
TRIBUNALE DI LECCE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. N.14/2023

Giudice delegato: Dott. GIANCARLO MAGGIORE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gerardi Pamela

Iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al n.1418

CF: GRRPML78M44D862R

Email: archpamelagerardi@hotmail.it

Pec: pamelagerardi@pec.it



SOMMARIO

Premessa.....3

Lotto n. 1 4

Lotto n. 2 18

Stima/formazione lotti.....33

Schema riassuntivo..... 37



PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nardò (LE) - via Turati 37, piano T- 1-2
Identificato al N.C.E. U. di Nardò Foglio 90 p.lla 417 sub 3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Nardò (LE) - via Turati 37, scala U, piano 1
Identificato al N.C.E.U. di Nardò Foglio 90 p.lla 417 sub 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita") (Coord. Geografiche: 40.12294589884815, 18.009994159718914)
identificato al C.T. di Galatone Foglio 29 p.lla 58
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita") (Coord. Geografiche: 40.12256, 18.01016)
identificato al C.T. di Galatone Foglio 29 p.lla 458



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nardò (LE) - via Turati 37, piano T- 1-2
Identificato al C.F. di Nardò Foglio 90 p.la 417 sub 3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Nardò (LE) - via Turati 37, scala U, piano 1
Identificato al C.F. di Nardò Foglio 90 p.la 417 sub 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al primo piano di un edificio costituito da due piani con ammezzato e ha affaccio a sud-ovest e nord-est. Vi si accede da via Turati 37 mediante vano scala di pertinenza, che consente anche l'accesso indipendente al vano ammezzato (sub 5) e al terrazzo. È composto da soggiorno-tinello, vano cottura, un bagno con vasca e due camere da letto. La zona soggiorno è separata dalla zona cottura per mezzo di un tramezzo in parte realizzato in vetrocemento.

Una delle camere da letto e il soggiorno hanno accesso a balconi posti rispettivamente a nord- est su cortile di pertinenza del piano terra e a sud- ovest su via Turati.

Tra la zona ingresso e il soggiorno vi è un piccolo dislivello di due gradini. L'appartamento è stato costruito su un edificio anni '60 e presenta una struttura in muratura portante. Attualmente dispone di piccolo ingresso-ripostiglio al Piano Terra, ricavato nella rampa di scale e di terrazzo praticabile di pertinenza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Il locale ammezzato è posto tra piano terra e primo piano di un immobile sito in via Tutati 37 a Nardò (Le). Vi si accede tramite il vano scala (di pertinenza del sub. 3) , interno all'edificio, che permette anche il raggiungimento del piano superiore e del terrazzo della stessa proprietà. È costituito da un unico vano di altezza ca.1,78 mt e dotato di finestra con affaccio a nord-est, su cortile di pertinenza del piano terra.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



TITOLARITÀ**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2**

L'immobile oggetto della procedura, appartiene a:

- (Proprietà 2/12 bene personale e 5/12 in comunione legale)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 5/12 in regime di comunione legale)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

(Con provvedimento del Tribunale di Lecce N. R.G. 12900/2018 in data 26/03/2019, depositata in Cancelleria il 01/04/2019 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Liquidazione Controllata (proprietà 7/12)

Per la determinazione dei diritti posti in vendita si è considerato che: 2/12 di proprietà come bene personale e 5/12 di proprietà in comunione legale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/2 bene personale e 1/4 in comunione legale)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/4 in comunione legale)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

(Con provvedimento del Tribunale di Lecce N. R.G. 12900/2018 in data 26/03/2019, depositata in Cancelleria il 01/04/2019 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Liquidazione Controllata (Proprietà 3/4)

Per la determinazione dei diritti posti in vendita si è considerato che: 1/2 di proprietà come bene personale e 1/4 di proprietà in comunione legale.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

L'appartamento è posto al primo piano di un immobile che affaccia a sud-ovest su via Turati e da cui si accede mediante vano scala interno al fabbricato. Sul lati sud-est e nord-ovest è posto in aderenza con fabbricati di altra proprietà, mentre sul lato nord-est affaccia su cortile retrostante di pertinenza del piano terra.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Il locale nell'ammezzato confina a sud-ovest con vano scala del fabbricato, a sud-est con piano terra (altra proprietà), a nord-ovest con altro fabbricato e a nord-est con cortile di pertinenza del piano terra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,79 m	1
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	13,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	1,78 m	Ammezzato
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	proprietà 1/2 proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,35 Piano T
Dal 01/01/1992 al 13/07/1998	proprietà 1/2 proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano T
Dal 13/07/1998 al 17/01/2005	proprietà 4/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano T
Dal 17/01/2005 al 10/02/2005	proprietà 4/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 77 mq Piano 1 Frazionamento del 17/01/2005 prat.n. LE0009105 in atti dal 17.01.2005
Dal 10/02/2005 al 16/11/2010	proprietà 2/12 bene personale- proprietà 5/12 comunione legale comunione di beni proprietà per 5/12 in	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 77 mq Piano 1
Dal 16/11/2010 al 07/07/2011	proprietà 2/12 bene personale- proprietà 5/12 comunione legale comunione di beni proprietà per 5/12 in	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano T-1 -2
Dal 07/07/2011 al 09/11/2015	proprietà 2/12 bene personale- proprietà 5/12 comunione legale comunione di beni proprietà per 5/12 in	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1 -2
Dal 09/11/2015 al 20/05/2024	proprietà 2/12 bene personale- proprietà 5/12 comunione legale comunione di beni proprietà per 5/12 in	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale totale 103 mq Rendita € 348,61 Piano T-1 -2



