



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 368/2019

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore

ELABORATO PERITALE

Del: 22/02/2021

Tecnico incaricato: Roberto Cicirillo

CF: CCR, T57

con studio in Lecce

telefono:

email:

email



INDICE GENERALE

.....	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
Corpo 2	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	2
STATO DI POSSESSO	2
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
ALTRE INFORMAZIONI UTILI	3
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...	3
Attuali proprietari:	3
Proprietari precedenti:	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	4
Dettaglio delle fonti	4
VALORE DEL LOTTO	4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: TERRENO	5
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	5
<i>Identificazione catastale</i>	5
<i>Descrizione sommaria</i>	5
<i>Destinazione urbanistica</i>	5
Strumento urbanistico vigente	5
Consistenza	6
Valorizzazione	7
CORPO 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	8
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i>	8
<i>Identificazione catastale</i>	8
<i>Descrizione sommaria</i>	8
<i>Descrizione dettagliata</i>	8
<i>Destinazione urbanistica</i>	10
Strumento urbanistico vigente	10
Consistenza	11
Valorizzazione	12



**Lotto 1: Beni in S.P. 115 civ.30 (40°12'22.9"N 18°01'19.2"E) a Nardò
(73048) LE, Italia**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted] classificato come Terreno, sito in S.P. 115 civ.30 (40°12'22.9"N 18°01'19.2"E) a Nardò (73048) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted] classificato come Terreno, sito in S.P. 115 civ.30 (40°12'22.9"N 18°01'19.2"E) a Nardò (73048) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 3890.00 mq

Identificazione catastale

[redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/2, foglio 63, particella 271, (Catasto terreni), scheda catastale VERIFICA STRAORDINARIA del 03.05.2001 protocollo n. 132033 in atti dal 03.05.2001 MOD. 30 NUM. 575 DEL 03.09.1998 (n. 5.1/2001), classe SEMINATIVO 2, superficie catastale 1945 mq., reddito agrario €.6,53, reddito dominicale €.11,55, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26.06.2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.07.2014 Rep. n. 232912 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione:COMPRAVENDITA [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2 [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/2, foglio 63, particella 272, (Catasto terreni), scheda catastale VERIFICA STRAORDINARIA del 03.05.2001 protocollo n. 132033 in atti dal 03.05.2001 MOD. 30 NUM. 575 DEL 03.09.1998 (n. 5.1/2001), classe SEMINATIVO 2, superficie catastale 1945 mq., reddito agrario €.6,53, reddito dominicale €.11,55, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26.06.2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.07.2014 Rep. n. 232912 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione:COMPRAVENDITA [redacted]

Corpo 2

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in S.P. 115 civ.30 (40°12'22.9"N 18°01'19.2"E) a Nardò (73048) LE, Italia.

Piena proprietà per la quota di 500/1000 del corpo pignorato, appartenente a [redacted] classificato come Abitazione di tipo civile, sito in S.P. 115 civ.30 (40°12'22.9"N 18°01'19.2"E) a Nardò (73048) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano Rialzato, è identificato al numero 2 e sviluppa una superficie reale lorda di 291.77 mquna superficie reale netta di 215.98 mq



DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: Agricola
- *Parcheggi*: Inesistenti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: Galatone (Le), Galatina (Le), Leverano (Le)
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

STATO DI POSSESSO

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

Su una delle particelle di cui fa parte il terreno ed esattamente la particella 272 insiste un immobile realizzato abusivamente nel 2014.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di [redacted]
[redacted] e derivante da [redacted]

A firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecce il 20/08/2019 ai nn Rep. n.4026/2019
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il [redacted] n. 29611 d'ordine - 23024 part.

La trascrizione pregiudizievole verrà cancellata a cura della procedura dei pignoramenti.

