



**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE



**Esecuzione Forzata**

**Promossa da**

**Contro:**



**N. Gen. Rep. 246/2024**



**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 Nardò (LE) Via Traversa Antonello da Messina Civ. 33**  
**PT - P1 Località "Santa Maria al Bagno"**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo "Villino" sita in Nardò (Lecce) Località Santa Maria al Bagno, Via Traversa Antonello da Messina, Civ. 33

L'immobile è costituito da un'unità residenziale posta ai piani terra e primo, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera a due piani fuori terra, sito alla Traversa di Via Antonello da Messina civ.33. Esso presenta accesso da scoperto di pertinenza posto su fronte stradale, e si compone al piano terra da un soggiorno pranzo, un ripostiglio sotto scala ed un vano wc, oltre ad una veranda ed al succitato scoperto di pertinenza esclusivi, mentre al piano primo, servito da scala interna accessibile dal soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto ed un vano wc, oltre ad un balcone con affaccio su fronte stradale. Entrambi i vani wc presentano finestratura su cavedio interno comune. Al piano terra la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, quella lorda della veranda è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda dello scoperto a mq 67,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,72 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,71 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante privi di utenze, oltre ad impianto di climatizzazione privo di unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione, a meno della presenza di limitate macchie di condensa in alcuni ambienti e della carenza di cura del verde all'interno delle aiuole presenti nello scoperto al piano terra.

Lo stato dell'unità immobiliare 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 Nardò l'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:

\_\_\_\_\_ - PROPRIETÀ' 1/I;

foglio 128 mappale 980 Sub. 3, categoria A/7 Classe 1 Consistenza 5 Vani Superficie Catastale Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq. Rendita Euro 477,72. Piano T-1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica (normale) a traffico limitato con  
 parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:**

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, iscritta ai nn. \_\_\_\_\_ in data 21 dicembre 2022, a seguito di altro atto per \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ numero di repertorio \_\_\_\_\_ - Importo totale € 168.867,58 - Importo Capitale € 84.433,79 a favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

**ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**, trascritta ai nn. \_\_\_\_\_

in data 03 marzo 2016, a seguito di atto giudiziario per Tribunale \_\_\_\_\_ del 23 febbraio 2016, numero di repertorio \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO**,

in data 19 marzo 2009, a seguito di atto notarile pubblico per

Notaio \_\_\_\_\_ numero di repertorio \_\_\_\_\_ - Importo totale € 1.600.000,00 - Importo Capitale € 800.000,00 - durata 25 anni, a favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente : *terreno riportato in catasto al foglio 128 particella 924*

**4.2.2. Pignoramenti:**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn. \_\_\_\_\_

in data 06 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Lecce del 17 luglio 2024, numero di repertorio \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

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. *conformazione del vano wc1 al piano terra differente da quella autorizzata;*
2. *costituzione di ripostiglio sotto scala al piano terra a mezzo di realizzazione di setto e porta di accesso tra la parete del vano wc ed il previsto disimpegno;*
3. *mancata realizzazione del previsto disimpegno al piano terra tra il soggiorno pranzo ed il vano wc stante l'assenza di setto divisorio e porta tra le pareti dei succitati ambienti;*
4. *differente conformazione rispetto a quella autorizzata dei vani letto 1 e disimpegno al piano primo.*

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

Oneri totali per la regolarizzazione: € 3.000,00

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. *rappresentazione della conformazione del vano wc1 al piano terra differente da quella reale;*
2. *mancata rappresentazione di setto e porta di accesso del ripostiglio sotto scala al piano terra;*
3. *rappresentazione di setto divisorio e porta del previsto disimpegno al piano terra in realtà non realizzata;*
4. *rappresentazione della conformazione dei vani letto 1 e disimpegno al piano primo differente da quella reale.*

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





Oneri totali per la regolarizzazione: € 500,00

##### 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:

Alla data del 06 agosto 2024 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso  
 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di LECCE - Territorio Servizi Catastali  
 nel modo che segue:

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO', Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in  
 ditta \_\_\_\_\_, *Proprietà 1/1*;  
 foglio 128 particella 980 sub 7, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale  
 mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO', Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in  
 ditta \_\_\_\_\_, *Proprietà per 1/1*;  
 foglio 128 particella 980 sub 6, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale  
 mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO', Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in  
 ditta \_\_\_\_\_ codice fiscale, *Proprietà per 1/1*;  
 foglio 128 particella 980 sub 3, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale  
 mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

