collegamento piano terra primo e copertura*

- posizione: a rampe parallele
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: marmo

**Impianti***Elettrico, riferito a appartamento*

- condizioni: buone
- tensione: 220V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

*Termico, riferito a Appartamento*

- condizioni: buone
- diffusori: termosifoni in ghisa
- rete di distribuzione: tubi in rame
- alimentazione: metano
- tipologia: autonomo
- conformità: da collaudare

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

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B10**, in forza di delibera 345 del 10.04.2001.

Norme tecniche ed indici:

**ART. 48 - ZONE B.10 - RESIDENZIALI URBANE MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI**

Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatasi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale.

In tale zona 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, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate 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 o comunque incompatibili con le residenze.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro 19-03-2018



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 con concessione convenzionata;
- nuova costruzione ed ampliamento.

a) gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria :  $IF = 5,00$  mc/mq.
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70$  mq/mq.
- Altezza massima  $H_{max} = 13,50$  m,
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 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 ;

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

b) Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde.

In tal caso l'intervento diretto é soggetto a concessione convenzionata con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $IF = 5,00$  mc/mq.
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70$  mq/mq.
- Altezza massima  $H_{max} = 13,50$  m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale in linea con gli altri edifici sul fronte dell'isolato

Gli interventi di sostituzione edilizia relativi a più di due edifici di una stessa maglia sono subordinati all'assunzione tra l'altro, da parte del proprietario o dei proprietari, mediante convenzione dei seguenti impegni:

1) a provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione, all'ammodernamento o al ripristino delle relative opere di urbanizzazione primaria, ovvero a corrispondere in denaro gli oneri di urbanizzazione sostitutivi prima del rilascio della concessione;

2) ad assolvere agli oneri di urbanizzazione secondaria mediante l'attuazione delle opere da indirizzare preferenzialmente alla sistemazione delle aree coperte e scoperte da cedere ad uso pubblico, nonché alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico anche nel sottosuolo, salvo il conguaglio rispetto agli oneri previsti dalle norme vigenti, da corrispondere prima del rilascio della concessione;

3) a mantenere le destinazioni d'uso residenziali per una superficie utile SU almeno non inferiore a quella esistente.

c) E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I° piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare l' 80% di quella esistente a piano terra.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Tutti gli interventi riguardanti gli edifici compresi nella cortina prospiciente il Centro Storico, evidenziati nelle Tavole della zonizzazione con apposita campitura, sono regolamentati dalle norme di cui all'art.45 nelle N.T.A. essendo stati ritipizzati con destinazione A2 in ossequio alle determinazioni regionali di approvazione del Piano.

.



promossa da: [REDACTED]

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Abitazione piano primo</b>			
- Superficie reale lorda	130.00 mq	1.00	130.00 mq
<b>Locale lavanderia</b>			
- Superficie reale lorda	12.50 mq	0.50	6.25 mq
<b>Area Solare</b>			
- Superficie reale lorda	125.00 mq	0.10	12.50 mq
<b>Vano scala</b>			
- Superficie reale lorda	14.00 mq	0.50	7.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	281.50 mq		155.75 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 116.812,50
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 116.812,50
Valore complessivo quote e diritto:	€ <b>116.812,50</b>

**~~Lotto 2: Beni in Via Piave a Nardò (73048) LE, Italia~~**

Locale commerciale sito in Nardò alla via Piave angolo via Mautone.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Identificazione catastale**

[REDACTED] foglio 87, particella 355, (Catasto Fabbricati), partita 1006053, subalterno 14, categoria C/1, classe 4, consistenza 85, superficie catastale 82, piano T, rendita 2089,58, derivante da Variazione del 11/01/2000 in atti dal 11/01/2000 diversa distribuzione degli spazi interni locale artigianale locale commerciale,



## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: centrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

## STATO DI POSSESSO

[REDACTED]

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

[REDACTED]

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

[REDACTED]

### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale in atti non è conforme allo stato dei luoghi ed alla planimetria depositata presso l'ufficio tecnico comunale riferita all'ultimo atto autorizzativo. Si tratta di aggiornare la posizione delle murature che compongono il servizio igienico.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di DOC.FA per diversa distribuzione degli spazi



interni.