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	proprietà 1/2 proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 0,35
Dal 27/02/1992 al 13/07/1998	proprietà 1/2 proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 216,91
Dal 13/07/1998 al 17/01/2005	proprietà 4/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano T
Dal 17/01/2005 al 17/03/2010	proprietà 4/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 216,91 Piano T Frazionamento del 17/01/2005 prat.n. LE0009105 in atti dal 17.01.2005
Dal 17/03/2010 al 28/09/2010	proprietà 1/2 proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal 28/09/2010 al 16/01/2019	proprietà 1/2 proprietà 1/4 in proprietà 1/4 in	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 216,91 Piano T
Dal 17/01/2019 al 20/05/2024	proprietà 1/2 proprietà 1/4 in proprietà 1/4 in	Catasto Fabbricati Fg. 90, Part. 417, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 36,93 Piano 1 Variazione del 16.01.2019 Prat. N. LE0006375 in atti dal 17.01.2019., divisione e cambio dest.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	417	3		A3	3	5 vani	103 mq	348,61 €	T-1 -2	con P.2 e scala

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	417	5		C2	2	13 mq	16 mq	36,93 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste una conformità catastale con lo stato dei luoghi .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

L'appartamento è in buono stato di manutenzione. Il vano scala risulta allo stato rustico, privo di rivestimento su gradini e pianerottoli, fatta eccezione per il pianerottolo corrispondente al primo piano che riporta una pavimentazione in granito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Il locale deposito è in buono stato conservativo. Il vano scala di accesso e il ballatoio, corrispondente al piano ammezzato, necessitano di opere di finitura in quanto sprovvisti di adeguato rivestimento.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

L'appartamento è situato in un fabbricato in cui è presente anche un deposito al piano ammezzato (sub 5) con cui ha in comune l'entrata dal vano scala.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Il piano ammezzato, in cui è situato il deposito, ha in comune con il primo piano l'entrata da via Turati 37, attraverso il vano scala di pertinenza del P.P.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T-1-2

Non risultano servitù formalizzate.

Si precisa però che il vano scala, di pertinenza, permette l'accesso anche al piano ammezzato (p.la 417 sub 5).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

L'accesso, possibile solo dal vano scala di pertinenza del primo piano e interno all'edificio, determina una servitù di fatto di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La struttura è in muratura portante con solaio piano latero-cementizio. Il manto di copertura è in pietra calcarea (chianche). Le pareti presentano finiture in tinta di colore bianco e il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno, dotati di vetrocamera, con persiane in alluminio nelle camere da letto e con tapparelle in cucina e in corrispondenza dell'infisso sul balcone antistante via Turati. Le porte interne sono in legno, a battente nelle camere e scorrevole nel bagno. Manca la porta di chiusura del corridoio e della zona cottura. Un lucernario elettrico permette l'aerazione e illuminazione in bagno. Sono presenti impianto elettrico, idrico, gas, termico con radiatori e impianto di condizionamento con climatizzatore a split nel soggiorno. Bagno e cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di vasca da bagno angolare. La scala ha il pianerottolo rivestito in granito, mentre il resto dei gradini e pianerottoli non presentano finiture. Il vano scala è interno al fabbricato e permette l'accesso ai vari piani in maniera indipendente. Il volume presente sul terrazzo è separato dal vano scala ed è dotato di infisso esterno, porta a vetri e impianti idrico, elettrico e gas.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

L'immobile risulta esposto a nord-est con accesso sul lato sud-ovest. Si sviluppa su pianta pressoché rettangolare con altezza interna pari a ca. mt 1,78. La struttura portante è in muratura piena con solaio piano latero-cementizio. Le pareti presentano finiture in tinta di colore bianco e il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica. Il vano è dotato di impianto elettrico a 220V, in parte sotto traccia e in parte con canalina esterna, e di impianto termico. La porta di accesso è in legno e l'infisso esterno in legno con vetrocamera.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T- 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1977 al 13/07/1998	e	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGLANA Francesco Paolo	15/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			2/11/77		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				9926	
		Dichiarazione di successione			
Dal 13/07/1998 al 10/02/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UR Gallipoli	13/07/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/10/1998	10	275
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 10/02/2005	proprietà 2/12 bene personale- proprietà 5/12 comunione legale	Coppa Francesco	10/02/2005	4342	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietà per 5/12 in				



	comunione di beni	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1977 al 13/07/1998		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGLANA Francesco Paolo	15/10/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			2/11/77		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				9926	
Dal 13/07/1998 al 17/03/2010		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/10/1998	10	275
Dal 17/03/2010 al 28/09/2010	proprietà 1/2 proprietà per 1/2	DENUNCIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro DPLE UT Gallipoli	17/03/2010	416/9990/10	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/08/2010		
Dal 28/09/2010 al 23/07/2024	proprietà 1/2 personalmente e 1/4 in comunione dei beni.	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÁ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE NUNZIO Andreina	28/09/2010	6212	4466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lecce	13/10/2010	39383	26729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gallipoli	12/10/2010	2159/1T	
Dal 28/09/2010 al 23/07/2024	proprietà 1/2 personalmente e 1/4 in comunione dei beni.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE NUNZIO Andreina	28/09/2010	6212	4466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lecce	13/10/2010	39384	26730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gallipoli	12/10/2010	2159/1T	

Nell'atto di compravendita del 28/09/2010 Rep.6212 a firma del notaio De Nunzio Andreina l'immobile oggetto di vendita è la casa per civile abitazione del comune di Nardò in via F. Turati 37 e 39 posta a Piano Terra e censita al Fg 90 p.lla 417 sub 1. Nell'atto non si specifica, quale parte integrante della compravendita, il piano ammezzato (derivante dal sub. 1), che dal 2019 viene identificato come sub 5 in seguito a Variazione catastale-PRATICA N.LE0006375 in atti dal 17/01/2019.