*Dette unità, in virtù di COSTITUZIONE n.4085.1/2010 del 25.05.2010, insistono su  
 ente urbano foglio 128 particella 980 di are 15.95, derivante dalla soppressione della  
 particella 924 di pari estensione, in virtù di TIPO MAPPALE n.155801.1/2010 del  
 10.05.2010*

Provenienza debitore:

**PERMUTA**, trascritta ai nn \_\_\_\_\_ in data 03 luglio 2007, a seguito di \_\_\_\_\_  
 atto notarile pubblico per Notaio \_\_\_\_\_ del 19 giugno  
 2007, numero di repertorio \_\_\_\_\_ | a favore | \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del  
 diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 del  
 diritto di proprietà, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, per la quota di 2/3 del diritto di  
 proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di  
 relazione e precisamente: terreno riportato in catasto al foglio 128 particella  
 924 di are 15 ca 95.



A margine si rilevano le seguenti ANNOTAZIONI:

*CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA nn.2227/13719 del 1° aprile 2008;  
CANCELLAZIONE PARZIALE DI RISERVATO nn.610/4204 del 3 febbraio 2009.  
CANCELLAZIONE DI RISERVA DI PROPRIETA' nn.4524/34831 del 3 settembre 2010.*

*Ulteriore provenienza:*

**VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO**, trascritto ai nn. | in data 12 febbraio 1950, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio del 13 gennaio 1950, contro l'eredità di , devoluta in virtù di testamento olografo del 22 novembre 1949, tra l'altro, in favore di

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

per gli immobili di cui al punto A :

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13 DEL 10.01.2008**

**PRATICA EDILIZIA N. 492/07/CONC**

**DOMANDA DEL 04/07/ PROT. N. 28121**

**RILASCIATA IN DATA 10 GENNAIO 2008**

**INTESTATA A**

**PER LA REALIZZAZIONE DI N. 12 VILLETTE UNIFAMIGLIARI – TIPOLOGIA T4 – AREA DI MINIMO INTERVENTO A/7 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, COMPARTO 63 SULL'AREA UBICATA ALLA STRADA MARCHESANA , CENSITA IN CATASTO AL FG. 128/B MAPPALE 924**

**NON RISULTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL'ABITABILITA' DELL'IMMOBILE.**

Descrizione abitazione di cui al punto **A**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo "Villino" sita in Nardò (Lecce) Località Santa Maria al Bagno, Via Traversa Antonello da Messina, Civ. 33

L'immobile è costituito da un'unità residenziale posta ai piani terra e primo, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera a due piani fuori terra, sito alla Traversa di Via Antonello da Messina civ.33. Esso presenta accesso da scoperto di pertinenza posto su fronte stradale, e si compone al piano terra da un soggiorno pranzo, un ripostiglio sotto scala ed un vano wc, oltre ad una veranda ed al succitato scoperto di pertinenza esclusivi, mentre al piano primo, servito da scala interna accessibile dal soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto ed un vano wc, oltre ad un balcone con affaccio su fronte stradale. Entrambi i vani wc presentano finestratura su cavedio interno comune. Al piano terra la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, quella lorda della



veranda è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda dello scoperto a mq 67,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,72 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,71 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante privi di utenze, oltre ad impianto di climatizzazione privo di unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione, a meno della presenza di limitate macchie di condensa in alcuni ambienti e della carenza di cura del verde all'interno delle aiuole presenti nello scoperto al piano terra.

Lo stato dell'unità immobiliare 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 Nardò l'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

**Destinazione urbanistica:**

Il PRG di Nardò, adeguato alla l.r. 56/80, è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, con delibera della Giunta Regionale n. 345 del 20.4.2001; con successiva delibera del Commissario Straordinario n. 181 del 04.04.2002 è stato approvato l'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni regionali.

**ART. 72 - ZONE C.6 - TURISTICO RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Comprendono i comparti delle zone di espansione previsti dal P.R.G. per lo sviluppo della ricettività turistica o a carattere residenziale e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone C.5 nel precedente art.71.