CONFORMITA' IMMOBILE

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

Il fabbricato è stato realizzato tutto abusivamente nel 2014 senza nessun rispetto di indici e norme urbanistiche nonché di vincoli e poichè non rientra nelle ipotesi di sanabilità di cui al Capo IV della L. 47/85 e del D.P.R. 380/01 è **NON SANABILE** e cioè fuori dalle fasce dei Condoni Straordinari anche perchè pure l'insorgenza delle ragioni del Credito risalgono al 2016.

Si sono reperite, inoltre, 3 Ordinanze del Comune di Nardò riferite all'Immobile abusivo:

- Ordinanza di Sospensione Lavori n. 462 del 05.11.2014;
- Ordinanza di Demolizione n. 509 del 05.12.2014;
- Ordinanza di Applicazione Sanzione n. 153 del 10.04.2015;

e, di recente, una comunicazione della polizia municipale, per le vie brevi, che l'opera è stata dapprima posta sotto sequestro e di recente dissequestrata a seguito della sentenza del giudice di appello che ha dichiarato il non doversi procedere per intervenuta prescrizione del reato nei confronti dei coniugi imputati [redacted]

Poichè, comunque, vi è l'ordine di demolizione del bene a cui il comproprietario non ha mai ottemperato nè è possibile prevedere se il Comune provvederà d'ufficio al suo abbattimento o invece all'acquisizione a



patrimonio comunale dello stesso, ravvisandone l'interesse pubblico alla sua conservazione e utilizzo a fini sociali, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che potrebbero ancora ritrarsi dal suo godimento.

Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: NON REGOLARIZZABILE

- Costo di Demolizione dell'Immobile Abusivo (incluso il Trasporto a rifiuto del materiale demolito): € 25.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile non risulta accatastato.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Accatastamento

- Docfa: € 2.500,00

ALTRE INFORMAZIONI UTILI

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

Attuali proprietari:

[redacted] in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Alfredo Cillo il [redacted] trascritto a Conservatoria RR.II. Lecce il [redacted] particolareConiugato con [redacted] regime di comunione legale dei beni.

[redacted] in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Alfredo Cillo il [redacted] trascritto a Conservatoria RR.II. Lecce il [redacted] particolareConiugata con [redacted] in regime di comunione legale dei beni.

Proprietari precedenti:

[redacted] proprietario ante ventennio al 26/06/2014, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Annibale Arnò il [redacted] registrato a nome di Ufficio del registro di Gallipoli il 16/11/1998 ai nn ai nn. 1196, trascritto a Conservatoria RR.II. Lecce il 09/11/1998 ai nn. 33088 d'ordine - 25769 particolareIl soggetto godeva del diritto di usufrutto vitalizio in regime di comunione legale e con il diritto reciproco di accrescimento.

- [redacted] proprietario ante ventennio al 26/06/2014, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Annibale Arnò il 29/10/1998 ai nn. Rep. n.49829, registrato a nome di Ufficio del registro di Gallipoli il 16/11/1998 ai nn ai nn. 1196, trascritto a Conservatoria RR.II. Lecce il 09/11/1998 ai nn. 33088 d'ordine - 25769 particolareIl soggetto godeva del diritto di usufrutto vitalizio in regime di comunione legale e con il diritto reciproco di accrescimento.

- [redacted] proprietario ante ventennio al 26/06/2014, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Annibale Arnò il 29/10/1998 ai nn. Rep. n.49829, registrato a nome di Ufficio del registro di Gallipoli il 16/11/1998 ai nn ai nn. 1196, trascritto a Conservatoria RR.II. Lecce il 09/11/1998 ai nn. 33088 d'ordine - 25769 particolareIl soggetto godeva del diritto di nuda proprietà.



CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

L'aspetto economico da considerare per stimare degli immobili è il "valore venale" dei beni.

Come conseguenza si ha che il "più probabile valore di mercato" è lo scopo e l'obiettivo della stima e la sua "previsione" è l'operazione stimativa richiesta al tecnico.

