
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
CODICE FISCALE:

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
CODICE FISCALE:
E

XXXXXXXXXX
CODICE FISCALE:

R.G.E. n. **178/2024**

Giudice Delegato Dr. Antonio BARBETTA

CTU: Geom. Pietro CARETTO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. CRTPTR76H27E506R

con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6

Cellulare: 3338156382

email: studiocaretto@pec.it

Beni in Taviano (LE) Via Regina Margherita, 101
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione civile sita in Taviano (LE) in Via Regina Margherita, 101

L'abitazione di cui al Corpo A presenta accesso da veranda posta su fronte stradale, e si compone al piano terra di un ingresso comunicante anche con il box auto di cui al Corpo B, un soggiorno pranzo, una cucina, ed un vano wc, oltre a due pertinenze costituite dalla succitata veranda e da un cortile posto sul fronte posteriore, mentre il primo piano, accessibile a mezzo di scala interna posta nel soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto, una cabina armadio, un ripostiglio, ed un vano wc, oltre a due pertinenze costituite da un balcone posto sul fronte anteriore ed un terrazzo posto sul fronte posteriore. La superficie lorda dell'abitazione al piano terra è pari a mq 53,00 circa, quella lorda della veranda è pari a mq 3,00 circa, e quella lorda del cortile a mq 5,00 circa, mentre la superficie lorda dell'abitazione al piano primo è pari a mq 63,00 circa, quella lorda del balcone sul fronte anteriore è pari a mq 7,00 circa, e quella lorda del terrazzo sul fronte posteriore è pari a mq 6,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,73 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,64 circa. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante e termico con corpi radianti in ghisa e caldaia esterna con alimentazione gas GPL tutti con utenze in essere, oltre a climatizzazione a mezzo di termoventilconvettori con unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Taviano gli immobili sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricato intestato a:

xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxx – USUFRUTTO

1/1 in regime di separazione dei beni

Fg. 23 Particella 174 Sub. 3 Categoria A/3 Zona Cens. 1 Classe 3 Consistenza 5,5 vani

Superficie Catastale Totale: 119 mq. Totale: escluse aree scoperte: 114 mq.

Piano T-1 Rendita Euro 255,65

xxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx – NUDA PROPRIETA'

1/1

Fg. 23 Particella 174 Sub. 3 Categoria A/3 Zona Cens. 1 Classe 3 Consistenza 5,5 vani

Superficie Catastale Totale: 119 mq. Totale: escluse aree scoperte: 114 mq. Piano T-1

Rendita Euro 255,65

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un Garage sito in Taviano (LE) in Via Regina Margherita, 101

Il box auto di cui al Corpo B presenta accesso carrabile da fronte stradale ed è anche comunicante con l'ingresso dell'abitazione di cui al Corpo A. Esso si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 22,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,73 circa. E' presente impianto elettrico con utenza in comune con l'abitazione di cui al Corpo A. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fanno parte le succitate unità di cui al Corpo A ed al Corpo B è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto 1, Corpo A e Corpo B, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Taviano gli immobili sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricato intestato a:

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx – USUFRUTTO 1/1 in regime di separazione dei beni

Fg. 23 Particella 174 Sub. 4 Categoria C/6 Zona Cens. 1 Classe 4 Consistenza 18 Mq.

Superficie Catastale Totale: 22 mq.

Piano T Rendita Euro 43,69

xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx – NUDA PROPRIETA' 1/1

Fg. 23 Particella 174 Sub. 4 Categoria C/6 Zona Cens. 1 Classe 4 Consistenza 18 Mq.

Superficie Catastale Totale: 22 mq.

Piano T Rendita Euro 43,69

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

In fase di sopralluogo era presente come da firma in verbale di sopralluogo i Sig.ri xxxxxx xxxxxx (padre di xxxxxx) e xxxxxx.

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: Nessuna

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:*

1) Ipoteca volontaria n.41860 d'ordine e n.6423 particolare del 07.12.2011 a favore Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto: Napoli, via Toledo) - contro xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx - atto A. Novelli 06.12.2011 - per € 134.600,00 di cui € 67.300,00 capitale da rimborsare in anni 30 - grava sull'intera piena proprietà di unità urbane in Taviano nel NCEU Fol.23 prc.174/1 P.T ctg. C/6 mq.54 e prc.174/2 P.1 ctg.A/4 vani 4.

2) Ordinanza di sequestro conservativo penale n.19526 d'ordine e n.15498 particolare del 09.07.2015 - a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx - contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx - Tribunale di Lecce 24.06.2015 - relativamente, tra l'altro, all'intera piena proprietà di unità urbane in Taviano nel NCEU Fo1.23 prc.174/1 mq.54 e prc.174/2 vani 4.

3) Domanda giudiziale n.29923 d'ordine e n.22904 particolare del 21.09.2017 - a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx - contro xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxx - Tribunale di Lecce 25.07.2017 - per revoca atti soggetti a trascrizione, relativamente, tra l'altro, alle unità urbane di cui in premessa, riportate nel NCEU di Taviano al Fol.23 prc.174/3 ctg.A/3 vani 5,5 e prc.174/4 ctg.C/6.

Oggetto: in via principale, accertati i presupposti di cui all'alt.2901 C.C., disporre la revocatoria dell'atto di donazione del 23.06.2015 per Notar E. Ferrara Rep. n.83392 reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie IT, stipulato tra il xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, dichiarando l'atto di disposizione del patrimonio inefficace nei confronti dell'attore; - in subordine, ove diversi dovessero ravvisarsi i fatti a seguito di quanto emergerà durante l'istruttoria, dichiararsi la simulazione di tale atto di donazione, permanendo la proprietà dei beni oggetto della presente domanda nella titolarità del sig. xxxxxxxxxxx; con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

4.2.2. Trascrizione:

Pignoramento immobiliare n.19069 d'ordine e n.15936 particolare del 22.05.2024 - a favore xxxxxxxx xxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx - contro xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 08.05.2024 - sino alla concorrenza di € 298.265,23 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sulle unità urbane di cui in premessa, riportate nel NCEU di Taviano al Fol.23 prc.174/3 ctg.A/3 vani 5,5 e prc.174/4 ctg.C/6, di xxxxxxxx per la nuda proprietà e xxxxxxxx per il diritto di usufrutto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo dell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1. conformazioni della sagoma dell'intero edificio, dei vani interni di entrambi i piani e della scala interna dell'abitazione di cui al Corpo A differenti da quanto rappresentato sugli elaborati grafici autorizzativi;*
- 2. mancata realizzazione del disimpegno tra il soggiorno pranzo ed il vano wc al piano terra dell'abitazione di cui al Corpo A in difformità a quanto rappresentato sugli elaborati grafici autorizzativi;*
- 3. realizzazione di terrazzo in luogo dello spogliatoio al piano primo dell'abitazione di cui al Corpo A in difformità a quanto rappresentato sugli elaborati grafici autorizzativi;*
- 4. conformazione e dimensioni del balcone posto sul fronte anteriore al primo piano dell'abitazione di cui al Corpo A in difformità a quanto rappresentato sugli elaborati grafici autorizzativi;*
- 5. altezza utile del piano primo dell'abitazione di cui al Corpo A inferiore pari a ml 2,64 circa in luogo di quella pari a ml 2,70 come rappresentato sugli elaborati grafici autorizzativi.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui ai punti 1. 3. 4. e 5. regolarizzabili mediante trasmissione presso lo SUE del Comune di Taviano di pratica ai fini di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, contemplante anche, per quanto concerne il punto 2., la necessaria realizzazione di setto murario e porta a costituire disimpegno tra il vano wc ed il soggiorno pranzo al piano terra dell'abitazione di cui al Corpo A in conformità alle vigenti normative sanitarie, il tutto fatto salvo il parere di competenza dell'Ufficio Tecnico preposto.

Oneri totali per la regolarizzazione: €. 4.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione relativa all'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1. errata rappresentazione della sagoma dell'edificio comprendente gli immobili di cui al Corpo A ed al Corpo B difforme da quella reale;*
- 2. conformazioni della sagoma dell'intero edificio, dei vani interni di entrambi i piani e della scala interna dell'abitazione di cui al Corpo A differenti da quanto rappresentato sulla planimetria catastale;*

3. *conformazione e dimensioni del balcone posto sul fronte anteriore al primo piano dell'abitazione di cui al Corpo A in difformità a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;*
4. *altezza utile del piano primo dell'abitazione di cui al Corpo A inferiore pari a ml 2,64 circa in luogo di quella pari a ml 2,70 come rappresentato sulla planimetria catastale;*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di atti di aggiornamento costituiti da pratica PREGEO e da pratica DOCFA.