Negli strumenti urbanistici esecutivi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,90 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,25 mq/mq.
- Altezza massima: H max = 7,50 ml.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Distanza minima dai confini; D = 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale: minimo 6,00 m., salvo i diversi arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.
- Distacco minimo tra gli edifici: 10,00; sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale in base ad un progetto unitario o con progetti distinti ma coordinati tra loro.

I predetti indici sono riferiti alle superfici fondiarie dei singoli comparti individuati con destinazione omogenea C.6 nelle tavole di P.R.G.

Le unità interessate dalla procedura risultano ricadere all'interno del Comparto n. 63 in Loc. Santa Maria al Bagno. Sono state inserite nell'Allegato Documentazione Urbanistica le NTA di tale Comparto.

Gli immobili risultano ricadere in area sottoposta ai seguenti vincoli ai sensi del PPTR aggiornato alle DGR 728/2024:

- Vincolo Paesaggistico istituito ai sensi L. 1497 pubblicato sulla G.U. Reg. Puglia n. 119 del 06.05.1976 e rettificato con D.G.R. n. 652/2023;

| Riferimento                                  | Sup. Lorda (mq) | Coeff. Equivalenza | Sup. Equiv. (mq) |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| abitazione PT                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |
| veranda PT                                   | 6,00            | 0,30               | 1,80             |
| scoperto PT (sup. tot. mq 67) fino a mq 43   | 43,00           | 0,30               | 12,90            |
| scoperto PT (sup. tot. mq 67) restanti mq 24 | 24,00           | 0,10               | 2,40             |
| abitazione P1                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |
| balcone P1                                   | 8,00            | 0,30               | 2,40             |
| <b>Totali:</b>                               | <b>159,00</b>   |                    | <b>103,10</b>    |

**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 simili 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 Nardò (LE).

### 8.2. Fonti di informazione

#### Immobili di cui al punto A:

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



**8.3. Valutazione**

| Riferimento                                  | Sup.<br>Lorda<br>(mq) | Coeff.<br>Equivalenza | Sup. Equiv.<br>(mq) | Val.<br>Unitario<br>(€) | Val. Totale<br>(€) |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| abitazione PT                                | 43,00                 | 1,00                  | 43,00               |                         |                    |
| veranda PT                                   | 6,00                  | 0,30                  | 1,80                |                         |                    |
| scoperto PT (sup. tot. mq 67) fino a mq 43   | 43,00                 | 0,30                  | 12,90               |                         |                    |
| scoperto PT (sup. tot. mq 67) restanti mq 24 | 24,00                 | 0,10                  | 2,40                |                         |                    |
| abitazione P1                                | 43,00                 | 1,00                  | 43,00               |                         |                    |
| balcone P1                                   | 8,00                  | 0,30                  | 2,40                |                         |                    |
| <b>Totali:</b>                               | <b>159,00</b>         |                       | <b>103,10</b>       | <b>1.350,00</b>         | <b>139.185,00</b>  |

**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:

€ 20.877,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

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:

€ 114.807,25

**Beni in Nardò (LE) Via Antonello da Messina Civ. 28 PT - P1**  
**Località "Santa Maria al Bagno"**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo "Villino" sita in Nardò (Lecce) Località Santa Maria al Bagno, Via Traversa Antonello da Messina, Civ. 28

L'immobile è costituito da un'unità residenziale posta ai piani terra e primo, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera a due piani fuori terra, sito alla Via Antonello da Messina civ.28. Esso presenta accesso da scoperto di pertinenza posto su fronte stradale, e si compone al piano terra da un soggiorno pranzo, un ripostiglio sotto scala ed un vano wc, oltre ad una veranda ed al succitato scoperto di pertinenza esclusivi, mentre al piano primo, servito da scala interna accessibile dal soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto ed un vano wc, oltre ad un balcone con affaccio su fronte stradale. Entrambi i vani wc presentano finestratura su cavedio interno comune. Al piano terra la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, quella lorda della veranda è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda dello scoperto a mq 84,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,72 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,71 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante privi di utenze, oltre ad impianto di climatizzazione privo di unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione, a meno della presenza di limitate macchie di condensa in alcuni ambienti e della carenza di cura del verde all'interno delle aiuole presenti nello scoperto al piano terra.