In linea generale ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, che l'istante avrebbe ottenuto in una libera contrattazione, si adotta una stima sintetica comparando i beni da stimare ad altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e destinazione d'uso che sono stati oggetto di recente compravendita e si tiene conto inoltre delle prescrizioni desunte anche dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici vigenti nonché degli eventuali vincoli presenti.

Poichè, comunque, vi è l'ordine di demolizione del bene a cui il comproprietario non ha mai ottemperato nè è possibile prevedere se il Comune provvederà d'ufficio al suo abbattimento o invece all'acquisizione a patrimonio comunale dello stesso, ravvisandone l'interesse pubblico alla sua conservazione e utilizzo a fini sociali, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che potrebbero ancora ritrarsi dal suo godimento.

Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

Dettaglio delle fonti

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

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 93.642,43
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 79.596,06 -
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 27.500,00 =
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 52.096,06



ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni, residente in [REDACTED]
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni, residente in [REDACTED] (LE)

Identificazione catastale

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 63, particella 271, (Catasto terreni), scheda catastale VERIFICA STRAORDINARIA del 03.05.2001 protocollo n. 132033 in atti dal 03.05.2001 MOD. 30 NUM. 575 DEL 03.09.1998 (n. 5.1/2001), classe SEMINATIVO 2, superficie catastale 1945 mq., reddito agrario €.6,53, reddito dominicale €.11,55, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26.06.2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.07.2014 Rep. n. 232912 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione:COMPRAVENDITA [REDACTED]
- [REDACTED] Proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 63, particella 272, (Catasto terreni), scheda catastale VERIFICA STRAORDINARIA del 03.05.2001 protocollo n. 132033 in atti dal 03.05.2001 MOD. 30 NUM. 575 DEL 03.09.1998 (n. 5.1/2001), classe SEMINATIVO 2, superficie catastale 1945 mq., reddito agrario €.6,53, reddito dominicale €.11,55, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26.06.2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11.07.2014 Rep. n. 232912 Rogante: CILLO ALFREDO Sede: LECCE Registrazione:COMPRAVENDITA ([REDACTED])

Descrizione sommaria

Trattasi di una zona di terreno pianeggiante alla quale si arriva dalla S.P. 115 (che collega Nardò a Leverano) al civico 30 percorrendo una stradina interpodereale ortogonale per un centinaio di metri circa. Essa è composta da 2 particelle catastali affiancate di cui la prima che si incontra (la 271) ha una forma rettangolare e la seconda (la 272) ad L. Sulla 272 è stata rilevata la presenza di un immobile abusivo adibito ad abitazione. I metri quadrati complessivi del terreno sono 3890 circa e la parte di terreno libera è destinata a seminativo.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **E/1 - Agricola produttiva normale**, in forza di delibera D.G.R. n.345 del 10.04.2001 e Del. Comm. n.181 del 04.04.2002.

Norme tecniche ed indici:

Art. 83 delle N.T.A.

Comprendono le aree del territorio agricolo prevalentemente caratterizzate da colture a seminativo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :



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

- Superficie minima SF d'intervento : SF = 10.000 mq.

- Indice di fabbricabilità fondiario : IF = 0,03 mc/mq.

- Altezza massima : H max = 7,50 m.

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

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo.

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

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,03 mc/mq, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 .

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiariae SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

Le suddette particelle ricadono, inoltre, in area soggetta alle misure di salvaguardia di cui al **P.A.I.** (Piano di Bacino della Puglia, Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), approvato con la Delibera n.04 del 12.03.2012 e successivamente così come aggiornato con la Delibera n.43 del 13.07.2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia che ha approvato la "variazione della perimetrazione P.A.I. a diversa pericolosità idraulica, ex artt. 24 e 25 delle N.T.A., relativamente al territorio comunale di Nardò (Le)".