- Presentazione di Doc.f.a presso l'Agenzia Delle Entrate (territorio) per diversa distribuzione degli spazi interni. Costo pratica e oneri catastali: €600,00

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

### Attuali proprietari:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## PRATICHE EDILIZIE

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Pratica presentata il 21/01/1985 al numero di protocollo 14

Rilasciata il 21/03/1985 al numero di protocollo 59

- Codice identificativo: Pratica edilizia 693/1990 Concessione edilizia n°108 del 12.06.1991 intestato a [REDACTED]

Pratica presentata il 03/10/1990 al numero di protocollo 693

Rilasciata il 12/06/1991 al numero di protocollo 108

Agibilità/Abitabilità del 15/07/1991 al numero di protocollo 36

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Pratica presentata il 19/10/1999 al numero di protocollo 535

Rilasciata il 18/10/2000 al numero di protocollo 237

Agibilità/Abitabilità del 19/06/2001 al numero di protocollo 45

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico il criterio del più probabile valore di mercato è parso il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia



delle Entrate ed agenzie del luogo, agli scambi di immobili, di immobili nuovi ed usati avvenuti in zona.

Dalle Banche dati si evince che nel Comune di Nardò, l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2017, i valori indicati per i locali commerciali, il prezzo di riferimento oscillava da un valore di 950,00 €/mq a 1450,00 €/mq.

Per quanto riguarda indagini di mercato svolte nella zona sia su immobili simili che su nuova costruzione il prezzo di riferimento oscillava da un valore di 800,00 €/mq a 1200,00 €/mq.

Considerate ubicazione e qualità dell'immobile e le caratteristiche, si è adottato il valore di 1100,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale. Inoltre, al fine di avere un parametro monetario di riferimento al metro quadrato, al momento dell'acquisto, si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, su richiesta dei CTU, fornisce le quotazioni contenute nella propria Banca Dati a partire dal 1998. Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, per le "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui", la superficie catastale è data dalla somma:

-Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

-Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

-Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25,00, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25,00, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

-Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite;

-Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria A/2 (abitazioni in villino e villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera a).

La superficie dei vani accessori come posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, si calcola al 50%.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, "i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

### Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Immobiliare , OMI



promossa da:

---

**VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€90.200,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€76.670,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€600,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€76.070,00</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2****CORPO 1: NEGOZI, BOTTEGHE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- [REDACTED] foglio 87, particella 355, (Catasto Fabbricati), partita 1006053, partita 1006053, subalterno 14, categoria C/1, classe 4, consistenza 85, superficie catastale 82, piano T, rendita 2089,58, derivante da Variazione del 11/01/2000 in atti dal 11/01/2000 diversa distribuzione degli spazi interni locale artigianale locale commerciale,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano Terra L'altezza utile interna è di 3.75 m .

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1982

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

Locale commerciale al piano terra, composto da due ambienti oltre a antiwc e wc e piccolo scoperto di pertinenza esclusiva. Il locale è posto ad angolo tra la via Piave e la via Mautone, con tre aperture su strada.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Strutture verticali, riferito a locale commerciale*

- materiale: c.a.

- condizioni: buone

*Solai, riferito a locale commerciale*

- condizioni: buone

- tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni, riferito a locale commerciale*

- condizioni: buone

- tipologia: doppia anta a battente

- protezione: serranda metallica

- materiale protezione: ferro

- materiale: alluminio



*Pareti esterne, riferito a locale commerciale*

- materiale: muratura di mattoni pietrame
- condizioni: sufficienti
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione:

**Impianti***Elettrico, riferito a locale commerciale*

- condizioni: buone
- tensione: 220V-380V
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a locale commerciale*

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento: tubi in PVC
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti

*Idrico, riferito a locale commerciale*

- conformità: rispettoso delle vigenti normative
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

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

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B.10**, in forza di delibera 345 del 10.04.2001.

Norme tecniche ed indici:

**ART. 48 - ZONE B.10 - RESIDENZIALI URBANE MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI**

Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatasi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale.

In tale zona 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, purché non espressamente vietate nei successivi commi, sono confermate limitatamente alle attività già insediate 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 o comunque incompatibili con le residenze.

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 con concessione convenzionata;
- nuova costruzione ed ampliamento.

a) gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria :  $IF = 5,00$  mc/mq.
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70$  mq/mq.
- Altezza massima  $H_{max} = 13,50$  m,
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 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 ;

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

b) Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia anche parziale estesi ad uno o più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planovolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistemati a verde.