Lo stato dell'unità immobiliare 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 Nardò l'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:

|- PROPRIETÀ' 1/1;

foglio 128 mappale 980 Sub. 6, categoria A/7 Classe 1 Consistenza 5 Vani Superficie Catastale Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq. Rendita Euro 477,72. Piano T-1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:***IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, iscritta ai

nn. in data 21 dicembre 2022, a seguito di altro atto per  
del 21 dicembre 2022, numero di  
repertorio - Importo totale € 168.867,58 - Importo Capitale €  
84.433,79 a favore di  
per la quota di 1/1 del diritto di  
proprietà, contro

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli  
immobili di relazione.

**ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**, trascritta ai

nn. in data 03 marzo 2016, a seguito di atto giudiziario per  
Tribunale del 23 febbraio 2016, numero di repertorio a favore  
di  
, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,  
contro

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli  
immobili di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO**,

in data 19 marzo 2009, a seguito di atto notarile pubblico per  
Notaio del 18 marzo 2009, numero di  
repertorio - Importo totale € 1.600.000,00 - Importo Capitale €  
800.000,00 - durata 25 anni, a favore di  
, per la quota di 1/1 del diritto di  
proprietà, contro

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto il  
suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente : *terreno  
riportato in catasto al foglio 128 particella 924*

**4.2.2. Pignoramenti:****VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai

nn. in data 06 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep  
Corte D'appello Di Lecce del 17 luglio 2024, numero di repertorio , a  
favore di

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro  
, per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di  
relazione.

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. *conformazione del vano wc1 al piano terra differente da quella autorizzata;*
2. *costituzione di ripostiglio sotto scala al piano terra a mezzo di realizzazione di setto e porta di accesso tra la parete del vano wc ed il previsto disimpegno;*
3. *mancata realizzazione del previsto disimpegno al piano terra tra il soggiorno pranzo ed il vano wc stante l'assenza di setto divisorio e porta tra le pareti dei succitati ambienti;*
4. *differente conformazione rispetto a quella autorizzata dei vani letto 1 e disimpegno al piano primo.*

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

Oneri totali per la regolarizzazione: € 3.000,00

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. *rappresentazione della conformazione del vano wc1 al piano terra differente da quella reale;*
2. *mancata rappresentazione di setto e porta di accesso del ripostiglio sotto scala al piano terra;*
3. *rappresentazione di setto divisorio e porta del previsto disimpegno al piano terra in realtà non realizzata;*
4. *rappresentazione della conformazione dei vani letto 1 e disimpegno al piano primo differente da quella reale.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.



Oneri totali per la regolarizzazione: € 500,00

##### 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:

Alla data del 06 agosto 2024 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di LECCE - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO', Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in ditta , Proprietà 1/1; foglio 128 particella 980 sub 7, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO', Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in ditta , Proprietà per 1/1; foglio 128 particella 980 sub 6, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO', Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in ditta , Proprietà per 1/1; foglio 128 particella 980 sub 3, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

*Dette unità, in virtù di COSTITUZIONE n.4085.1/2010 del 25.05.2010, insistono su ente urbano foglio 128 particella 980 di are 15.95, derivante dalla soppressione della particella 924 di pari estensione, in virtù di TIPO MAPPALE n.155801.1/2010 del 10.05.2010*

Provenienza debitore:

**PERMUTA**, trascritta ai nn in data 03 luglio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio numero di repertorio , a favore per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, per la quota di 2/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno riportato in catasto al foglio 128 particella 924 di are 15 ca 95.



A margine si rilevano le seguenti ANNOTAZIONI:

*CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA nn.2227/13719 del 1° aprile 2008;*  
*CANCELLAZIONE PARZIALE DI RISERVATO nn.610/4204 del 3 febbraio 2009.*  
*CANCELLAZIONE DI RISERVA DI PROPRIETA' nn.4524/34831 del 3 settembre 2010.*

**Ulteriore provenienza:**

**VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO**, trascritto  
 ai nn. in data 12 febbraio 1950, a seguito di atto notarile pubblico per  
 Notaio del 13 gennaio 1950, contro l'eredità di  
 |, devoluta in virtù di testamento olografo del 22 novembre 1949,  
 tra l'altro, in favore di



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

per gli immobili di cui al punto B :