Tuttavia l'ammezzato è riportato nella planimetria in allegato all'Atto suddetto.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di LECCE aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Lecce il 04/01/2011
Reg. gen. 130 - Reg. part. 17
Importo: € 160.000,00
A favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: De Nunzio Andreina
Data: 29/12/2010
N° repertorio: 6498
N° raccolta: 4688

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Dalla documentazione ricevuta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO 1-2

L'immobile ricade nella zona B10 del vigente strumento urbanistico del Comune di Nardò, normata dall'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.

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.

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.
Per quanto non specificato si rimanda alle NTA del Prg.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

L'immobile ricade in zona B10 "RESIDENZIALI URBANE MISTE A DESTINAZIONI DIREZIONALI E COMMERCIALI" art. 48 delle NTA del PRG del Comune di Nardò (approvato con delibera della G.R. 345 del 20/04/2001) di cui si riportano le direttive.

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).

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.

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 edificio 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO T-1-2

Dalla documentazione pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò risulta, come ultimo atto autorizzativo, il P.d.C. nr. 201 del 29/04/2005, ma negli archivi comunali sono stati rintracciati solo alcuni documenti relativi alla pratica edilizia, tra cui gli elaborati grafici di cui si allega copia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal rilievo eseguito durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto approvati con P.d.C. nr. 201 del 29/04/2005:

- alcune tramezzature interne risultano differenti per dimensioni e forma. Ne consegue un diverso dimensionamento dei vani;
- alcune porte di accesso ai vani risultano in posizioni diverse rispetto alla pianta di progetto;
- l'altezza interna del piano è di mt 2,79 contro i 2,70 m di progetto e nella zona di ingresso l'altezza misurata è di 3,07 m. La differenza di quota, rispetto alla restante superficie di piano, è superata da due gradini non riportati in progetto;
- nel soggiorno e in camera da letto ci sono alcuni setti portanti in muratura e non le murature piene da 25 cm del soggiorno, come da progetto;
- la finestra del vano letto 2 è in una posizione più centrale rispetto alla parete in cui è stata realizzata;
- sul terrazzo è presente un vano con destinazione e dimensioni totalmente differenti rispetto ai vani tecnici di progetto.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Le difformità del piano primo potrebbero essere verosimilmente sanabili secondo l'art.36 bis della L.105/2024 (a integrazione e modifica del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/01). Inoltre la differenza di altezza rispetto a quella di progetto (2,79 mt invece di 2,70mt) rientra, a livello parametrico, nelle tolleranze costruttive dell'art.34.bis della L.105/2024. Le difformità del piano secondo relativo al terrazzo hanno definito un aumento di volumetria non sanabile, per cui sono stati considerati i relativi costi di demolizione.

Pertanto, nella determinazione del valore finale del bene, si riportano gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e le spese di demolizione.

Pratica edilizia di sanatoria e relative oneri: € 5.000,00

Spese di demolizione secondo il prezziario della Regione Puglia 2024, compresa rimozione impianti e infissi, costi di smaltimento rifiuti e ripristino di pavimentazione del terrazzo € 4.300,00.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

La costruzione, di cui fa parte l'immobile, è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta dotato di agibilità.

Dalla documentazione pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, risulta come ultimo atto autorizzativo il P.d.C. nr. 201 del 29/04/2005, ma negli archivi comunali sono stati rintracciati solo alcuni documenti relativi alla pratica edilizia, tra cui gli elaborati grafici di cui si allega copia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Dal rilievo eseguito risultano lievi differenze di alcune dimensioni in pianta rispetto agli elaborati di progetto approvati con P.d.C. nr. 201 del 29/04/2005. Non vi è corrispondenza inoltre tra l'altezza interna di progetto, pari a mt 1,20, e l'altezza interna rilevata in fase di sopralluogo, pari a c.a 1,78 mt. Inoltre la posizione della finestra, allo stato dei luoghi, non è centrale rispetto alla parete di confine.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

Le difformità edilizie riscontrate riguardanti altezza interna e posizione della finestra potrebbero essere verosimilmente sanabili secondo l'art.36 bis DPR 380/2001, come modificato e integrato dalla L.105/2024. Pertanto, nella determinazione del valore finale del bene, si riportano gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.

Pratica edilizia di sanatoria e relative oneri: € 2.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A NARDÒ (LE) - VIA TURATI 37, SCALA U, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita") identificato al C.T. di Galatone Foglio 29 p.la 58
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita") identificato al C.T. di Galatone Foglio 29 p.la 458

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il terreno agricolo è sito nei pressi del villaggio "Santa Rita" tra la S.P. 90 "Galatone - Santa Maria al Bagno" e la S.P. 17 "Serra di Gallipoli alla Lecce -Taranto".

È accessibile attraverso il passaggio su terreni limitrofi, di altra proprietà, da via Dei Pini o da via Fiume.