Oneri totali per la regolarizzazione: €. 1.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **abitazione in Taviano alla via Regina Margherita, nel NCEU Fol.23 prc.174/3, ctg.A/3 vani 5,5;**
- **garage in Taviano alla via Regina Margherita, nel NCEU Fol.23 prc.174/4, ctg C/6.**

Identificazione catastale attuale:

unità urbane in Taviano riportate nel NCEU in ditta xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx nuda proprietà 1/ 1:

- Fol.23 prc.174/3, Zona Cens. 1, via Regina Margherita n.101, piano T-1, ctg.A/3 cl.3^ vani 5,5, superficie catastale: totale mq.119, totale escluse aree scoperte mq. 1 14, R.C. € 255,65;
- Fol.23 prc.174/4, Zona Cens. 1, via Regina Margherita n.snc, piano T, ctg.C/6 cl.4^ mq.18, superficie catastale totale mq.22, RLC. € 43,69.

STORIA CATASTALE – IPOTECARIA

dal 14.01.1966 al 22.05.2024

- Al 14.01.1966 l'unità urbana già distinta nel NCEU di Taviano al Fol.23 prc. 174 via Regina Margherita n.44 P.T ctg. A/4 cl.1^ vani 2,5 si apparteneva ai coniugi xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, ai quali pervenne da xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx l'xxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita per Notar R. Zuppelli del 14.01.1966, reg.to in Alessano il 22.01.1966 al n.281, Vol.161, trascritto il 05.02.1966 al n.7999 d'ordine e n.7613 particolare.

- Con variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-abitazione-garage n.15854.1/2003 del 05.08.2003, Pratica n.203721 in atti

dal 05.08.2003, dalla soppressione della predetta prc.174 scaturivano le prc.174/1 via Regina Margherita n.44 p.T ctg. C/6 cl.3[^] mq. 54 R.C. € 111,55 e prc.174/2 via Regina Margherita n.snc p.1 ctg.A/4 cl.3[^] vani 4 R.C. € 190,06 (classamento e rendita validati).

- Con dichiarazione di successione Uffi del Reg.di Casarano den.57 vol.549 del 31.10.2003, trascritta il 25.03.2004 al n.12063 d'ordine e n.9146 particolare, in morte di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx l'xxxxxx e xxxxx il xxxxxxxxxxx, quota pari ad 1/2 delle predette unità urbane distinte con le p.lle 174/1 e 174/2 veniva devoluta per legge al coniuge xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxx per 3/18 e ai figli xxxxxxx nato in xxxxxxxxxxx il xxxxxxx, xxxxxxxxxxx nato in xxxxxxx l'xxxxxxxxx e xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxx per 2/18 ciascuno.

- Con dichiarazione di successione Uff. del Reg. di Casarano den.192 vol.2005 del 25.05.2005, trascritta il 16.12.2005 al n.49228 d'ordine e n.34495 particolare, in morte del predetto xxxxxxx nato a xxxxxxx l'xxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxx, quota pari ad 1/2 delle suddette unità urbane distinte con le p.lle 174/ 1 e 174/2 veniva devoluta, in forza di testamento olografo per Notar E. Ferrara del 13.05.2005 reg.to a Casarano il 24.05.2005 al n.1490, al figlio xxxxxxx nato a xxxxxx il l'xxxxxxxx; precisandosi che detta dichiarazione sostitutiva della den.57 vol.549 del 31.10.2003, erroneamente per legge, poi per testamento olografo.

- In virtù di atto di donazione per Notar E. Ferrara dell'01.06.2005 trascritto il 25.06.2005 al n.25854 d'ordine e n.17929 particolare, da xxxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxx veniva trasferita la propria quota pari ad 1/2 delle predette unità urbane distinte con le p.lle 174/1 e 174/2 a xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx.

- Con variazione (VCT - Legge Regionale n.16 del 2.11.1989) n.23.1/2005 del 02.11.2005 in atti dal 02.11.2005, le predette unità urbane distinte con le p.lle 174/1 e 174/2 venivano inserite in "Zona Cens. 1".

- Con variazione per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n.20479.1/2015 del 10.04.2015, Pratica n.LE0073481 in atti dal 10.04.2015, dalla soppressione delle p.lle 174/1 e 174/2 scaturivano le prc.174/3 via Regina Margherita n.101 p.T-1 ctg.A/3 cl.3[^] vani 5,5 R.C. € 255,65 e prc.174/4 via Regina Margherita n.snc P.T ctg.C/6 cl.4[^] mq. 1 8 R.C. € 43,69 (classamento e rendita proposti, D.M. 701/94).

- In data 29.06.2015 al n.18440 d'ordine e n. 14670 particolare, in dipendenza dell'atto di donazione per Notar E. Ferrara del 23.06.2015 rep. n.83392 di cui infra, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di xxxxxxxxxxx già nato a xxxxxxx l'xxxxxxxx ed ivi deceduto il xxxxxxx, regolata da dichiarazione di successione testamentaria, da parte di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxx, relativamente, tra l'altro, ad 1/2 delle predette unità urbane distinte' con le prc.174/3 P.T-1 ctg.A/3 vani 5,5 e prc.174/4 p.T ctg.C/6 mq.18; precisandosi che, ai sensi dell'art.475 C.C., detta accettazione si intendeva riferita all'intero patrimonio ereditario.

- In virtù di atto di donazione per Notar E. Ferrara del 23.06.2015, rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T e trascritto il 29.06.2015 al n.18441 d'ordine e

n.14671 particolare, da xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx (in separazione di beni) venivano trasferite le predette unità urbane distinte con le prc.174/3 p.T-1 ctg.A/3 vani 5,5 e prc.174/4 P.T ctg.C/6 mq. 18, al coniuge xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx (in separazione di beni) per il diritto di usufrutto vitalizio e alla xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la nuda proprietà. Quale curatrice speciale e quindi in nome vece e conto della minore xxxxxx si costituiva in atto la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx, a tal uopo nominata e a tale atto autorizzata in virtù di provvedimento del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di Lecce in data 21.05.2015.

- Con variazione nel classamento n.54193.1/2015 del 12.10.2015, Pratica n.LE0192252 in atti dal 12.10.2015, venivano confermati i dati di classamento proposti per le predette unità urbane distinte con le p.lle 174/3 e 174/4 (classamento e rendita validati).

- Con variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie:
 -- all'unità urbana distinta con la prc.174/3 veniva attribuita superficie catastale totale di mq.119, totale escluse aree scoperte mq. 114;
 -- all'unità urbana distinta con la prc.174/4 veniva attribuita superficie catastale totale di mq.22.

- In virtù di sentenza di inefficacia Tribunale di Lecce in data 03.11.2020, rep. n.2476/2020, annotata il 29.04.2021 al n.14434 d'ordine e n.1636 particolare a margine della trascrizione di donazione n.14671 particolare del 29.06.2015, a favore xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx e contro xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, il Tribunale di Lecce, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da xxxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx in proprio nonché in qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale sul minore xxxxxxxx, accoglieva la domanda attorea e, per l'effetto, dichiarava l'inefficacia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2901 C.C., nei confronti di xxxxxxxx, dell'atto di donazione per Notaio E. Ferrara Rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T, con riguardo a tutti i beni immobili oggetto dell'atto medesimo, condannando i convenuti in solido al pagamento, in favore della parte attrice, delle spese e competenze del giudizio, liquidate in complessivi € 8.000,00 oltre WA, CAP e rimborso forfettario del 15% come per legge.

7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A e B:

PERMESSO A COSTRUIRE N. 37 Prot. 32/2011

Domanda presentata in data 08/04/2011 Prot. 4618 del 15/04/2011 a nome di xxxxxxxx xxxxxxxx per i lavori di "Ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso di un immobile sito in Via Regina Margherita, nel N.C.E.U. Fg 23 P.Ila 174

RILASCIATO in data 16/06/2011

Lo scrivente precisa che a seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Taviano (LE) NON risultano pratiche in riferimento alla richiesta di Abitabilità dell'Immobile.