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13 DEL 10.01.2008**

**PRATICA EDILIZIA N. 492/07/CONC**

**DOMANDA DEL 04/07/ PROT. N. 28121**

**RILASCIATA IN DATA 10 GENNAIO 2008**

**INTESTATA A**

**PER LA REALIZZAZIONE DI N. 12 VILLETTE UNIFAMIGLIARI – TIPOLOGIA T4 –  
 AREA DI MINIMO INTERVENTO A/7 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
 CONVENZIONATA, COMPARTO 63 SULL'AREA UBICATA ALLA STRADA  
 MARCHESANA , CENSITA IN CATASTO AL FG. 128/B MAPPALE 924**

**NON RISULTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL'ABITABILITA'  
 DELL'IMMOBILE.**



Descrizione abitazione di cui al punto **B**

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo "Villino" sita in Nardò  
 (Lecce) Località Santa Maria al Bagno, Via Traversa Antonello da Messina, Civ. 28

L'immobile è costituito da un'unità residenziale posta ai piani terra e primo, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera a due piani fuori terra, sito alla Via Antonello da Messina civ.28. Esso presenta accesso da scoperto di pertinenza posto su fronte stradale, e si compone al piano terra da un soggiorno pranzo, un ripostiglio sotto scala ed un vano wc, oltre ad una veranda ed al succitato scoperto di pertinenza esclusivi, mentre al piano primo, servito da scala interna accessibile dal soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto ed un vano wc, oltre ad un balcone con affaccio su fronte stradale. Entrambi i vani wc presentano finestratura su cavedio interno comune. Al piano terra la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, quella lorda della veranda





è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda dello scoperto a mq 84,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,72 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,71 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante privi di utenze, oltre ad impianto di climatizzazione privo di unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione, a meno della presenza di limitate macchie di condensa in alcuni ambienti e della carenza di cura del verde all'interno delle aiuole presenti nello scoperto al piano terra.

Lo stato dell'unità immobiliare 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 Nardò l'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

**Destinazione urbanistica:**

Il PRG di Nardò, adeguato alla l.r. 56/80, è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, con delibera della Giunta Regionale n. 345 del 20.4.2001; con successiva delibera del Commissario Straordinario n. 181 del 04.04.2002 è stato approvato l'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni regionali.

**ART. 72 - ZONE C.6 - TURISTICO RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Comprendono i comparti delle zone di espansione previsti dal P.R.G. per lo sviluppo della ricettività turistica o a carattere residenziale e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone C.5 nel precedente art.71.

Negli strumenti urbanistici esecutivi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,90 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,25 mq/mq.
- Altezza massima: H max = 7,50 ml.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Distanza minima dai confini; D = 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale: minimo 6,00 m., salvo i diversi arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.
- Distacco minimo tra gli edifici: 10,00; sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale in base ad un progetto unitario o con progetti distinti ma coordinati tra loro.

I predetti indici sono riferiti alle superfici fondiarie dei singoli comparti individuati con destinazione omogenea C.6 nelle tavole di P.R.G.

Le unità interessate dalla procedura risultano ricadere all'interno del Comparto n. 63 in Loc. Santa Maria al Bagno. Sono state inserite nell'Allegato Documentazione Urbanistica le NTA di tale Comparto.

Gli immobili risultano ricadere in area sottoposta ai seguenti vincoli ai sensi del PPTR aggiornato alle DGR 728/2024:

- Vincolo Paesaggistico istituito ai sensi L. 1497 pubblicato sulla G.U. Reg. Puglia n. 119 del 06.05.1976 e rettificato con D.G.R. n. 652/2023;

| Riferimento                                  | Sup. Lorda (mq) | Coeff. Equivalenza | Sup. Equiv. (mq) |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| abitazione PT                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |
| veranda PT                                   | 6,00            | 0,30               | 1,80             |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) fino a mq 43   | 43,00           | 0,30               | 12,90            |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) restanti mq 24 | 41,00           | 0,10               | 4,10             |
| abitazione P1                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |
| balcone P1                                   | 8,00            | 0,30               | 2,40             |
| <b>Totali:</b>                               | <b>176,00</b>   |                    | <b>104,80</b>    |

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 Nardò (LE).