È costituito da un'area a forma rettangolare stretta e lunga, di natura rocciosa, incolta e priva di recinzioni e alberature. Il lotto non presenta delimitazioni.

Il terreno è inoltre sprovvisto di opere di urbanizzazione primaria e di impianti sia irriguo che elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il terreno agricolo è sito nei pressi del villaggio "Santa Rita" tra la S.P. 90 "Galatone - Santa Maria al Bagno" e la S.P. 17 "Serra di Gallipoli alla Lecce -Taranto".

È accessibile attraverso il passaggio su terreni limitrofi, di altra proprietà, da via Dei Pini o da via Fiume.

È costituito da un'area a forma rettangolare, di natura rocciosa, incolta e priva di recinzioni e alberature. Il lotto presenta delimitazioni con bassi cordoli in pietra a secco solo sui lati est ed ovest.

Il terreno è inoltre sprovvisto di opere di urbanizzazione primaria e di impianti sia irriguo che elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il bene oggetto di procedura, appartiene a:

- (Proprietà 1/54)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/54)
Codice fiscale:



- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- Pusterla (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/189)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 9/27)
Codice fiscale:
- (Proprietà 9/27)
Codice fiscale:
- (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale:



Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Liquidazione Controllata (Proprietà 1/54)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il bene oggetto della procedura, appartiene a:

- (Proprietà 1/12)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/12)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/6)
Codice fiscale:

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Liquidazione Controllata (Proprietà 1/12)

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il lotto di terreno confina su tutti i lati con terreni di altra proprietà. In particolare a nord-ovest con p.lle 463 e 464 del foglio 29, a nord-est con p.lla 37, a sud-est con p.lla 38 e a sud-ovest con p.lla 60.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il lotto di terreno confina su tutti i lati con terreni di altra proprietà. In particolare a nord-ovest con p.lla 38 del foglio 29, a nord-est con p.lla 37, a sud-est con p.lla 459 e a sud-ovest con p.lla 39.



CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	172,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1231,00 mq	1231,00 mq	1	1231,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1231,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1231,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1979 al 30/04/1981	proprietà per	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 58 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 172 mq Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,40
	1/162	
	proprietà per	
	1/162	
	proprietà	
	per 6/162	
	proprietà per 6/162	
	proprietà per 54/162	
	proprietà per 1/162	
	proprietà	
	per 1/162	
	proprietà	
	per 1/162	
	proprietà per	
	1/162	
	proprietà	



	per 6/162 proprietà per 6/162 6/162 proprietà per 6/162 usufrutto usufrutto	proprietà per	
Dal 30/04/1981 al 17/03/2010	per 1/27 proprietà per 1/27 proprietà per 1/27 proprietà per 1/27 proprietà per 1/27 comproprietario per 1/27 proprietà per 1/27 proprietà per 9/27 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27 proprietà per 9/27 proprietà per 1/27 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27	proprietà	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 58 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 172 mq Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,40
Dal 17/03/2010 al 09/04/2016	proprietà per 1/27 proprietà per 9/27 proprietà per 9/27 usufrutto proprietà per 1/27 proprietà per 1/27 per 1/27 proprietà per 1/27 per 1/27 proprietà per 1/27 comproprietario per 1/54 comproprietario per 1/54 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27 comproprietario per 1/27 proprietà per 1/27 fino al 09/04/2016	proprietà proprietà	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 58 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 172 mq Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,40





Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1979 al 30/04/1981	proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54 proprietà 1/54	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 38 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7081

	proprietà 6/54 proprietà 6/54 6/54 6/54 proprietà 6/54		
Dal 30/04/1981 al 20/05/1996	proprietà 1/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	proprietà 1/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1225 mq
Dal 20/05/1996 al 17/03/2010	proprietà 1/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	proprietà 1/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1231 Reddito dominicale € 3,81 Reddito agrario € 2,86
Dal 17/03/2010 al 20/05/2024	proprietà 1/12 proprietà 1/12 proprietà 1/6 proprietà 1/6 proprietà 1/6	proprietà 1/6 proprietà 1/6	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1231 mq Reddito dominicale € 3,81 Reddito agrario € 2,86



DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	58				Seminativo	3	172 mq	0,53 €	0,4 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali dell'Estratto Di Mappa.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	458				Seminativo	3	1231 mq	3,81 €	2,86 €	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali dell'Estratto Di Mappa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il lotto di terreno risulta allo stato naturale, incolto, roccioso con la presenza di qualche arbusto e vegetazione secca.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il lotto di terreno risulta allo stato naturale, incolto, roccioso con la presenza di qualche arbusto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Nell'atto di frazionamento, a firma del notaio Buonerba Francesco del 30.04.1981 Rep. 83604, si conviene che "la p.lla 58, facente parte del fondo Tre Pietre, sarà da adibire a stradone in comune tra i condividenti, loro eredi e aventi causa e terzi. Inoltre si conviene che da detta particella verrà creata un ulteriore "stradone" di mt 4,00 con sviluppo lungo il confine sud-ovest delle p.lle 38, 458, 459, 460 fino alla 461, ad uso comune, per consentirne l'accesso".

Dallo stato dei luoghi si evince una servitù di passaggio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Nell'atto di frazionamento, a firma del notaio Buonerba Francesco del 30.04.1981 rep. 83604, si conviene che, "lungo il confine sud-ovest, dovrà essere creato uno stradone di mt 4,00 con inizio dallo stradone già esistente e sviluppato lungo le p.lle 38, 458,459, 460 fino alla 461, ad uso comune, per consentire l'accesso alle predette particelle".