Descrizione abitazione civile di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione civile sita in Taviano (LE) in Via Regina Margherita, 101

L'abitazione di cui al Corpo A presenta accesso da veranda posta su fronte stradale, e si compone al piano terra di un ingresso comunicante anche con il box auto di cui al Corpo B, un soggiorno pranzo, una cucina, ed un vano wc, oltre a due pertinenze costituite dalla succitata veranda e da un cortile posto sul fronte posteriore, mentre il primo piano, accessibile a mezzo di scala interna posta nel soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto, una cabina armadio, un ripostiglio, ed un vano wc, oltre a due pertinenze costituite da un balcone posto sul fronte anteriore ed un terrazzo posto sul fronte posteriore. La superficie lorda dell'abitazione al piano terra è pari a mq 53,00 circa, quella lorda della veranda è pari a mq 3,00 circa, e quella lorda del cortile a mq 5,00 circa, mentre la superficie lorda dell'abitazione al piano primo è pari a mq 63,00 circa, quella lorda del balcone sul fronte anteriore è pari a mq 7,00 circa, e quella lorda del terrazzo sul fronte posteriore è pari a mq 6,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,73 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,64 circa. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante e termico con corpi radianti in ghisa e caldaia esterna con alimentazione gas GPL tutti con utenze in essere, oltre a climatizzazione a mezzo di termoventilconvettori con unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Taviano gli immobili sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale approvato con delibera Giunta Regione Puglia n. 830 del 26.06.2001 e Variante Tematica (Servizi) al P.R.G.C. adottata con delibera del C.C. n. 64 del 08.11.2010 e approvata con modifiche e prescrizioni con delibera Giunta Regione Puglia n. 2216 del 27.10.2014.

ART. 6-1 - ZONA B1: Zona di Completamento Edilizio

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storico- ambientali della zona precedente, totalmente definiti nei loro allineamenti stradali per le quali ai sensi della circolare n° 344 dell'Assessorato

all' Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. 2/4/68 n° 1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.

TIPI DI INTERVENTO

Si sono classificate tre diverse possibilità di interventi edilizi:

- 1) SOPRAELEVAZIONE
- 2) EDILIZIA DI SOSTITUZIONE
- 3) NUOVE COSTRUZIONI.

ART. 6-1.1 - SOPRAELEVAZIONE

E' consentita la sopraelevazione di un piano sul piano terra sulle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.

DESTINAZIONE D'USO: abitazioni, uffici.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: l'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 3,00 mc/mq. Il valore così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra. La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80 % della superficie coperta del piano terra. Quando il lotto di terreno abbia superficie minore o uguale a mq 150, col piano terra già edificato con qualsiasi rapporto di copertura, la sopraelevazione del 1° piano è comunque ammessa con un rapporto di copertura minore o uguale al 65 % della superficie del lotto.

NUMERO PIANI

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima prescritta è di 8 m. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti. Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m. 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere comunque superiore ai 9 m. e dovrà comunque essere sempre contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti sempre che non ci si trovi in casi di fabbricati compresi tra edifici che abbiano già il 1° piano edificato e che non rispettino tali condizioni. In tal caso ci si adegua agli allineamenti esistenti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m. 12.

INDICE DI COPERTURA

L'indice massimo di copertura ammesso è pari al 60% del piano terreno, o del rapporto esistente nel lotto se il P.T. non raggiunge tale percentuale.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qualvolta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine. Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a 1,5 metri rispetto alla linea di confine, a metri 3 in assoluto dall'edificio confinante, a metri 5 dal confine interno di proprietà.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti, quando la viabilità sia ben definita.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 6-1.2 - EDILIZIA DI SOSTITUZIONE

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni.

Studi professionali.

Attività commerciali.

Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni. Per le sostituzioni edilizie inerenti impianti e manufatti già destinati ad attività artigianale, alla data di adozione del P.R.G., la modifica di destinazione d'uso degli immobili va assoggettata a concessione convenzionata ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo ammesso è pari a 3,00 mcjmq.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 10.00 m. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 10.

NUMERO PIANI

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio con le altezze nette dei vani stabilite nell'art. 70 del Regolamento Edilizio.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura max ammissibile è pari al rapporto di copertura esistente, fatti salvi i diritti dei terzi.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza ai fabbricati confinanti o sul confine di proprietà, il distacco dal confine dovrà essere contenuto entro il rapporto di $H/3$ in cui H è l'altezza raggiungibile dall'edificio. Solo nel caso di interventi su lotti confinanti con altri già edificati e con edifici posti a distanza maggiore o uguale ad $H/3$, l'edificio edificando potrà porsi alla stessa distanza dal confine solo per il piano terra se sul lotto confinante si è edificato solo il piano terra, e per P.T. e P.P. se anche sul lotto confinante si è edificato P.T. e P.P. Il distacco tra edifici (D) deve essere maggiore o uguale a $H/1,5$. Tale distacco, solo nei casi innanzi detti, potrà essere portato ed un minimo di metri 3,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti, quando non sia possibile l'arretramento minimo di 3 metri.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 6-1.3 - EDILIZIA DI SOSTITUZIONE

L'art. 6-1.3 è abrogato (Delibera G.R. n. 830/2001).

ART. 6-1.4 - EDIFICI NUOVA COSTRUZIONE

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni.

Studi professionali.

Attività commerciali.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

Sono ammesse densità fondiaria non superiori ai 3,00 mc/mq., purché nell'intero isolato risulti che lo stesso non ecceda il 70% della densità fondiaria preesistente, riferita solo ai lotti edificati della intera maglia o isolato nel quale trovasi lo spazio libero oggetto della edificazione.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima non potrà in nessun caso essere superiore agli 8,00 m. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza per un massimo di m. 10,00.

NUMERO PIANI

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite nell'art. 70 del R. E. Comunale.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 60%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul confine. Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/3$ in cui H è l'altezza max raggiungibile dell'edificio; nel caso il lotto ineditato confini con lotti edificati con costruzioni poste ad una distanza minore o uguale ad $H/3$, si potrà costruire mantenendo dal confine la stessa distanza dell'edificio confinante per il P.T. e P.P.. Il distacco dagli edifici (D) dovrà essere maggiore o uguale all'altezza $H/1,5$ in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso. In ogni caso tale distacco non potrà mai essere inferiore a metri 3.00 per quanto innanzi detto. Il distacco minimo dal confine interno dovrà essere maggiore o uguale a 5 metri.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. In caso di lotti ineditati ed aventi superfici minori o uguali a 150 mq. e con fronte minore o uguale a 10 m. confinanti con edifici esistenti e posti sul confine potranno raggiungere iff superiore ai 3,5 mc./mq, in modo da poter costruire sempre P.T. e P.P. con un rapporto di copertura pari al 70%.

ART. 6-2 - ZONA B1-72 ZONA DI COMPLETAMENIO URBANO

Tali zone comprendono tutte le superfici, anche se composte da più proprietà fondiaria, che all'atto dell'adozione del P.R.G. risultano inedificate e che abbiano una estensione superiore ai 300 mq.

TIPI DI INTERVENTO

Si sono classificati due differenti possibilità di intervento edilizio:

1) NUOVE COSTRUZIONI: (In spazi liberi che al momento della adozione del P.R.G. siano di superficie compresa tra i 301 e i 1.000 mq.)

2) NUOVE COSTRUZIONI: (In spazi liberi che al momento della adozione del P.R.G. siano di superficie superiore ai 1.000 mq.)

Il lotto minimo di intervento non potrà avere superficie inferiore a mq. 300 né fronte stradale inferiore a mt. 10,00. Nel caso di lotti interclusi tra lotti edificati non sarà consentito il parziale completamento dei fronti liberi se la loro realizzazione preclude l'attuazione di un ulteriore lotto a fronte minimo. Si dovrà quindi procedere a progetti unitari che completino il fronte libero.

ART. 6-2.1 - EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE: (pertinenti spazi liberi con superficie compresa tra i 300 ed i 1.000 mq.)

DESTINAZIONI D'USO

Uffici pubblici statali, para-statali o locali, sede di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc.

Abitazioni.

Studi professionali.

Attività commerciali.

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con l'esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni,

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

La densità fondiaria massima consentita è pari a 1.5 mc/mq. riferito al lotto compreso nell'intera maglia o isolato.

Descrizione di un Garage di cui al punto **B**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un Garage sito in Taviano (LE) in Via Regina Margherita, 101

Il box auto di cui al Corpo B presenta accesso carrabile da fronte stradale ed è anche comunicante con l'ingresso dell'abitazione di cui al Corpo A. Esso si compone di un unico ambiente con superficie lorda pari a mq 22,00 circa ed altezza utile pari a ml 2,73 circa. E' presente impianto elettrico con utenza in comune con l'abitazione di cui al Corpo A. L'unità immobiliare presenta buone rifiniture e condizioni di manutenzione.