Inoltre sui suddetti terreni possono gravare i vincoli rivenienti dalle N.T.A. del P.P.T.R. della Puglia, approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni, dipendenti dalla particolare destinazione d'uso e tipologia di intervento da realizzare e non desumibili dalla cartografia.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Terreno agricolo destinato a Seminativo			
- Superficie reale lorda	3890.00 mq	1.00	3890.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	3890.00 mq		3890.00 mq



Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 4.668,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 4.668,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 4.668,00



CORPO 2: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**Definizione quote e tipologia del diritto**

- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni, residente in [redacted]
- Piena proprietà per la quota di 500/1000, del corpo appartenente a [redacted] coniugato in regime di comunione dei beni, residente in [redacted] (LE)

Identificazione catastale**Descrizione sommaria**

Il corpo è posto al piano Rialzato, è identificato al numero 2. L'altezza utile interna è di 3,00 m..

L'intero fabbricato è stato edificato nel 2014 e ristrutturato nel /.

Il numero di piani complessivi è 2 di cui 1 fuori terra e 1 interrati.

Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato nel 2014 e posto in posizione centrale alla particella 272.

Esso è di forma quasi quadrata ed è articolato su due livelli : il piano rialzato dove trova posto l'abitazione dell'esecutato e il piano seminterrato con spazi tecnici a rustico.

All'abitazione si accede da una terrazzina (a quota + 0,90 rispetto a quella di campagna) sormontata da una tettoia in legno a protezione dell'ingresso.

L'abitazione è composta da un'ampio soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno con antibagno e un disimpegno che permette di accedere alla stanza da letto e alla stanza da letto matrimoniale.

In un lato del soggiorno, ma separata da esso, si trova una scala (a rustico) che permette il collegamento con il piano seminterrato (a quota -1,60 circa).

L'altezza interna dell'abitazione è di 3,00 m. mentre quella del seminterrato è di 2,30 m.

In uno dei due ampi locali in cui è diviso il seminterrato vi è la caldaia dell'impianto di riscaldamento alimentata a gasolio.

La superficie complessiva lorda dell'abitazione è pari a 126,33 mq., così come quella del seminterrato, mentre la superficie utile è risultata di 106,67 mq. per il piano rialzato e di 109,31 mq. per il piano seminterrato.

L'abitazione è perfettamente funzionante e completa di tutte le rifiniture e gli impianti idrico-fognante, elettrico, di riscaldamento ed anche quello esterno di videosorveglianza.

Descrizione dettagliata**Strutture***Fondazioni*

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

Strutture verticali

- materiale: muratura
- condizioni: ottime

Travi

- materiale: c.a.
- condizioni: ottime



pro...

Solai

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

Copertura

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

Scale

- condizioni: buone
- tipologia: a rampa unica
- ubicazione: interna
- servoscala: assente
- materiale: al rustico

Componenti Edilizie

Cancello

- materiale: acciaio
- tipologia: scorrevole
- condizioni: buone
- apertura: manuale

Infissi esterni

- condizioni: ottime
- tipologia: doppia anta a battente
- protezione: tapparelle
- materiale protezione: plastica
- materiale: legno

Infissi interni

- tipologia: a battente
- condizioni: ottime
- materiale: legno tamburato

Manto di copertura

- materiale: chianche in pietra leccese
- condizioni: buone
- coibentazione: guaina bituminosa

Pareti esterne

- materiale: muratura di blocchi di cls vibrato
- condizioni: buone
- rivestimento: intonaco di cemento
- coibentazione: inesistente

Pavim. Esterna

- materiale: ghiaia
- condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

- condizioni: ottime
- materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento

- condizioni: ottime
- ubicazione: cucina e bagno
- materiale: klinker



secondo le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G. e nell'art.19 delle presenti norme, con un minimo di m. 15,00 dal ciglio delle strade interpoderali.

La superficie minima SF delle aree interessate dall'intervento non potrà essere inferiore ad un ettaro costituente un unico fondo.