Dallo stato dei luoghi si evince una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il terreno è incolto, presenta pochi arbusti e vegetazione secca, con affioramenti sparsi di roccia. È posto ad un'altezza s.l.m. di 55 mt ca. Si sviluppa su un lotto rettangolare stretto e lungo, di dimensioni c.a. mt 38 x 4,5, con leggero dislivello e consente la vista mare sul versante ovest, verso la località balneare di santa Maria al Bagno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il terreno è incolto, presenta pochi arbusti e vegetazione secca, con affioramenti sparsi di roccia. È posto ad un'altezza s.l.m. di 55 mt ca. Si sviluppa su un lotto rettangolare con uno dei lati lungo ca. 38 mt, con leggero dislivello e consente la vista mare sul versante ovest, verso la località balneare di santa Maria al Bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il bene risulta libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il bene risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981 al 17/03/2010		FRAZIONAMENTO			
	proprietà per 1/27	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietà per 1/27	BUONERBA FRANCESCO	30/04/1981	83604	
	842J proprietà per 1/27	Trascrizione			
	proprietà per 1/27	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27	Registrazione			
	proprietà per 1/27	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	proprietà per 1/27	UR Sede LECCE (Le)	19/05/1981	5819	
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27 proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27				
	proprietà per 1/27 usufrutto proprietà per 9/27 proprietà per 9/27				
Dal 17/03/2010 al 21/07/2017		ATTO PER CAUSA DI MORTE (succ. di Chiffi Alba)			
	comproprietario per 1/54	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	comproprietario per 1/54	UFFICIO DEL REGISTRO DPLE UT GALLIPOLI (LE)	06/08/2010		
	comproprietario per 1/27	Trascrizione			
	comproprietario per 1/27	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	comproprietario per 1/27		18/10/2010	40104	27219





	9/27				
	personale				
	proprietà 1/189 regime: bene personale				
	proprietà 1/189 regime: bene personale				
	proprietà 1/189 regime: bene personale				
	proprietà 1/189 regime: bene personale				
	proprietà 1/189 regime: bene personale				
	proprietà 1/189 regime: bene personale				

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981 al 17/03/2010	proprietà per 1/6	FRAZIONAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BUONERBA FRANCESCO	30/04/1981	83604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R SEDE LECCE	19/05/1981	5819	
		ATTO PER CAUSA DI MORTE (Succ. di Chiffi Alba)- CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE			
Dal 17/03/2010 al 23/07/2024	proprietà per 1/12	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DPLE UT GALLIPOLI (LE)	06/08/2010	416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/10/2010	40104	27219



	proprietà per 1/6	Registrazione			
	proprietà per 1/6	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede Gallipoli	25/08/2010		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Dalla documentazione ricevuta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Dalla documentazione ricevuta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il P.U.G. approvato con D.C.C. numero 46 del 06/08/2024 tipizza il terreno in mappa fg.29 ptc 58 come "Parco della Reggia - F 19".

Il PUG individua all'interno dell'area ZSC, un'area interessata da forte naturalità paesaggistica e ambientale da tutelare.

Per gli interventi possono essere attivate le forme di sostegno regionale di forestazione e di rigenerazione del paesaggio attraverso forme di partenariato pubblico privato e di formazione di parchi a tema e dovranno rispettare quanto riportato nel Regolamento contenuto nel Piano di Gestione approvato definitivamente con D.G.R. n. 2558 del 22/ 12/2009.

Interventi ammissibili:

- manutenzione, implementazione e protezione della pineta esistente;
- formazione di parco costiero balneare nel rispetto della naturalità del sito con assoluto divieto di qualsiasi sovrastruttura per la conservazione del patrimonio floristico e faunistico;
- recupero di sentieri e percorsi con fondo naturale e ad esclusivo uso pedonale, ciclabile, equestre, utilizzando esclusivamente i percorsi e le tracce esistenti e senza determinare la frammentazione di aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione naturale;
- collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.);
- realizzazione di manufatti rimovibili dalla dimensione max di 50 mq, senza collegamenti di urbanizzazione, funzionali ad accogliere ed orientare i fruitori del parco e del territorio in generale.

Gli interventi sono soggetti a Piano Particolareggiato ad esclusiva iniziativa pubblica. Le attrezzature insediabili verranno realizzate a cura dell'Ente il quale potrà avvalersi della possibilità di affidarle in gestione.

Area di Origine dei diritti edificatori: Indice di fabbricabilità territorial virtuale (ICTv mc/mq): 0,02

La particella 58 ricade nelle seguenti Invarianti Strutturali del PUG:

- Serre Ionico Salentine;
- Salento delle Serre;
- Componenti idrogeologiche- Ulteriori contesti paesaggistici- vincolo idrogeologico;
- Componenti culturali e insediative-Beni paesaggistici immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- Componenti dei valori percettivi- Ulteriori contesti paesaggistici -Coni visuali;
- Aree protette Siti naturalistici- Ulteriori contesti paesaggistici- Siti di Rilevanza naturalistica;



- Componenti botanico vegetazionali- Ulteriori contesti paesaggistici- Prati e pascoli naturali;
- Ulteriori contesti paesaggistici- Aree di rispetto dei boschi (100m-50m-20m);
- Ulteriori contesti paesaggistici- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.-(100m).