### 8.2. Fonti di informazione

#### Immobili di cui al punto A:

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



**8.3. Valutazione**

| Riferimento                                  | Sup.<br>Lorda<br>(mq) | Coeff.<br>Equivalenza | Sup. Equiv.<br>(mq) | Val.<br>Unitario<br>(€) | Val. Totale<br>(€) |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| abitazione PT                                | 43,00                 | 1,00                  | 43,00               |                         |                    |
| veranda PT                                   | 6,00                  | 0,30                  | 1,80                |                         |                    |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) fino a mq 43   | 43,00                 | 0,30                  | 12,90               |                         |                    |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) restanti mq 24 | 41,00                 | 0,10                  | 4,10                |                         |                    |
| abitazione P1                                | 43,00                 | 1,00                  | 43,00               |                         |                    |
| balcone P1                                   | 8,00                  | 0,30                  | 2,40                |                         |                    |
| <b>Totali:</b>                               | <b>176,00</b>         |                       | <b>104,80</b>       | <b>1.350,00</b>         | <b>141.480,00</b>  |

**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;

€ 21.222,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

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:

€ 116.758,00

**Beni in Nardò (LE) Via Antonello da Messina Civ. 30 PT - P1**  
**Località "Santa Maria al Bagno"**  
**Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo "Villino" sita in Nardò (Lecce) Località Santa Maria al Bagno, Via Traversa Antonello da Messina, Civ. 30

L'immobile è costituito da un'unità residenziale posta ai piani terra e primo, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera a due piani fuori terra, sito alla Via Antonello da Messina civ.30. Esso presenta accesso da scoperto di pertinenza posto su fronte stradale, e si compone al piano terra da un soggiorno pranzo, un ripostiglio sotto scala ed un vano wc, oltre ad una veranda ed al succitato scoperto di pertinenza esclusivi, mentre al piano primo, servito da scala interna accessibile dal soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto ed un vano wc, oltre ad un balcone con affaccio su fronte stradale. Entrambi i vani wc presentano finestratura su cavedio interno comune. Al piano terra la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, quella lorda della veranda è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda dello scoperto a mq 84,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,72 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,71 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante privi di utenze, oltre ad impianto di climatizzazione privo di unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione, a meno della presenza di limitate macchie di condensa in alcuni ambienti e della carenza di cura del verde all'interno delle aiuole presenti nello scoperto al piano terra.

Lo stato dell'unità immobiliare 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 Nardò l'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a:

- PROPRIETA' 1/1;

foglio 128 mappale 980 Sub. 7, categoria A/7 Classe 1 Consistenza 5 Vani Superficie Catastale Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq. Rendita Euro 477,72. Piano T-1

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:***IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**, iscritta ai

nn. in data 21 dicembre 2022, a seguito di altro atto per  
del 21 dicembre 2022, numero di  
repertorio - Importo totale € 168.867,58 - Importo Capitale €  
84.433,79 a favore di

, per la quota di 1/1 del diritto di  
proprietà, contro

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli  
immobili di relazione.

**ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**, trascritta ai

nn. in data 03 marzo 2016, a seguito di atto giudiziario per  
Tribunale del 23 febbraio 2016, numero di repertorio a favore  
di

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

contro

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli  
immobili di relazione.

**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO**,

in data 19 marzo 2009, a seguito di atto notarile pubblico per  
Notaio del 18 marzo 2009, numero di  
repertorio - Importo totale € 1.600.000,00 - Importo Capitale €  
800.000,00 - durata 25 anni, a favore di

per la quota di 1/1 del diritto di  
proprietà, contro

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto il  
suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente : *terreno  
riportato in catasto al foglio 128 particella 924*

**4.2.2. Pignoramenti:****VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai

nn. in data 06 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep  
Corte D'appello Di Lecce del 17 luglio 2024, numero di repertorio , a  
favore di

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro

per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di  
relazione.

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. *conformazione del vano wc1 al piano terra differente da quella autorizzata;*
2. *costituzione di ripostiglio sotto scala al piano terra a mezzo di realizzazione di setto e porta di accesso tra la parete del vano wc ed il previsto disimpegno;*
3. *mancata realizzazione del previsto disimpegno al piano terra tra il soggiorno pranzo ed il vano wc stante l'assenza di setto divisorio e porta tra le pareti dei succitati ambienti;*
4. *differente conformazione rispetto a quella autorizzata dei vani letto 1 e disimpegno al piano primo.*

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

Oneri totali per la regolarizzazione: € 3.000,00

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. *rappresentazione della conformazione del vano wc1 al piano terra differente da quella reale;*
2. *mancata rappresentazione di setto e porta di accesso del ripostiglio sotto scala al piano terra;*
3. *rappresentazione di setto divisorio e porta del previsto disimpegno al piano terra in realtà non realizzata;*
4. *rappresentazione della conformazione dei vani letto 1 e disimpegno al piano primo differente da quella reale.*

Lo scrivente ritiene essere le difformità di cui sopra regolarizzabili mediante trasmissione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di atto di aggiornamento costituito da pratica DOCFA.