La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fanno parte le succitate unità di cui al Corpo A ed al Corpo B è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani.

Lo stato degli immobili di cui al Lotto 1, Corpo A e Corpo B, si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Taviano gli immobili sono risultati essere privi di dichiarazione di abitabilità.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale approvato con delibera Giunta Regione Puglia n. 830 del 26.06.2001 e Variante Tematica (Servizi) al P.R.G.C. adottata con delibera del C.C. n. 64 del 08.11.2010 e approvata con modifiche e prescrizioni con delibera Giunta Regione Puglia n. 2216 del 27.10.2014.

ART. 6-1 - ZONA B1: Zona di Completamento Edilizio

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di recente formazione, privi delle caratteristiche storiche e storico- ambientali della zona precedente, totalmente definiti nei loro allineamenti stradali per le quali ai sensi della circolare n° 344 dell'Assessorato all'Urbanistica è ammessa la deroga a quanto disposto dal D.M. 2/4/68 n° 1444 riguardante la formazione o la revisione degli strumenti urbanistici.

TIPI DI INTERVENTO

Si sono classificate tre diverse possibilità di interventi edilizi:

- 1) SOPRAELEVAZIONE
- 2) EDILIZIA DI SOSTITUZIONE
- 3) NUOVE COSTRUZIONI.

ART. 6-1.1 - SOPRAELEVAZIONE

E' consentita la sopraelevazione di un piano sul piano terra sulle costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.

DESTINAZIONE D'USO: abitazioni, uffici.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: l'indice di fabbricabilità fondiaria max sarà pari a 3,00 mc/mq. Il valore così ricavato dovrà comprendere ovviamente anche la volumetria del piano terra. La superficie coperta della sopraelevazione non potrà mai essere comunque superiore all'80 % della superficie coperta del piano terra. Quando il lotto di terreno abbia superficie minore o uguale a mq 150, col piano terra già edificato con qualsiasi rapporto di copertura, la sopraelevazione del 1° piano è comunque ammessa con un rapporto di copertura minore o uguale al 65 % della superficie del lotto.

NUMERO PIANI

E' ammessa la costruzione di un solo piano sul piano terra.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima prescritta è di 8 m. e dovrà in ogni caso essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza della sede stradale e degli spazi interposti. Sarà ammessa un'altezza superiore agli 8 m. ove il solaio di copertura del piano terra sia posto ad una quota superiore ai 4 m. rispetto alla quota del piano stradale o di sistemazione esterna. In tal caso l'altezza della sopraelevazione potrà essere di m. 4. L'altezza max dell'edificio così completato non potrà mai essere comunque superiore ai 9 m. e dovrà comunque essere sempre contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti sempre che non ci si trovi in casi di fabbricati compresi tra edifici che abbiano già il 1° piano edificato e che non rispettino tali condizioni. In tal caso ci si adegua agli allineamenti esistenti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di m. 12.

INDICE DI COPERTURA

L'indice massimo di copertura ammesso è pari al 60% del piano terreno, o del rapporto esistente nel lotto se il P.T. non raggiunge tale percentuale.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

La sopraelevazione dovrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà ogni qualvolta le costruzioni a piano terra siano in aderenza o sul confine. Qualora la sopraelevazione non venga realizzata in aderenza il distacco della stessa dovrà essere uguale al distacco della parte sottostante preesistente dell'edificio e comunque non inferiore a 1,5 metri rispetto alla linea di confine, a metri 3 in assoluto dall'edificio confinante, a metri 5 dal confine interno di proprietà.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti, quando la viabilità sia ben definita.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 6-1.2 - EDILIZIA DI SOSTITUZIONE

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni.

Studi professionali.

Attività commerciali.

Laboratori artigianali e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni. Per le sostituzioni edilizie inerenti impianti e manufatti già destinati ad attività artigianale, alla data di adozione del P.R.G., la modifica di destinazione d'uso degli immobili va assoggettata a concessione convenzionata ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo ammesso è pari a 3,00 mcjmq.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza non potrà in nessun caso essere superiore ai 10.00 m. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima, calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza, per un massimo di 10.

NUMERO PIANI

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio con le altezze nette dei vani stabilite nell'art. 70 del Regolamento Edilizio.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura max ammissibile è pari al rapporto di copertura esistente, fatti salvi i diritti dei terzi.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

Qualora l'edificio non venga realizzato in aderenza ai fabbricati confinanti o sul confine di proprietà, il distacco dal confine dovrà essere contenuto entro il rapporto di H/3 in cui H è l'altezza raggiungibile dall'edificio. Solo nel caso di interventi su lotti confinanti con altri già edificati e con edifici posti a distanza maggiore o uguale ad H/3, l'edificio edificando potrà porsi alla stessa distanza dal confine solo per il piano terra se sul lotto confinante si è edificato solo il piano terra, e per P.T. e P.P. se anche sul lotto confinante si è edificato P.T. e P.P. Il distacco tra edifici (D) deve essere maggiore o uguale a H/1,5. Tale distacco, solo nei casi innanzi detti, potrà essere portato ed un minimo di metri 3,00.

DISTACCHI MINIMI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti, quando non sia possibile l'arretramento minimo di 3 metri.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 6-1.3 - EDILIZIA DI SOSTITUZIONE

L'art. 6-1.3 è abrogato (Delibera G.R. n. 830/2001).

ART. 6-1.4 - EDIFICI NUOVA COSTRUZIONE

DESTINAZIONE D'USO

Abitazioni.

Studi professionali.

Attività commerciali.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

Sono ammesse densità fondiaria non superiori ai 3,00 mc/mq., purché nell'intero isolato risulti che lo stesso non ecceda il 70% della densità fondiaria preesistente, riferita solo ai lotti edificati della intera maglia o isolato nel quale trovasi lo spazio libero oggetto della edificazione.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima non potrà in nessun caso essere superiore agli 8,00 m. e dovrà comunque essere contenuta nel rapporto di 5/4 della larghezza stradale e degli spazi interposti. In caso di edifici prospicienti sedi stradali di diversa larghezza è ammesso il risvolto dell'altezza massima calcolata per la sede stradale di maggiore ampiezza per un massimo di m. 10,00.

NUMERO PIANI

Sarà quella compatibile con l'altezza massima dell'edificio e con le altezze nette dei vani stabilite nell'art. 70 del R. E. Comunale.

INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura max ammissibile è pari al 60%.

DISTACCHI MINIMI DAGLI EDIFICI E DAI CONFINI

E' ammessa la costruzione in aderenza o sul confine. Il distacco dal confine (D) deve essere maggiore o uguale al rapporto $H/3$ in cui H è l'altezza max raggiungibile dell'edificio; nel caso il lotto inedito confini con lotti edificati con costruzioni poste ad una distanza minore o uguale ad $H/3$, si potrà costruire mantenendo dal confine la stessa distanza dell'edificio confinante per il P.T. e P.P.. Il distacco dagli edifici (D) dovrà essere maggiore o uguale all'altezza $H/1,5$ in cui H è l'altezza massima dell'edificio stesso. In ogni caso tale distacco non potrà mai essere inferiore a metri 3.00 per quanto innanzi detto. Il distacco minimo dal confine interno dovrà essere maggiore o uguale a 5 metri.

DISTACCHI DAI FILI STRADALI

Sugli allineamenti esistenti.

PARCHEGGI

1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. In caso di lotti ineditati ed aventi superfici minori o uguali a 150 mq. e con fronte minore o uguale a 10 m. confinanti con edifici esistenti e posti sul confine potranno raggiungere iff superiore ai 3,5 mc./mq, in modo da poter costruire sempre P.T. e P.P. con un rapporto di copertura pari al 70%.

ART. 6-2 - ZONA B1-72 ZONA DI COMPLETAMENIO URBANO

Tali zone comprendono tutte le superfici, anche se composte da più proprietà fondiaria, che all'atto dell'adozione del P.R.G. risultano ineditate e che abbiano una estensione superiore ai 300 mq.

TIPI DI INTERVENTO

Si sono classificati due differenti possibilità di intervento edilizio:

- 1) NUOVE COSTRUZIONI: (In spazi liberi che al momento della adozione del P.R.G. siano di superficie compresa tra i 301 e i 1.000 mq.)
- 2) NUOVE COSTRUZIONI: (In spazi liberi che al momento della adozione del P.R.G. siano di superficie superiore ai 1.000 mq.)