La particella 58 ricade negli "HABITAT" percorsi substeppici di graminacee e piante annue di Thero-brachypodietea" del PUG.

La particella inoltre è stata interessata dall'attraversamento di incendio, pertanto ricade negli elenchi delle aree percorse dal fuoco degli anni 2011-2020 e quindi:

- per 15 anni è vietata la modifica della destinazione d'uso dei suoli diversa da quella preesistente all'incendio;
- per 10 anni è vietata la realizzazione di edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili e attività produttive. È altresì vietata, per i soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, la caccia e il pascolo;
- per 5 anni sono vietate le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenuta con risorse finanziarie pubbliche.

Nel Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) la particella 58 ricade nel reticolo idrografico- area di rispetto reticolo (75m).

Per quanto non specificato si rimanda al CDU in allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Il P.U.G. approvato con D.C.C. numero 46 del 06/08/2024 tipizza il terreno in mappa fg.29 ptc 458 come "Parco della Reggia - F 19".

Il PUG individua all'interno dell'area ZSC, un'area interessata da forte naturalità paesaggistica e ambientale da tutelare.

Per gli interventi possono essere attivate le forme di sostegno regionale di forestazione di rigenerazione del paesaggio attraverso forme di partenariato pubblico privato e di formazione di parchi a tema e dovranno rispettare quanto riportato nel Regolamento contenuto nel Piano di Gestione approvato definitivamente con D.G.R. n. 2558 del 22/ 12/2009.

Interventi ammissibili:

- manutenzione, implementazione e protezione della pineta esistente;
- formazione di parco costiero balneare nel rispetto della naturalità del sito con assoluto divieto di qualsiasi sovrastruttura per la conservazione del patrimonio floristico e faunistico;
- recupero di sentieri e percorsi con fondo naturale e ad esclusivo uso pedonale, ciclabile, equestre, utilizzando esclusivamente i percorsi e le tracce esistenti e senza determinare la frammentazione di aree caratterizzate dalla presenza di vegetazione naturale;
- collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.);
- realizzazione di manufatti rimovibili dalla dimensione max di 50 mq, senza collegamenti di urbanizzazione, funzionali ad accogliere ed orientare i fruitori del parco e del territorio in generale.

Gli interventi sono soggetti a Piano Particolareggiato ad esclusiva iniziativa pubblica. Le attrezzature insediabili verranno realizzate a cura dell'Ente il quale potrà avvalersi della possibilità di affidarle in gestione.

Area di Origine dei diritti edificatori: Indice di fabbricabilità territoriale virtuale (ICTv mc/mq): 0,02

La particella 458 ricade nelle seguenti Invarianti Strutturali del PUG:

- Serre Ionico Salentine;
- Salento delle Serre;
- Componenti idrogeologiche- Ulteriori contesti paesaggistici- vincolo idrogeologico;
- Componenti culturali e insediative-Beni paesaggistici immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- Componenti dei valori percettivi- Ulteriori contesti paesaggistici -Coni visuali;
- Aree protette Siti naturalistici- Ulteriori contesti paesaggistici- Siti di Rilevanza naturalistica;
- Componenti botanico vegetazionali- Ulteriori contesti paesaggistici- Prati e pascoli naturali;
- Ulteriori contesti paesaggistici- Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.-(100m).

La particella 458 ricade per maggiore consistenza negli "HABITAT" percorsi substeppici di graminacee e piante annue di Thero-brachypodietea" del PUG.

La particella inoltre è stata parzialmente interessata nell'anno 2008 e totalmente interessata negli anni 2011-2020 dall'attraversamento di incendio, pertanto ricade negli elenchi delle aree percorse dal fuoco degli anni 2008-2011-2020 e quindi:

- per 15 anni è vietata la modifica della destinazione d'uso dei suoli diversa da quella preesistente all'incendio;



- per 10 anni è vietata la realizzazione di edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili e attività produttive. È altresì vietata, per i soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, la caccia e il pascolo;
- per 5 anni sono vietate le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenuta con risorse finanziarie pubbliche.

Nel Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) la particella 458 ricade nel reticolo idrografico- area di rispetto reticolo (75m).

Per quanto non specificato si rimanda al CDU in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

In seguito alla disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità urbanistiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

In seguito alla disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità urbanistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GALATONE (LE) - NEI PRESSI DI VIA DEI PINI, SANTA MARIA AL BAGNO (VILLAGGIO "SANTA RITA")

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nardò (LE) - via Turati 37, piano T- 1-2

L'appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio con affaccio a sud-ovest e nord-est. Vi si accede da via Turati 37 mediante vano scala che consente anche l'accesso indipendente al vano ammezzato e al terrazzo. È composto da soggiorno-tinello, vano cottura, un bagno con vasca e due camere da letto. La zona soggiorno è separata dalla zona cottura per mezzo di un tramezzo in parte realizzato in vetrocemento. Una delle camere ed il soggiorno hanno accesso a balconi posti rispettivamente a nord- est, su cortile di pertinenza del piano terra, e a sud- ovest su via Turati. Tra la zona ingresso e il soggiorno vi è un piccolo dislivello di due gradini. L'appartamento è stato costruito su un edificio anni '60. Attualmente dispone di piccolo ingresso-ripostiglio al Piano Terra, ricavato nella rampa di scale e di terrazzo praticabile di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 417, Sub. 3, Categoria A3, Graffato con P.2 e scala

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/12) derivante da: proprietà 2/12 quale bene personale e 5/12 quale bene in comunione

Valore di stima del bene: € 72.100,00

Metodo di stima sintetico-comparativa, tenendo conto degli attuali prezzi di vendita sul mercato locale per immobili simili, per ubicazione, consistenza, epoca costruttiva, stato manutentivo, caratteristiche intrinseche, livello di piano.