Oneri totali per la regolarizzazione: € 500,00

##### 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:

Alla data del 06 agosto 2024 gli immobili oggetto di relazione sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di LECCE - Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO", Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in ditta \_\_\_\_\_, *Proprietà 1/1*; foglio 128 particella 980 sub 7, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO", Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in ditta \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, *Proprietà per 1/1*; foglio 128 particella 980 sub 6, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

"Catasto Fabbricati del Comune di NARDO", Via Da Denominare N. Sn, piano T-1 in ditta \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, *Proprietà per 1/1*; foglio 128 particella 980 sub 3, categoria A/7, classe 1, vani 5,0, superficie catastale mq 85( totale escluse aree scoperte mq 80) Rendita Catastale Euro 477,72".

*Dette unità, in virtù di COSTITUZIONE n.4085.1/2010 del 25.05.2010, insistono su ente urbano foglio 128 particella 980 di are 15.95, derivante dalla soppressione della particella 924 di pari estensione, in virtù di TIPO MAPPALE n.155801.1/2010 del 10.05.2010*

Provenienza debitore:

**PERMUTA**, trascritta ai nn \_\_\_\_\_ in data 03 luglio 2007, a seguito di \_\_\_\_\_ del 19 giugno 2007, numero di repertorio \_\_\_\_\_, a favore \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \_\_\_\_\_, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, \_\_\_\_\_ per la quota di 2/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, il suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno riportato in catasto al foglio 128 particella 924 di are 15 ca 95.

A margine si rilevano le seguenti ANNOTAZIONI:

*CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA nn.2227/13719 del 1° aprile 2008;*  
*CANCELLAZIONE PARZIALE DI RISERVATO nn.610/4204 del 3 febbraio 2009.*  
*CANCELLAZIONE DI RISERVA DI PROPRIETA' nn.4524/34831 del 3 settembre 2010.*

**Ulteriore provenienza:**

**VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO**, trascritto ai nn in data 12 febbraio 1950, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Aldo Valentini di Lecce del 13 gennaio 1950, contro l'eredità di Vaglio Giuseppe fu Donato, devoluta in virtù di testamento olografo del 22 novembre 1949, tra l'altro, in favore di

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

per gli immobili di cui al punto C :

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13 DEL 10.01.2008**

**PRATICA EDILIZIA N. 492/07/CONC**

**DOMANDA DEL 04/07/ PROT. N. 28121**

**RILASCIATA IN DATA 10 GENNAIO 2008**

**INTESTATA A**

**PER LA REALIZZAZIONE DI N. 12 VILLETTE UNIFAMIGLIARI – TIPOLOGIA T4 – AREA DI MINIMO INTERVENTO A/7 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, COMPARTO 63 SULL'AREA UBICATA ALLA STRADA MARCHESANA , CENSITA IN CATASTO AL FG. 128/B MAPPALE 924**

**NON RISULTA NESSUNA PRATICA IN RIFERIMENTO ALL'ABITABILITA' DELL'IMMOBILE.**

Descrizione abitazione di cui al punto C

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una abitazione di tipo "Villino" sita in Nardò (Lecce) Località Santa Maria al Bagno, Via Traversa Antonello da Messina, Civ. 33

L'immobile è costituito da un'unità residenziale posta ai piani terra e primo, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera a due piani fuori terra, sito alla Via Antonello da Messina civ.30. Esso presenta accesso da scoperto di pertinenza posto su fronte stradale, e si compone al piano terra da un soggiorno pranzo, un ripostiglio sotto scala ed un vano wc, oltre ad una veranda ed al succitato scoperto di pertinenza esclusivi, mentre al piano primo, servito da scala interna accessibile dal soggiorno pranzo, si compone di un disimpegno, due vani letto ed un vano wc, oltre ad un balcone con affaccio su fronte stradale. Entrambi i vani wc presentano finestratura su cavedio interno comune. Al piano terra la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, quella lorda della veranda