Il lotto minimo di intervento non potrà avere superficie inferiore a mq. 300 né fronte stradale inferiore a mt. 10,00. Nel caso di lotti interclusi tra lotti edificati non sarà consentito il parziale completamento dei fronti liberi se la loro realizzazione preclude l'attuazione di un ulteriore lotto a fronte minimo. Si dovrà quindi procedere a progetti unitari che completino il fronte libero.

ART. 6-2.1 - EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE: (pertinenti spazi liberi con superficie compresa tra i 300 ed i 1.000 mq.)

DESTINAZIONI D'USO

Uffici pubblici statali, para-statali o locali, sede di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali, ecc.

Abitazioni.

Studi professionali.

Attività commerciali.

Laboratori artigiani e magazzini limitatamente al cantinato e al piano terra, con l'esclusione di attività rumorose e moleste per le abitazioni,

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

La densità fondiaria massima consentita è pari a 1.5 mc/mq. riferito al lotto compreso nell'intera maglia o isolato.

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)
abitazione PT	53,00	1,00	53,00
veranda PT	3,00	0,30	0,90
cortile PT	5,00	0,30	1,50
box auto PT	22,00	0,50	11,00
abitazione P1	63,00	1,00	63,00
balcone P1	7,00	0,30	2,10
terrazzo P1	6,00	0,30	1,80
Totali:	159,00		133,30

Accessori: *Nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari e per le stesse destinazioni d' uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Taviano (LE).

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al punto A e B:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taviano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
abitazione PT	53,00	1,00	53,00		
veranda PT	3,00	0,30	0,90		
cortile PT	5,00	0,30	1,50		
box auto PT	22,00	0,50	11,00		
abitazione P1	63,00	1,00	63,00		
balcone P1	7,00	0,30	2,10		
terrazzo P1	6,00	0,30	1,80		
Totali:	159,00		133,30	650,00	86.645,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 12.996,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 5.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 68.648,25

**Beni in Taviano (LE) in località “Scurrituri”
Lotto 002**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 terreno sito in Taviano (LE) in località “Scurrituri”.

L’immobile di cui al Lotto 2 – Corpo A è costituito da un terreno sito in Taviano in Località “Scurrituri” censito in catasto al foglio 1, particella 133, con superficie catastale pari a mq 2.483,00. Esso presenta sagoma quadrangolare irregolare, risulta essere dotato di recinzione su due dei quattro lati, ed al suo interno è presente un pozzo artesiano privo di autorizzazione all’emungimento. Il terreno presenta coltura ad orto ed uliveto, con andamento pianeggiante ed agevole accesso carrabile. Lo stato dell’immobile costituenti il lotto 2 corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:

- fabbricato intestato a:

xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx –
USUFRUTTO 1/1 in regime di separazione dei beni

xxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx – NUDA PROPRIETA’ 1/1

Fg. 1 Particella 133 Qualità ULIVETO Classe 3 Superficie Catastale are 24 ca 83
Reddito Dominicale Euro 5,13 Agrario Euro 5,77.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con
parcheggi sufficienti.

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: Nessuna*

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:*

1) Ordinanza di sequestro conservativo penale n.19526 d'ordine e n.15498 particolare del 09.07.2015 - a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx - contro xxxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx – Tribunale di Lecce 24.06.2015 - relativamente, tra l'altro, all'intera piena proprietà del terreno di cui in premessa.

2) Domanda giudiziale n.29923 d'ordine e n.22904 particolare del 21.09.2017 - a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx ~ contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx - Tribunale di Lecce 25.07.2017 - per revoca atti soggetti a trascrizione, relativamente, tra l'altro, al terreno di cui in premessa.

Oggetto: in via principale, accertati i presupposti di cui all'art.2901 C.C., disporre la revocatoria dell'atto di donazione del 23.06.2015 per Notar E.Ferrara Rep. n.83392 reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie IT, stipulato tra il xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx, dichiarando l'atto di disposizione del patrimonio inefficace nei confronti dell'attore; -in subordine, ove diversi dovessero ravvisarsi i fatti a seguito di quanto emergerà durante l'istruttoria, dichiararsi la simulazione di tale atto di donazione, permanendo la proprietà dei beni oggetto della presente domanda nella titolarità del sig. xxxxxxxxxxxx; con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

4.2.2. **Trascrizione:**

3) Pignoramento immobiliare n.19069 d'ordine e n.15936 particolare del 22.05 .2024 ~ a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx - contro xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 08.05.2024 - sino alla concorrenza di € 298.265,23 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sul terreno di cui in premessa, di xxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà e xxxxxxxxxxxx per il diritto di usufrutto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

NESSUNA.

4.3.2. *Conformità catastale:*

NESSUNA.

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

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

- In virtù di sentenza di inefficacia Tribunale di Lecce in data 03.11.2020, rep.n.2476/2020, annotata il 29.04.2021 al n.14434 d'ordine e n.1636 particolare a margine della trascrizione di donazione n. 14671 particolare del 29.06.2015, a favore xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx e contro xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx, il Tribunale di Lecce, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da xxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx in proprio nonché in qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale sul minore xxxxxx, accoglieva la domanda attorea e, per l'effetto, dichiarava l'inefficacia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2901 C.C., nei confronti di xxxxxxxxxxxxxx, dell'atto di donazione per Notaio E. Ferrara Rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1'T, con riguardo a tutti i beni immobili oggetto dell'atto medesimo, condannando i convenuti in solido al pagamento, in favore della parte attrice, delle spese e competenze del giudizio, liquidate in complessivi € 8.000,00 oltre IVA, CAP e rimborso forfettario del 15% come per legge.

7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A :

NESSUNA

Descrizione abitazione terreno di cui al punto A
--

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 terreno sito in Taviano (LE) in località "Scurrituri".

L'immobile di cui al Lotto 2 – Corpo A è costituito da un terreno sito in Taviano in Località "Scurrituri" censito in catasto al foglio 1, particella 133, con superficie catastale pari a mq 2.483,00. Esso presenta sagoma quadrangolare irregolare, risulta essere dotato di recinzione su due dei quattro lati, ed al suo interno è presente un pozzo artesiano privo di autorizzazione all'emungimento. Il terreno presenta coltura ad orto ed uliveto, con andamento pianeggiante ed agevole accesso carrabile. Lo stato dell'immobile costituenti il lotto 2 corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale approvato con delibera Giunta Regione Puglia n. 830 del 26.06.2001 e Variante Tematica (Servizi) al P.R.G.C. adottata con delibera del C.C. n. 64 del 08.11.2010 e approvata con modifiche e prescrizioni con delibera Giunta Regione Puglia n. 2216 del 27.10.2014.

Così come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 04/SUE del 13.01.2025 rilasciato dal responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di

Taviano, l'immobile di cui al Lotto 2 della procedura, costituito da terreno sito in Località "Scurrituri", censito in catasto al fg. 1, part. 133, risulta ricadere in zona di rispetto dello svincolo della S.S. 274 "Salentina Meridionale", in merito alla quale le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. dispongono quanto segue:

ART. 17 - FASCE ED AREE DI RISPETTO ALLA RETE VIARIA

Nelle tavole di PRG sono indicate le fasce di aree di rispetto della rete viaria che rappresenta le distanze minime da osservare nella edificazione a partire dal ciglio stradale, ai sensi del D.M. 1404/68.

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

superstrada ml 60

strade di traffico elevato ml 40

strade provinciali e comunali ml 30

altre strade anche private ml 20

Nelle fasce di rispetto della rete viaria indicate nelle tavole di PRG 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 e di attività commerciali), devono essere comunque rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

Indice di fabbr. fond. $I_f = 0,10$ mq./mq.

rapporto di copertura $R_c = 0,04$ mq./mq.

Altezza massima $H_{mx} = 5,00$

Arretramento dal filo stradale: non inferire 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.

Riferimento	Sup. Cat. (mq)
TERRENO Fg. 1 P.IIa 133	2.483,00

Accessori: *Nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Taviano (LE).

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taviano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Cat. (mq)	Coeff. Equivalenza	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
TERRENO Fg. 1 P.IIa 133	2.483,00	1,00		
Totali:		2.483,00	6,00	14.898,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 2.234,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 12.663,30

**Beni in Taviano (LE) Località “Castelforte”
Lotto 003**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Taviano (LE) in località “Castelforte”.