La valutazione ha tenuto conto di dati pervenuti dalle seguenti fonti:

 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce (Le);
 - Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona;
 - Agenzie Immobiliari di zona;
 - Ufficio Tecnico di Nardò.

Le difformità del piano primo potrebbero essere verosimilmente sanabili secondo l'art.36 bis della L.105/2024 (a integrazione e modifica del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/01). Inoltre la differenza di altezza rispetto a quella di progetto (2,79 mt invece di 2,70mt) rientra, a livello parametrico, nelle tolleranze costruttive dell'art.34.bis della L.105/2024. Le difformità del piano secondo relativo al terrazzo hanno definito un aumento di volumetria non sanabile, per cui sono stati considerati i relativi costi di demolizione.

Pertanto, nella determinazione del valore finale del bene, si riportano gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e le spese di demolizione.
- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Nardò (LE) - via Turati 37, scala U, piano 1

Il locale ammezzato è posto tra piano terra e primo piano di un immobile sito in via Tutati 37 a Nardò (Le). Vi si accede tramite il vano scala, interno all'edificio, che permette il raggiungimento anche del piano superiore e del terrazzo della stessa proprietà. È costituito da un unico vano di altezza ca.1,78 mt e dotato di finestra con affaccio a nord-est su cortile di pertinenza del piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 417, Sub. 5, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4) derivante da: proprietà 1/2 bene personale e 1/4 bene in comunione

Valore di stima del bene: € 7.520,00

Metodo di stima sintetico-comparativa, tenendo conto degli attuali prezzi di vendita sul mercato locale per immobili simili per ubicazione, consistenza, epoca costruttiva, stato manutentivo, caratteristiche intrinseche, livello di piano.

La valutazione ha tenuto conto di dati pervenuti dalle seguenti fonti:

 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce (Le);
 - Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona;
 - Agenzie Immobiliari di zona;
 - Ufficio Tecnico di Nardò.

Le difformità edilizie riscontrate riguardanti altezza interna e posizione della finestra potrebbero essere verosimilmente sanabili secondo il DPR 380/2001, come modificato e integrato dalla L.105/2024. Pertanto, nella determinazione del valore finale del bene, si riportano gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore intero		Valore diritto	
Bene N° 1 - Appartamento Nardò (LE) - via Turati 37, piano 1-2	103,00 mq	700,00 €/mq		€ 72.100,00	2/12 bene personale+ 5/12 bene in comunione	42.058,33 €
Bene N° 2 - Deposito Nardò (LE) - via Turati 37, scala U, piano 1	16,00 mq	470,00 €/mq		€ 7.520,00	1/2 bene personale+ 1/4 bene in comunione	5.640,00 €
Valore di stima				79.620,00 €	Totale per quote di diritto:	47.698,33 €

Valore complessivo di stima lotto 1: 79.620,00 €

Valore di stima lotto 1 per quote complessive di diritto: 47.698,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi Giudizi di conformità):

€. 11.300,00

Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 36.398,33

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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:

€. 5.459,75

Valore di vendita giudiziaria del lotto 1

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 30.938,58



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita")

Il terreno agricolo è sito nei pressi del villaggio "Santa Rita" tra la S.P. 90 "Galatone - Santa Maria al Bagno" e la S.P. 17 "Serra di Gallipoli alla Lecce -Taranto". È accessibile attraverso il passaggio su terreni limitrofi di altra proprietà da via Dei Pini o da via Fiume. È costituito da un'area a forma rettangolare stretta e lunga, di natura rocciosa, incolta e priva di recinzioni e alberature. Il lotto non presenta delimitazioni. Il terreno è inoltre sprovvisto di opere di urbanizzazione primaria e di impianti di irrigazione ed elettrico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 58, Qualità Seminativo

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/54)

Valore di stima del bene: € 344,00

Al fine di una valutazione congrua con la posizione, la tipologia, le caratteristiche, il tipo di coltura, lo stato di conservazione, la zona in cui ricade e il valore paesaggistico si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparando i dati ottenuti dalle varie fonti di seguito specificate e dal mercato immobiliare della zona per terreni della stessa tipologia e condizioni (stima sintetico-comparativa).

La valutazione ha tenuto conto di dati pervenuti dalle seguenti fonti:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce (Le);
- Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona_ Valori Agricoli medi;
- Agenzie Immobiliari di zona;
- Ufficio Tecnico di Galatone.