In tal caso l'intervento diretto é soggetto a concessione convenzionata con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $IF = 5,00$  mc/mq.
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70$  mq/mq.
- Altezza massima  $H_{max} = 13,50$  m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale in linea con gli altri edifici sul fronte dell'isolato

Gli interventi di sostituzione edilizia relativi a più di due edifici di una stessa maglia sono subordinati all'assunzione tra l'altro, da parte del proprietario o dei proprietari, mediante convenzione dei seguenti impegni:

1) a provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione, all'ammodernamento o al ripristino delle relative opere di urbanizzazione primaria, ovvero a corrispondere in denaro gli oneri di urbanizzazione sostitutivi prima del rilascio della concessione;

2) ad assolvere agli oneri di urbanizzazione secondaria mediante l'attuazione delle opere da indirizzare preferenzialmente alla sistemazione delle aree coperte e scoperte da cedere ad uso pubblico, nonché alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico anche nel sottosuolo, salvo il conguaglio rispetto agli oneri previsti dalle norme vigenti, da corrispondere prima del rilascio della concessione;

3) a mantenere le destinazioni d'uso residenziali per una superficie utile SU almeno non inferiore a quella esistente.

c) E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I° piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare l' 80% di quella esistente a piano terra.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia dovranno essere previste le aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Tutti gli interventi riguardanti gli edifici compresi nella cortina prospiciente il Centro Storico, evidenziati nelle Tavole della zonizzazione con apposita campitura, sono regolamentati dalle norme di cui all'art.45 nelle N.T.A. essendo stati ritipizzati con destinazione A2 in ossequio alle determinazioni regionali di approvazione del Piano.

.



**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Locale commerciale con annesso ripostiglio, antiwc e wc</b>			
- Superficie reale lorda	82.00 mq	1.00	82.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	82.00 mq		82.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€90.200,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€0,00
Valore complessivo intero:	€90.200,00
Valore complessivo quote e diritto:	€90.200,00

**Lotto 3: Beni in via Trieste a Nardò (73048) LE, Italia**

Piccolo appartamento sito nella Marina del Comune di Nardò denominata Santa Maria al Bagno, in una zona centrale, vicina al mare.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 2/15 del corpo pignorato, appartenente a [REDACTED], classificato come Abitazione di tipo popolare, sito in via Trieste a Nardò (73048) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Terra e sviluppa una superficie reale lorda di 83.00 mq

**Identificazione catastale**

[REDACTED],  
[REDACTED],  
[REDACTED],

foglio 126, particella 235, (Catasto Fabbricati), partita 9345, subalterno 1, graffato 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5, piano T, rendita 177,14, derivante da Variazione del 30/11/2007 prot.LE0469934 in atti dal 30.11.2007 variazione per modifica di identificativo ,

La busta contenente la planimetria catastale non è stata reperita dall'ufficio, nonostante siano state effettuate copiose ricerche, anche attraverso l'uso dei microfilm per risalire alla partita originaria. Pertanto sarà necessario procedere alla presentazione di nuova planimetria

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: centrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Scarsi
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Sostenuto

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*: Marina di Santa Maria al Bagno
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

L'immobile si trova in zona altamente Turistica durante il periodo estivo, densamente popolata e con posizione geografica di pregio per le bellezze naturali

## STATO DI POSSESSO

L'abitazione è utilizzata durante il periodo estivo come casa per vacanze dai comproprietari.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE



### CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'esame dei registri comunali non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa all'autorizzazione urbanistica dell'immobile che si colloca comunque in data antecedente il 1967

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Rilievo dello stato dei luoghi per regolarizzare e legittimare l'immobile con conseguente presentazione di CILA per manutenzione straordinaria

- CILA per manutenzione straordinaria: € 1.500,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dopo un'attenta ricerca presso l'agenzia delle Entrate (territorio) non è stata reperita in atti alcuna planimetria catastale, non è stato possibile reperire la busta n°9345 che avrebbe potuto contenere la planimetria, anche facendo una ricerca più approfondita nelle buste precedenti non si è trovata alcuna planimetria.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di DOC.FA per planimetria mancante previo rilievo dello stato dei luoghi.

- Presentazione di Doc.f.a presso l'Agenzia Delle Entrate (territorio) per planimetria mancante previo rilievo dello stato dei luoghi Costo pratica ed oneri catastali: €750,00



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

### Attuali proprietari:

-   


## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso specifico il criterio del più probabile valore di mercato è parso il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed agenzie del luogo, agli scambi di immobili, di immobili nuovi ed usati avvenuti in zona.

Dalle Banche dati si evince che nel Comune di Nardò, l'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre dell'anno 2017, i valori indicati per le civili abitazioni, il prezzo di riferimento oscillava da un valore di 770,00 €/mq a 950,00 €/mq.

Per quanto riguarda indagini di mercato svolte nella zona sia su immobili simili che su nuova costruzione il prezzo di riferimento oscillava da un valore di 900,00 €/mq a 1400,00 €/mq.

Considerate ubicazione e qualità dell'immobile e le caratteristiche, si è adottato il valore di 1000,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662".