è pari a mq 6,00 circa, e quella lorda dello scoperto a mq 84,00 circa, mentre al piano primo la superficie lorda dell'abitazione è pari a mq 43,00 circa, e quella lorda del balcone è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione al piano terra è pari a ml 2,72 circa, mentre quella utile al piano primo è pari a ml 2,71 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da telaio con travi, pilastri e fondazioni in c.a. con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico, di adduzione idrica e fognante privi di utenze, oltre ad impianto di climatizzazione privo di unità interne ed esterne. L'unità immobiliare è risultata presentare buone rifiniture e condizioni di manutenzione, a meno della presenza di limitate macchie di condensa in alcuni ambienti e della carenza di cura del verde all'interno delle aiuole presenti nello scoperto al piano terra.

Lo stato dell'unità immobiliare 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 Nardò l'immobile è risultato essere privo di dichiarazione di abitabilità.

#### **Destinazione urbanistica:**

Il PRG di Nardò, adeguato alla l.r. 56/80, è stato approvato definitivamente, con prescrizioni, con delibera della Giunta Regionale n. 345 del 20.4.2001; con successiva delibera del Commissario Straordinario n. 181 del 04.04.2002 è stato approvato l'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni regionali.

#### **ART. 72 - ZONE C.6 - TURISTICO RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

Comprendono i comparti delle zone di espansione previsti dal P.R.G. per lo sviluppo della ricettività turistica o a carattere residenziale e ricadenti nell'ambito del comprensorio E.7 del P.R.G. del 1977 posto a monte del centro abitato di S. Maria al Bagno.

Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone C.5 nel precedente art.71.

Negli strumenti urbanistici esecutivi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 0,90 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,25 mq/mq.
- Altezza massima: H max = 7,50 ml.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 1 + piano terra
- Distanza minima dai confini; D = 5,00 m.
- Arretramento dal filo stradale: minimo 6,00 m., salvo i diversi arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.
- Distacco minimo tra gli edifici: 10,00; sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale in base ad un progetto unitario o con progetti distinti ma coordinati tra loro.

I predetti indici sono riferiti alle superfici fondiarie dei singoli comparti individuati con destinazione omogenea C.6 nelle tavole di P.R.G.

Le unità interessate dalla procedura risultano ricadere all'interno del Comparto n. 63 in Loc. Santa Maria al Bagno. Sono state inserite nell'Allegato Documentazione Urbanistica le NTA di tale Comparto.

Gli immobili risultano ricadere in area sottoposta ai seguenti vincoli ai sensi del PPTR aggiornato alle DGR 728/2024:

- Vincolo Paesaggistico istituito ai sensi L. 1497 pubblicato sulla G.U. Reg. Puglia n. 119 del 06.05.1976 e rettificato con D.G.R. n. 652/2023;

| Riferimento                                  | Sup. Lorda (mq) | Coeff. Equivalenza | Sup. Equiv. (mq) |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| abitazione PT                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |
| veranda PT                                   | 6,00            | 0,30               | 1,80             |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) fino a mq 43   | 43,00           | 0,30               | 12,90            |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) restanti mq 24 | 41,00           | 0,10               | 4,10             |
| abitazione P1                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |
| balcone P1                                   | 8,00            | 0,30               | 2,40             |
| <b>Totali:</b>                               | <b>176,00</b>   |                    | <b>104,80</b>    |

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 simili 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 Nardò (LE).

### 8.2. Fonti di informazione

#### Immobili di cui al punto A:

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Nardò (LE), 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                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |                   |                   |
| veranda PT                                   | 6,00            | 0,30               | 1,80             |                   |                   |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) fino a mq 43   | 43,00           | 0,30               | 12,90            |                   |                   |
| scoperto PT (sup. tot. mq 84) restanti mq 24 | 41,00           | 0,10               | 4,10             |                   |                   |
| abitazione P1                                | 43,00           | 1,00               | 43,00            |                   |                   |
| balcone P1                                   | 8,00            | 0,30               | 2,40             |                   |                   |
| <b>Totali:</b>                               | <b>176,00</b>   |                    | <b>104,80</b>    | <b>1.350,00</b>   | <b>141.480,00</b> |

## 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:

€ 21.222,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

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:

€ 116.758,00

Lecce lì, 07/11/2024

IL PERITO  
Geom. Pietro CARETTO