L’immobile di cui al Lotto 3 – Corpo A è costituito da un terreno sito in Taviano in Località “Castelforte” censito in catasto al foglio 10, particella 129, con superficie catastale pari a mq 650,00. Esso presenta sagoma trapezoidale, risulta essere non irriguo, dotato di recinzione su tre dei quattro lati, e risulta essere incolto. Il terreno presenta banchi di roccia, con andamento pianeggiante ed accesso carrabile disagiata. Lo stato dell’immobile costituenti il lotto 3 corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:

- fabbricato intestato a:

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxx – USUFRUTTO 1/1 in regime di separazione dei beni

xxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx – NUDA PROPRIETA’ 1/1

Fg. 10 Particella 129 Qualità ULIVETO Classe 4 Superficie Catastale are 06 ca 50 Reddito Dominicale Euro 0,84 Agrario Euro 0,67.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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: Nessuna*

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:*

1) Ordinanza di sequestro conservativo penale n.19526 d'ordine e n.15498 particolare del 09.07.2015 - a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx - contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx – Tribunale di Lecce 24.06.2015 - relativamente, tra l'altro, all'intera piena proprietà di terreni in Taviano nel NCT Fol.10 prc.129 are 6,50; Fol.13 prc.133 F.R. are 0,25 e Fol.12 prc.783 F.R. are 5,45.

2) Domanda giudiziale 1129923 d'ordine e n.22904 particolare del 21.09.2017 - a favore xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxx - contro xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxx - Tribunale di Lecce 25.07.2017 - per revoca atti soggetti a trascrizione, relativamente, tra l'altro, agli immobili di cui in premessa, riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 are 5,45 e nel NCEU di detto comune ai Fol.13 prc.2289. Oggetto: in via principale, accertati i presupposti di cui all'art.2901 C.C., disporre la revocatoria dell'atto di donazione del 23.06.2015 per Notar E. Ferrara Rep. n.83392 reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T, stipulato tra il xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, dichiarando l'atto di disposizione del patrimonio inefficace nei confronti dell'attore; - in subordine, ove diversi dovessero ravvisarsi i fatti a seguito di quanto emergerà durante l'istruttoria, dichiararsi la simulazione di tale atto di donazione, permanendo la proprietà dei beni oggetto della presente domanda nella titolarità del sig. xxxxxxxxxxx; con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

4.2.2. Trascrizione:

3) Pignoramento immobiliare n.19069 d'ordine e n.15936 particolare del 22.05 .2024 - a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxxx - contro xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxxxxxx - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 08.05.2024 - sino alla concorrenza di € 298.265,23 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sugli immobili di cui in premessa, riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 are 5,45 e nel NCEU di detto Comune al Fo1.13 prc.2289 ctg.F/2, di xxxxxxxxxxx per la nuda proprietà e xxxxxxxx xxxxxxxx per il diritto di usufrutto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

NESSUNA

4.3.2. Conformità catastale:

NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

- terreno in Taviano, località Castelforte, nel NCT Fol.10 prc.129 are 6,50;

Identificazione catastale attuale:

Terreni in Taviano riportati nel NCT in ditta xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx nuda proprietà 1/1 e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni: - Fol.10 prc.129 are 6,50, uliveto cl.4^, R.D. € 0,84 - R.A. € 0,67; - Fol.13 prc.783 are 5,45, ficheto cl.2^, R.D. € 2,53 - R.A. € 2,25.

Unità urbana in Taviano riportata nel NCEU in ditta xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx nuda proprietà 1/1:

- Fol.13 prc.2289, via Rascia n.snc, piano T, ctg.F/2.

STORIA CATASTALE – IPOTECARIA

dal 29.01.1968 al 22.05.2024 .

- Al 29.01.1968 i terreni riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.20/c (def. prc.129) di are 6,50 e Fol.13 prc.133/a,(def. prc.133) di are 0,25 RR. e prc.134/g (def. prc.783) di are 5,45, si appartenevano a xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx l'xxxxxxxx al quale pervennero da xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, in virtù di atto di donazione per Notar R. Zuppelli del 29.01.1968, reg.to in Alessano il 10.02.1968 al n.429, Vol.165, trascritto il 19.02.1968 al n.9826 d'ordine e n.9078 particolare.

- Con dichiarazione di successione Uff. del Reg. di Casarano den.57 vol.1.549 del 31.10.2003, trascritta il 25.03.2004 al n. 12063 d'ordine e n.9146 particolare, in morte di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx l'xxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxx, l'intera piena proprietà dei predetti terreni distinti nel NCT di Taviano al Fo1.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.133 F.R. are 0,25 e prc.783 are 5,45, veniva devoluta per legge al coniuge xxxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx per 3/9 e ai figli xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nato in xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx per 2/9 ciascuno.

- Con dichiarazione di successione Uff. del Reg. di Casarano den.192 vol.2005 del 25.05.2005, trascritta il 16.12.2005 al n.49228 d'ordine e 1134495 particolare, in morte del predetto xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx l'xxxxxxxxx e deceduto il xxxxxxxx, l'intera piena

proprietà dei suddetti terreni distinti nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.133 F.R. are 0,25 e prc.783 are 5,45 veniva devoluta, in forza di testamento olografo per Notar E. Ferrara del 13.05.2005 reg.to a Casarano il 24.05.2005 al n.1490, al figlio xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx; precisandosi che detta dichiarazione sostitutiva della den.57 vol.549 del 31.10.2003, erroneamente per legge, poi per testamento olografo.

- Con variazione n.77059.1/2015 del 15.04.2015, Pratica n.LE0077059 in atti dal 16.04.2015, presentato il 15.04.2015, dalla prc.133 del Fol.13, RR. di are 0,25, scaturiva la prc.228_9, sempre del Fol.13, ente urbano di are 0,25.

- Con Costituzione n.889.1/2015 del 27.04.2015, Pratica n.LE0086225 in atti dal 27.04.2015, veniva censita e accatastata presso l'U.T.E. di Lecce l'unità urbana riportata nel NCEU di Taviano al Fo1.13 prc.2289, via Rascia n.snc, piano T, ctg.F/2, in ditta xxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx proprietà 1/ 1.

- In data 29.06.2015 al n. 1 8440 d'ordine e n.14670 particolare, in dipendenza dell'atto di donazione per Notar E. Ferrara del 23.06.2015 rep. n.83392 di cui infra, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di xxxxxxxx già nato a xxxxxxxx l'xxxxxxxx ed ivi deceduto il xxxxxxx, regolata da dichiarazione di successione testamentaria, da parte di xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, relativamente, tra l'altro, all'intera piena proprietà di terreni in Taviano nel NCT Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 F.R. are 5,45 e dell'unità urbana distinta nel NCEU di detto Comune al Fol.13 - prc.2289 P.T, precisandosi che, ai sensi dell'art.475 C.C., detta accettazione si intendeva riferita all'intero patrimonio ereditario.

- In virtù di atto di donazione per Notar E. Ferrara del 23.06.2015, rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T e trascritto il 29.06.2015 al n.18441 d'ordine e n. 14671 particolare, da xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (in separazione di beni) venivano trasferiti i predetti immobili riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 RR. are 5,45 e nel NCEU di detto Comune al Fol.13 pre.2289 P.T, al coniuge xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (in separazione di beni) per il diritto di usufrutto vitalizio e alla figlia xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx per la nuda proprietà. Quale curatrice speciale e quindi in nome vece e conto della minore xxxxxxxx si costituiva in atto la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, a tal uopo nominata e a tale atto autorizzata in virtù di provvedimento del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di Lecce in data 21.05.2015.

- In virtù di sentenza di inefficacia Tribunale di Lecce in data 03.11.2020, rep. n.2476/2020, annotata il 29.04.2021 al n.14434 d'ordine e n.1636 particolare a margine della trascrizione di donazione n. 14671 particolare del 29.06.2015, a favore xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il lxxxxxxxxx, il Tribunale di Lecce, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da xxxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxx e xxxxxxxx in proprio nonché in qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale sul minore xxxxxxxx, accoglieva la domanda attorea e, per l'effetto, dichiarava l'inefficacia, ai sensi e per gli effetti di cui all'alt.2901 C.C., nei confronti di xxxxxxxx

xxxxxxxxxxx, dell'atto di donazione per Notaio E. Ferrara Rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T, con riguardo a tutti i beni immobili oggetto dell'atto medesimo, condannando i convenuti in solido al pagamento, in favore della parte attrice, delle spese e competenze del giudizio, liquidate in complessivi € 8.000,00 oltre IVA, CAP e rimborso forfettario del 15% come per legge.

7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A :
NESSUNA.