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale. Inoltre, al fine di avere un parametro monetario di riferimento al metro quadrato, al momento dell'acquisto, si è fatto riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, su richiesta dei CTU, fornisce le quotazioni contenute nella propria Banca Dati a partire dal 1998. Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, per le "Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui", la superficie catastale è data dalla somma:

-Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

-Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

-Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25,00, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25,00, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

-Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite;



-Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria A/2 (abitazioni in villino e villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie di cui alla lettera a).

La superficie dei vani accessori come posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli, si calcola al 50%.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, “i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00”.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

#### **Dettaglio delle fonti**

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Nardò
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Immobiliare , OMI gabbetti, casa.it

#### **VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€11.066,67
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€9.406,67
Valore complessivo a corpo degli oneri	€2.250,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€7.156,67</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3****CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE****Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 2/15, del corpo appartenente a [REDACTED]

**Identificazione catastale**

- [REDACTED]  
[REDACTED], foglio 126, particella 235, (Catasto Fabbricati), partita 9345, partita 9345, subalterno 1, graffato 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5, piano T, rendita 177,14, derivante da Variazione del 30/11/2007 prot.LE0469934 in atti dal 30.11.2007 variazione per modifica di identificativo ,

**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano Terra L'altezza utile interna è di 4.40.

L'intero fabbricato è stato edificato nel antecedente 1967

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 2 fuori terra

Appartamento di piccole dimensioni posto in una zona centrale della Marina di Nardò denominata Santa Maria al Bagno. E' posto al piano terra, è di antica costruzione, sicuramente antecedente il 1967, si compone di n°2 ambienti principali oltre a servizio igienico, cucina, piccolo pozzo luce, disimpegno e ammezzato per il disimpegno.

**Descrizione dettagliata****Strutture**

*Strutture verticali, riferito a Appartamento*

- materiale: muratura
- condizioni: sufficienti

*Copertura, riferito a Appartamento*

- tipologia: a volta
- condizioni: sufficienti
- materiale: pietra

**Componenti Edilizie**

*Infissi esterni, riferito a Appartamento*

- condizioni: sufficienti
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: alluminio



*Pavim. Interna, riferito a Appartamento*

- condizioni: buone
- materiale: piastrelle di gres

**Impianti***Elettrico, riferito a Appartamento*

- condizioni: sufficienti
- tensione: 220V
- conformità: da collaudare
- tipologia: sottotraccia

*Fognatura, riferito a Appartamento*

- ispezionabilità: sufficiente
- conformità: da collaudare
- recapito: collettore o rete comunale
- rete di smaltimento: tubi in gres
- tipologia: mista
- condizioni: sufficienti

*Idrico, riferito a Appartamento*

- conformità: da collaudare
- alimentazione: diretta da rete comunale
- rete di distribuzione: tubi in ferro zincato
- tipologia: sottotraccia
- condizioni: sufficienti

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

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B 20 Residenziale a carattere intensivo**, in forza di delibera 345 del 10.04.2001.

Norme tecniche ed indici:

ART. 57 - ZONE B.20 -RESIDENZIALI A CARATTERE INTENSIVO (ex B3)

Comprendono gli isolati degli insediamenti costieri di S. Maria al Bagno, S. Caterina, quasi completamente edificati, costituiti prevalentemente da tipologie marginali continui a filo stradale con destinazioni residenziali.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso :

- residenziali con piccole attività artigianali compatibili con la residenza;
- commercio al dettaglio ;
- pensioni e piccoli ristoranti ;
- pubblici esercizi ed attività ricreative;

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile SU impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti :

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

con il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

a) Per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di edifici esistenti si applicano i seguenti indici :

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 1,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura RC = 0,20 mq/mq.
- Altezza massima H max = 7,50 m.



- Numero dei piani fuori terra N.P. = 1 + piano terra

- Arretramento dal filo stradale: in linea con i fabbricati adiacenti, salvo i maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.

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 ;

72

- 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.

b) Allo scopo di migliorare la organizzazione dei volumi edilizi con la formazione di spazi a verde e la riqualificazione del sistema della viabilità con maggiori spazi pubblici ad essa connessi, 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:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 2,00 mc/mq.

- Rapporto di copertura RC = 0,40 mq/mq.

- Altezza massima H. Max = 7,50 m.

- Numero dei piani fuori terra N.P. = 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.

Le aree destinate ad uso pubblico dovranno essere cedute gratuitamente al Comune ai sensi dell'art.8 delle presenti norme.

c) E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I° piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare l'80% di quella esistente a piano terra.

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.

## Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>Civile abitazione</b>			
- Superficie reale lorda	83.00 mq	1.00	83.00 mq
<b>Totali</b>			
Superficie reale lorda	83.00 mq		83.00 mq

## Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€83.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€0,00
Valore complessivo intero:	€83.000,00