Si è tenuto inoltre conto che il terreno ricade in Area di Origine dei diritti edificatori con IFT virtuale di 0,02 mc/mq a seguito di procedura perequativa, come risulta dal CDU.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita")

Il terreno agricolo è sito nei pressi del villaggio "Santa Rita" tra la S.P. 90 "Galatone - Santa Maria al Bagno" e la S.P. 17 "Serra di Gallipoli alla Lecce -Taranto". È accessibile attraverso il passaggio su terreni limitrofi di altra proprietà da via Dei Pini o da via Fiume. È costituito da un'area a forma rettangolare, di natura rocciosa, incolta e priva di recinzioni e alberature. Il lotto presenta delimitazioni con bassi cordoli in pietra a secco solo sui lati est ed ovest. Il terreno è inoltre sprovvisto di opere di urbanizzazione primaria e di impianti sia irriguo che elettrico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 458, Qualità Seminativo

Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/12)

Valore di stima del bene: € 1.231,00

Al fine di una valutazione congrua con la posizione, la tipologia, le caratteristiche, il tipo di coltura, lo stato di conservazione, la zona in cui ricade e il valore paesaggistico si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparando i dati ottenuti dalle varie fonti di seguito specificate e dal mercato immobiliare della zona per terreni della stessa tipologia e condizioni (stima sintetico-comparativa).

La valutazione ha tenuto conto di dati pervenuti dalle seguenti fonti:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce (Le);
- Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare di zona_ Valori Agricoli medi;
- Agenzie Immobiliari di zona;
- Ufficio Tecnico di Galatone.

Si è tenuto inoltre conto che il terreno ricade in Area di Origine dei diritti edificatori con IFT virtuale di 0,02 mc/mq, come risulta dal CDU.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita")	172,00 mq	2,00 €/mq	€ 344,00	1,85%	€ 6,37
Bene N° 4 - Terreno Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita")	1231,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.231,00	8,33%	€ 102,58
Valore di stima:			€1.575,00		
Valore per quote di diritto:					€ 108,95

Valore complessivo di stima lotto 2: €1.575,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto 2: € 108,95

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lecce, li 18/10/2024

Il C.T.U.
Arch. Gerardi Pamela



SCHEMA RIASSUNTIVO
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 14/2023

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nardò (LE) - via Turati 37, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/12 (proprietà 2/12 bene personale e 5/12 bene in comunione)
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 417, Sub. 3, Categoria A3, Graffato con P.2 e scala	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di manutenzione. Il vano scala risulta allo stato rustico, privo di rivestimento su gradini e pianerottoli, fatta eccezione per il pianerottolo corrispondente al primo piano che riporta una pavimentazione in granito.		
Descrizione:	L'appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio con affaccio a sud-ovest e nord-est. Vi si accede da via Turati 37 mediante vano scala che consente anche l'accesso indipendente al vano ammezzato e al terrazzo. È composto da soggiorno-tinello, vano cottura, un bagno con vasca e due camere da letto. La zona soggiorno è separata dalla zona cottura per mezzo di un tramezzo in parte realizzato in vetrocemento. Una delle camere ed il soggiorno hanno accesso a balconi posti rispettivamente a nord- est su cortile di pertinenza del piano terra e a sud- ovest su via Turati. Tra la zona ingresso e il soggiorno vi è un piccolo dislivello di due gradini. L'appartamento è stato costruito su un edificio anni '60. Attualmente dispone di piccolo ingresso-ripostiglio al Piano Terra, ricavato nella rampa di scale e di terrazzo praticabile di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Nardò (LE) - via Turati 37, scala U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4 (proprietà 1/2 bene personale e 1/4 bene in comunione)
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 417, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito è in buono stato conservativo. Il vano scala di accesso e il ballatoio, corrispondente al piano ammezzato, necessitano di opere di finitura in quanto sprovvisti di adeguato rivestimento.		
Descrizione:	Il locale ammezzato è posto tra piano terra e primo piano di un immobile sito in via Tutati 37 a Nardò (Le). Vi si accede tramite il vano scala, interno all'edificio, che permette il raggiungimento anche del piano superiore e del terrazzo della stessa proprietà. È costituito da un unico vano di altezza ca.2,78 mt e dotato di finestra con affaccio a nord-est su cortile di pertinenza del piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita")		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/54
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 58, Qualità Seminativo	Superficie	172,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno attualmente risulta allo stato naturale, incolto, roccioso con la presenza di qualche arbusto e vegetazione secca.		
Descrizione:	Il terreno agricolo è sito nei pressi del villaggio "Santa Rita" tra la S.P. 90 "Galatone - Santa Maria al Bagno" e la S.P. 17 "Serra di Gallipoli alla Lecce -Taranto". È accessibile attraverso il passaggio su terreni limitrofi di altra proprietà da via Dei Pini o da via Fiume. È costituito da un'area a forma rettangolare stretta e lunga, di natura rocciosa, incolta e priva di recinzioni e alberature. Il lotto non presenta delimitazioni. Il terreno è inoltre sprovvisto di opere di urbanizzazione primaria e di impianti di irrigazione ed elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Galatone (LE) - nei pressi di via Dei Pini, Santa Maria al Bagno (villaggio "Santa Rita")		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/12
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 458, Qualità Seminativo	Superficie	1231,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno attualmente risulta allo stato naturale, incolto, roccioso con la presenza di qualche arbusto.		
Descrizione:	Il terreno agricolo è sito nei pressi del villaggio "Santa Rita" tra la S.P. 90 "Galatone - Santa Maria al Bagno" e la S.P. 17 "Serra di Gallipoli alla Lecce -Taranto". È accessibile attraverso il passaggio su terreni limitrofi di altra proprietà da via Dei Pini o da via Fiume. È costituito da un'area a forma rettangolare, di natura rocciosa, incolta e priva di recinzioni e alberature. Il lotto presenta delimitazioni con bassi cordoli in pietra a secco solo sui lati est ed ovest. Il terreno è inoltre sprovvisto di opere di urbanizzazione primaria e di impianti sia irriguo che elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