Descrizione abitazione Terreno di cui al punto A
--

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Taviano (LE) in località "Castelforte"

L'immobile di cui al Lotto 3 – Corpo A è costituito da un terreno sito in Taviano in Località "Castelforte" censito in catasto al foglio 10, particella 129, con superficie catastale pari a mq 650,00. Esso presenta sagoma trapezoidale, risulta essere non irriguo, dotato di recinzione su tre dei quattro lati, e risulta essere incolto. Il terreno presenta banchi di roccia, con andamento pianeggiante ed accesso carrabile disagiata. Lo stato dell'immobile costituenti il lotto 3 corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale approvato con delibera Giunta Regione Puglia n. 830 del 26.06.2001 e Variante Tematica (Servizi) al P.R.G.C. adottata con delibera del C.C. n. 64 del 08.11.2010 e approvata con modifiche e prescrizioni con delibera Giunta Regione Puglia n. 2216 del 27.10.2014.

Così come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 04/SUE del 13.01.2025 rilasciato dal responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Taviano, l'immobile di cui al Lotto 3 della procedura, costituito da terreno sito in Località "Castelforte", censito in catasto al fg. 10, part. 129, risulta ricadere in zona E3 "agricola di salvaguardia paesaggistica", in merito alla quale le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. dispongono quanto segue:

ART. 13-3 - ZONE E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA

Comprendono le aree del territorio agricolo che per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale che costituiscono notevole interesse ambientale e paesaggistico. In

tali zone è vietata qualsiasi modificazione della morfologia e dell'ambiente. In tali zone non è ammesso l'accorpamento di unità fondiaria di cui al punto 9 dell'art. 51 L.R. n° 56/80.

Gli interventi edili ammessi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) Per gli edifici di abitazione esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici coperte preesistenti.
- b) Per le attrezzature a servizio della produzione agricola.
 - Indice di fabbr. Fondiaria $iff = 0,003 \text{ mc./mq.}$
 - altezza mass. con esclusione dei volumi tecnici $H_{max} = 4,00 \text{ mt.}$
 - lotto min. d'intervento $L_m = 20.000 \text{ mq.}$
 - distacchi dai confini e dagli edifici $D_c - D_e = 10,00 \text{ mt.}$
 - distacchi dai fili stradali $D_s = D.M. 1/5/68$

L'immobile risulta inserito nella tutela del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) in ambito paesaggistico 11/Salento delle Serre (Elaborato N. 5/PPTR) e 6.3.1 componenti culturali insediative-beni paesaggistici-immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Ex Lege 1497/39 oggi D.Lgs 42/2004).

Riferimento	Sup. Cat. (mq)
TERRENO Fg. 10 P.IIIa 129	650,00

Accessori: *Nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Taviano (LE).

8.2. Fonti di informazione**Immobili di cui al punto A:**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taviano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Cat. (mq)	Coeff. Equivalenza	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
TERRENO Fg. 10 P.IIa 129	650,00	1,00		
Totali:		650,00	1,50	975,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. **146,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. **828,75**

**Beni in Taviano (LE) Località “Rascia”
Lotto 004**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Taviano (LE) in Località “Rascia” con annessa unità collabente.

L’immobile di cui al Lotto 4 – Corpo A è costituito da un terreno sito in Taviano in Località “Rascia” censito in catasto al foglio 13, comprendente la particella 783, con superficie catastale pari a mq 545,00 in atti quale ficheto, e la part. 2289, con superficie catastale pari a mq 25,00 in atti come unità collabente, con superficie catastale complessiva pari a mq 570,00. Esso presenta conformazione rettangolare, risulta essere non irriguo, dotato di recinzione su tre dei quattro lati, ed all’interno di esso risultano essere ubicati i ruderi del manufatto censito come unità collabente. Il terreno è incolto, presenta andamento pianeggiante, e risulta essere di fatto intercluso, in quanto l’adiacente strada vicinale si presenta inaccessibile.

Lo stato degli immobili costituenti il lotto 4 corpo A si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto:

- fabbricato intestato a:

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX –
USUFRUTTO 1/1 in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX – NUDA
PROPRIETA’ 1/1

- Fg. 13 Particella 783 Qualità FICHETO Classe 2 Superficie Catastale are 05 ca 45
Reddito Dominicale Euro 2,53 Agrario Euro 2,25

- Fg. 13 Particella 2289 Categoria F/2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica (normale) a traffico limitato con
parcheggi sufficienti.

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: Nessuna*
- 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:**

Pertanto, sugli immobili di cui in premessa e a carico dei suindicati soggetti per i periodi risultanti dalla storia sopra riportata, a far tempo dal 22.05.2004 sino a tutto il 22.05.2024, gravano le seguenti formalità:

1) Ordinanza di sequestro conservativo penale n.19526 d'ordine e n.15498 particolare del 09.07.2015 - a favore xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx - Tribunale di Lecce 24.06.2015 - relativamente, tra l'altro, all'intera piena proprietà di terreni in Taviano nel NCT Fol.10 prc.129 are 6,50; Fol.13 prc.133 F.R. are 0,25 e Fol.12 prc.783 F.R. are 5,45.

2) Domanda giudiziale 1129923 d'ordine e n.22904 particolare del 21.09.2017 - a favore xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx - Tribunale di Lecce 25.07.2017 - per revoca atti soggetti a trascrizione, relativamente, tra l'altro, agli immobili di cui in premessa, riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 are 5,45 e nel NCEU di detto comune ai Fol.13 prc.2289.

Oggetto: in

via principale, accertati i presupposti di cui all'art.2901 C.C., disporre la revocatoria dell'atto di donazione del 23.06.2015 per Notar E. Ferrara Rep. n.83392 reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T, stipulato tra il xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, dichiarando l'atto di disposizione del patrimonio inefficace nei confronti dell'attore; - in subordine, ove diversi dovessero ravvisarsi i fatti a seguito di quanto emergerà durante l'istruttoria, dichiararsi la simulazione di tale atto di donazione, permanendo la proprietà dei beni oggetto della presente domanda nella titolarità del sig. xxxxxxxxxxxx; con vittoria di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

4.2.2. Trascrizione:

3) Pignoramento immobiliare n.19069 d'ordine e n.15936 particolare del 22.05 .2024 - a favore xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - contro xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Lecce 08.05.2024 - sino alla concorrenza di € 298.265,23 oltre interessi e spese - grava, tra l'altro, sugli immobili di cui in premessa, riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 are 5,45 e nel NCEU di detto

Comune al Fo1.13 prc.2289 ctg. F/2, di xxxxxxxxxxx per la nuda proprietà e xxxxxx
xxxxxxxxx per il diritto di usufrutto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

NESSUNA.

4.3.2. *Conformità catastale:*

NESSUNA.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- terreno in Taviano, località Rascia, nel NCT F 01.13 prc.7 83 are 5,45;
- unità collabente in Taviano alla via Rascia, nel NCEU Fol.13 prc.2289, ctg.F/2.

Identificazione catastale attuale:

Terreni in Taviano riportati nel NCT in ditta xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx nuda proprietà 1/1 e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni: - Fol.10 prc.129 are 6,50, uliveto cl.4[^], R.D. € 0,84 - R.A. € 0,67; - Fol.13 prc.783 are 5,45, ficheto cl.2[^], R.D. € 2,53 - R.A. € 2,25.

Unità urbana in Taviano riportata nel NCEU in ditta xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni e xxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx nuda proprietà 1/1:

- Fol.13 prc.2289, via Rascia n.snc, piano T, ctg.F/2.

STORIA CATASTALE – IPOTECARIA

dal 29.01.1968 al 22.05.2024 .

- Al 29.01.1968 i terreni riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.20/c (def. prc.129) di are 6,50 e Fol.13 prc.133/a,(def. prc.133) di are 0,25 RR. e prc.134/g (def. prc.783) di are 5,45, si appartenevano a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx l'xxxxxxxxxx, al quale pervennero da xxxxxxxx nato a xxxxxxxxo il xxxxxxxxxxx, in virtù di atto di donazione per Notar R.

Zuppelli del 29.01.1968, reg.to in Alessano il 10.02.1968 al n.429, Vol.165, trascritto il 19.02.1968 al n.9826 d'ordine e n.9078 particolare.

- Con dichiarazione di successione Uff. del Reg. di Casarano den.57 vol.549 del 31.10.2003, trascritta il 25.03.2004 al n. 12063 d'ordine e n.9146 particolare, in morte di xxxxxxxxx nato a xxxxxxxx l'xxxxxxx e deceduto il xxxxxxx, l'intera piena proprietà dei predetti terreni distinti nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.133 F.R. are 0,25 e prc.783 are 5,45, veniva devoluta per legge al coniuge xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx per 3/9 e ai figli xxxxxxxxx nato in xxxxxxxxx il xxxxxxx, xxxxxxxxx nato in xxxxxxx il xxxxxxx e xxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxx per 2/9 ciascuno.