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

E' possibile, nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = 0,03 \text{ mc/mq}$, la realizzazione di infrastrutture ricreative e sportive destinate all'agriturismo, sempre che le stesse risultino di contorno all'attività agricola principale e che per l'imprenditore agricolo, singolo od associato, ricorrano le disposizioni di cui alla L.R. n° 34 del 22.5.1985 (Interventi a favore dell'agriturismo).

Per le ville, le masserie e gli altri edifici rurali di interesse ambientale indicati con apposito retino nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e per quelli di carattere ambientale da accertarsi in sede di inventario dei beni culturali, ci applicano le modalità di intervento stabilite nel precedente art.43 .

Per gli altri edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico - edilizio e di ristrutturazione.

Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie SF inferiori al lotto minimo, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento, una tantum, della superficie utile SU nella misura massima del 20% della superficie utile SU preesistente.

Le suddette particelle ricadono, inoltre, in area soggetta alle misure di salvaguardia di cui al **P.A.I.** (Piano di Bacino della Puglia, Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), approvato con la Delibera n.04 del 12.03.2012 e successivamente così come aggiornato con la Delibera n.43 del 13.07.2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia che ha approvato la "variazione della perimetrazione P.A.I. a diversa pericolosità idraulica, ex artt. 24 e 25 delle N.T.A., relativamente al territorio comunale di Nardò (Le)".

Inoltre sui suddetti terreni possono gravare i vincoli rivenienti dalle N.T.A. del P.P.T.R. della Puglia, approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni, dipendenti dalla particolare destinazione d'uso e tipologia di intervento da realizzare e non desumibili dalla cartografia.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione piano rialzato			
- Superficie reale lorda	129.33 mq	0.55	71.13 mq
- Superficie reale netta	106.67 mq	0.55	58.67 mq
Terrazzina coperta da Tettoia			
- Superficie reale lorda	33.11 mq	0.20	6.62 mq
Locali tecnici (al rustico) al piano seminterrato			
- Superficie reale lorda	129.33 mq	0.28	36.21 mq
- Superficie reale netta	109.31 mq	0.28	30.61 mq
Totali			
Superficie reale lorda	291.77 mq		203.24 mq

22-02-2021

Giudice: Dott. Giancarlo Maggiore
Tecnico incaricato: Ingegnere Roberto Cicirillo

11



Superficie reale netta	215.98 mq	203.24 mq
------------------------	-----------	-----------

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 85.474,43
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 3.500,00
Valore complessivo intero:	€ 88.974,43
Valore complessivo quote e diritto:	€ 88.974,43



ELENCO ALLEGATI

LOTTO 1 (UNICO)

001 – Visure Attuali Terreni.pdf.....	n.pag. 2
002 – Visure Storiche Terreni.pdf.....	n.pag. 4
003 – Estratto di mappa Terreni.pdf.....	n.pag. 1
004 – Ispezioni Ipotecarie.pdf.....	n.pag. 8
005 – Nota dell'Atto di Compravendita.pdf.....	n.pag. 3
006 – Pignoramento Immobiliare e Nota.pdf.....	n.pag. 17
007 – Istanza di Vendita.pdf.....	n.pag. 2
008 – Relazione Notarile.pdf.....	n.pag. 3
009 – Elaborato Grafico Immobile Abusivo.pdf.....	n.pag. 5
010 – NTA del PRG di NARDO'.pdf.....	n.pag. 1
011 – Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni.pdf.....	n.pag. 1
012 – Documentazione Fotografica.pdf.....	n.pag. 10
013 – Ordinanza di Demolizione e Provvedimenti Sanzionatori per l'Immobile Abusivo.pdf.....	n.pag. 13
014 – Comunicazione di Sopralluogo.pdf.....	n.pag. 2
015 – Verbale di Sopralluogo.pdf.....	n.pag. 1
016 – Decreto di Nomina e Giuramento del CTU.pdf.....	n.pag. 6