- Con dichiarazione di successione Uff. del Reg. di Casarano den.192 vol.2005 del 25.05.2005, trascritta il 16.12.2005 al n.49228 d'ordine e 1134495 particolare, in morte del predetto xxxxxxxxx nato a xxxxxxx l'xxxxxxx e deceduto il xxxxxxxxx, l'intera piena proprietà dei suddetti terreni distinti nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.133 F.R. are 0,25 e prc.783 are 5,45 veniva devoluta, in forza di testamento olografo per Notar E. Ferrara del 13.05.2005 reg.to a Casarano il 24.05.2005 al n.1490, al figlio xxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx; precisandosi che detta dichiarazione sostitutiva della den.57 vol.549 del 31.10.2003, erroneamente per legge, poi per testamento olografo.

- Con variazione n.77059.1/2015 del 15.04.2015, Pratica n.LE0077059 in atti dal 16.04.2015, presentato il 15.04.2015, dalla prc.133 del Fol.13, RR. di are 0,25, scaturiva la prc.228_9, sempre del Fol.13, ente urbano di are 0,25.

- Con Costituzione n.889.1/2015 del 27.04.2015, Pratica n.LE0086225 in atti dal 27.04.2015, veniva censita e accatastata presso l'U.T.E. di Lecce l'unità urbana riportata nel NCEU di Taviano al Fol.13 prc.2289, via Rascia n.snc, piano T, ctg.F/2, in ditta xxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx proprietà 1/ 1.

- In data 29.06.2015 al n. 1 8440 d'ordine e n.14670 particolare, in dipendenza dell'atto di donazione per Notar E. Ferrara del 23.06.2015 rep. n.83392 di cui infra, veniva trascritta accettazione tacita dell'eredità di xxxxxxx già nato a xxxxx l'xxxxxxx ed ivi deceduto il 03.06.2003, regolata da dichiarazione di successione testamentaria, da parte di xxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxx, relativamente, tra l'altro, all'intera piena proprietà di terreni in Taviano nel NCT Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 F.R. are 5,45 e dell'unità urbana distinta nel NCEU di detto Comune al Fol.13 - prc.2289 P.T, precisandosi che, ai sensi dell'art.475 C.C., detta accettazione si intendeva riferita all'intero patrimonio ereditario.

- In virtù di atto di donazione per Notar E. Ferrara del 23.06.2015, rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T e trascritto il 29.06.2015 al n.18441 d'ordine e n. 14671 particolare, da xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx (in separazione di beni) venivano trasferiti i predetti immobili riportati nel NCT di Taviano al Fol.10 prc.129 are 6,50 e Fol.13 prc.783 RR. are 5,45 e nel NCEU di detto Comune al Fol.13 pre.2289 P.T, al coniuge xxxxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxx (in separazione di beni) per il diritto di usufrutto vitalizio e alla figlia xxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxxxx per la

nuda proprietà. Quale curatrice speciale e quindi in nome vece e conto della minore xxxx xxx si costituiva in atto la sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxx, a tal uopo nominata e a tale atto autorizzata in virtù di provvedimento del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di Lecce in data 21.05.2015.

- In virtù di sentenza di inefficacia Tribunale di Lecce in data 03.11.2020, rep. n.2476/2020, annotata il 29.04.2021 al n.14434 d'ordine e n.1636 particolare a margine della trascrizione di donazione n. 14671 particolare del 29.06.2015, a favore xxxxx xxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxx e xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx e contro xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, il Tribunale di Lecce, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da xxxxxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxx in proprio nonché in qualità di genitori esercenti la potestà genitoriale sul minore xxxxxxxx, accoglieva la domanda attorea e, per l'effetto, dichiarava l'inefficacia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.2901 C.C., nei confronti di xxxxxxxx xxxxxxxx, dell'atto di donazione per Notaio E. Ferrara Rep. n.83392, reg.to a Casarano il 26.06.2015 al n.4944 serie 1T, con riguardo a tutti i beni immobili oggetto dell'atto medesimo, condannando i convenuti in solido al pagamento, in favore della parte attrice, delle spese e competenze del giudizio, liquidate in complessivi € 8.000,00 oltre IVA, CAP e rimborso forfettario del 15% come per legge.

7. PRATICHE EDILIZIE:

per gli immobili di cui al punto A :

NESSUNA.

Descrizione abitazione Terreno di cui al punto A
--

- | |
|---|
| <p>A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Taviano (LE) in Località "Rascia" con annessa unità collabente.</p> |
|---|

L'immobile di cui al Lotto 4 – Corpo A è costituito da un terreno sito in Taviano in Località "Rascia" censito in catasto al foglio 13, comprendente la particella 783, con superficie catastale pari a mq 545,00 in atti quale ficheto, e la part. 2289, con superficie catastale pari a mq 25,00 in atti come unità collabente, con superficie catastale complessiva pari a mq 570,00. Esso presenta conformazione rettangolare, risulta essere non irriguo, dotato di recinzione su tre dei quattro lati, ed all'interno di esso risultano essere ubicati i ruderi del manufatto censito come unità collabente. Il terreno è incolto, presenta andamento pianeggiante, e risulta essere di fatto intercluso, in quanto l'adiacente strada vicinale si presenta inaccessibile.

Lo stato degli immobili costituenti il lotto 4 corpo 1 si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale approvato con delibera Giunta Regione Puglia n. 830 del 26.06.2001 e Variante Tematica (Servizi) al P.R.G.C. adottata con delibera del C.C. n. 64 del 08.11.2010 e approvata con modifiche e prescrizioni con delibera Giunta Regione Puglia n. 2216 del 27.10.2014.

Così come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 04/SUE del 13.01.2025 rilasciato dal responsabile del Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Taviano, gli immobili di cui al Lotto 4 della procedura siti in Località “Rascia”, costituiti da terreno censito in catasto al fg. 13, part. 783, e da fabbricato diruto censito in catasto al fg. 13, part. 2289, risultano ricadere in zona F1.2 “attrezzature a livello urbano” all’interno del Comparto Direzionale n. 17/23, distinta precisamente alla Tav. 21 del PRGC come area a servizi n. 102 con attrezzatura prevista “Civile a carattere urbano”, in merito alla quale le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. dispongono quanto segue:

ART. 15 - ZONE F1.2 ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

(Classificazione P.d.S. TAVV. 20-21 n° 8-15-38-72-78-75-76-77-35-94-102-30-94-25-55-66)

Sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche:

- amministrative - gestioni pubbliche del quartiere;
- culturali e partecipative (centro culturale, sale per assemblee, mostre, proiezioni);
- sociali-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centro per anziani, consultori;
- commerciali pubbliche e ricreative (mercati, ristoro e servizi connettivi di quartiere, bar, ristoranti, ecc.
- autoparco.

Le attrezzature commerciali, ricreative, possono essere realizzate anche mediante concessione convenzionata da Cooperative, Enti o privati.

In tale caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantito attraverso le modalità stabilite nella convenzione.

L'Amministrazione dovrà, in tale caso stabilire termini e modalità della concessione, in modo che siano garantite le particolari funzioni previste dal piano dei servizi. Per gli interventi si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- I.F.F. = 4 mc/mq
- R.C. = 50%

- D. dai confini = ml 5 e comunque pari all'altezza massima

- parcheggi = 1 mq/5 mq utili

Sulle aree contrassegnate sulle tavole del piano dei servizi ai n° 55-75-76-77 si applica un indice di F.F. pari a 2 mc/mq.

Per gli interventi di ampliamento dell'area cimiteriale è obbligatoria la redazione di un P.P. da sottoporre alle procedure di cui all'art. 2 L.R. 56/80.

Riferimento	Sup. Cat. (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Cat. (mq)
Terreno Fg. 13 P.IIa 783	545,00	1,00	545,00
Unità collabente Fg. 13 P.IIa 2289	25,00	1,00	25,00
Totali:			570,00

Accessori: *Nessuno.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Taviano (LE).

8.2. Fonti di informazione

Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Taviano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
Terreno Fg. 13 P.IIa 783	545,00	1,00	545,00		
Unità collabente Fg. 13 P.IIa 2289	25,00	1,00	25,00		
Totali:	570,00		570,00	10,00	5.700,00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. **855,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€. **4.845,00**

Lecce li, 28/02/2025

IL PERITO
Geom. Pietro Caretto