

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
SEZIONE COMMERCIALE

**Esecuzione Immobiliare**

.....  
contro  
.....

N. Gen. Rep. **546/18**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott. GIANCARLO MAGGIORE**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Carolina Bozzi Colonna*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1490*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. BZZCLN75E61D862H - P. I. 03968720759*  
*con studio in Lecce Via 47°Reggimento Fanteria, 13*  
*TEL: 3388224383*  
*email: carolina.bozzicolonna@pec.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**BENI IN NARDO'**  
**VIA BOLOGNA 13/15**  
**BENE IMMOBILE - NEGOZIO AL PIANO TERRA E**  
**PORZIONE DI LASTRICO SOLARE AL PIANO PRIMO**  
**1000/1000 NUDA PROPRIETA'**  
**LOTTO 001**

**PREMESSA: L'INTESTATARIO DEL BENE.....**  
**..... AVENTE 1000/10000 DELLA NUDA PROPRIETA', RISULTA TRUSTEE DEL**  
**..... LA CUI SEDE AMMINISTRATIVA RISULTA ESSERE A .....**  
**VIA .....** **BENEFICIARI DEL TRUST NON SONO INDIVIDUATI,**  
**GUARDIANO DEL TRUST E' NOMINATO IL SIGNOR .....** **NATO A**  
**....., RESIDENTE IN .....** (cfr. Doc.  
in Atti).

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

- A. **In seguito al sopralluogo effettuato il CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto in quanto i beni immobili, oggetto di Procedura Esecutiva, sono in stretta correlazione tra loro.**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, negozio, al piano terra e corrispondente lastrico solare, al piano primo, sito nel comune di Nardò in via Bologna ai nn.13 e 15.

Immobile distinto al NCEU Comune di Nardò, **foglio 108 - particella 77 - sub. 16** (piano terra), **foglio 108 - particella 77 - sub. 13** (porzione di lastrico solare al piano primo). Al negozio al piano terra si accede da via Bologna nn.13/15. Il negozio, nello specifico un circolo ricreativo, meglio identificato negli allegati fotografici, è composto da due vani di dimensione rettangolare, un antibagno e bagno, oltre ad un vano ammezzato retrostante adibito a deposito. **Durante il sopralluogo effettuato si sono rilevate delle difformità con quanto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria N°2506 del 28.01.2001. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla presenza dei servizi e di un vano scala di collegamento con il garage al piano interrato (LOTTO 002). Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò.** Adiacente al vano deposito, in assenza di soluzione di continuità, è presente un ulteriore vano rettangolare, costitutivo la P.lla 77 sub 18, non oggetto di pignoramento (cfr. Documentazione fotografica, Allegato 05, Allegato 07). Al fine di rendere il Lotto identificabile risulta necessario dunque procedere alla realizzazione di un elemento divisorio tra il locale negozio e l'adiacente sub 18. Per quanto concerne il lastrico solare, si precisa che lo stesso, oltre che essere il solaio di copertura del locale commerciale al piano terra, costituisce una porzione di scoperto a livello dell'abitazione al piano primo, quest'ultima non oggetto di pignoramento. In seguito al sopralluogo effettuato si è potuto constatare che non esistono separazioni fisiche tra la porzione di lastricato di pertinenza del piano primo e la porzione di lastricato oggetto di pignoramento, in quanto originariamente esse costituivano un unico bene identificato catastalmente dalla P.lla 77 sub 3, dal frazionamento della quale scaturiscono i beni individuati catastalmente con le P.lle 77 sub 12 e sub 13 (cfr. Allegato 05). Anche in questo caso, al fine di rendere il Lotto catastalmente individuabile, sarà necessario procedere alla realizzazione di un divisorio. **L'accesso all'intero lastrico solare, avviene attualmente attraverso il passaggio da altra proprietà, ovvero dalla P.lla 77 sub 12, appartamento, non oggetto di pignoramento, sito al piano primo del medesimo stabile.** Per questo motivo il CTU ha potuto visionare il lastrico solare ed effettuare dello stesso un rilievo, solo fotografico, da uno scoperto, balcone, di pertinenza dell'appartamento sito nel medesimo stabile al piano superiore, piano 2°,



anch'esso oggetto di pignoramento, e costituente il LOTTO di vendita 003 (cfr. *Allegato 03, Allegato 05, cfr. Documentazione fotografica*).

Superficie lorda complessiva locale commerciale mq 188<sup>1</sup>. Superficie lorda complessiva lastricato solare mq 180.

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il bene oggetto di pignoramento, locale commerciale al piano terra, risulta essere utilizzato come Circolo ..... - Associazione Sportiva Dilettantistica. Da opportune analisi effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate, risulta, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, un Contratto di locazione n. .... stipulato in data 30.03.1993 e registrato presso l'Ufficio di Gallipoli il 30.03.1993 tra il Sig. .... (locatore), e il Sig. .... (conduttore), nella qualità di Presidente pro tempore del Circolo ....., con scadenza il 30/06/1999 e successivo tacito rinnovo. Ad oggi il contratto è intestato alla Sig.ra ....., usufruttuaria, C.F. .... (conduttore), ed il Circolo ..... - Associazione Sportiva Dilettantistica P.IVA ..... (cfr. *Allegato 06*). Il suddetto contratto si riferisce alla locazione della unità immobiliare oggetto di pignoramento unitamente alla unità immobiliare adiacente, costitutiva la p.lla 77 sub 18. Inoltre, in seguito ad opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, la sottoscritta CTU ha potuto accertare che l'edificio risulta privo di certificato di agibilità.

#### Identificato in catasto:

- Comune di Nardò - foglio 108 - p.lla 77 - sub. 16 – categoria: C/1 (negozio) - classe - 4 - consistenza mq 171 - sup. catastale totale: 188 mq - rendita: euro 4.203,75; foglio 108 - p.lla 77 - sub. 13 – categoria: lastrico solare - consistenza mq 180 - intestati a: ..... nato a ..... – nuda proprietà per 1000/1000 – e ..... nata a ..... il ..... - usufrutto per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 01.12.2011 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2011 Repertorio n.: ..... Rogante: ..... ENRICO sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 31361.1/2011) (cfr. *Allegato 03*)

**COERENZE:** (da est in senso orario) P.lla 636 - P.lla 2489 - P.lla 77 sub 18– P.lla 77 sub 17- P.lla 77 sub 12 - Via Bologna (cfr. *Allegato 04, Allegato 05*).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: C5 Semicentrale / SEMICENTRALE SUD (cfr. *Allegato 08*).

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica/città consolidata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 359 a 0,1 Km – SS101 a 12,00 Km – Stazione ferroviaria Nardò Centrale a 10,00 Km.

Servizi offerti dalla zona: il Lotto è collocato in una zona semicentrale residenziale, in via Bologna traversa di SP359, quest'ultima la collega con il centro della cittadina di Nardò pertanto, non vi è alcuna difficoltà a raggiungere uffici, banche, etc.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, locale commerciale al piano terra, è in uso, con Contratto di locazione, del Circolo ..... - Associazione Sportiva Dilettantistica P.IVA ..... (cfr. Allegato 06). Il suddetto contratto si riferisce alla locazione della unità immobiliare oggetto di pignoramento unitamente alla unità immobiliare adiacente, costitutiva la p.lla 77 sub 18.

**Il lastrico solare oggetto di pignoramento al piano primo, non è di fatto individuato da un perimetro fisicamente definito, e risulta dunque essere in uso, in quanto adiacente alla medesima proprietà, da parte della Sig.ra ..... che abita l'immobile al piano primo.**

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



**La porzione di lastrico solare oggetto di pignoramento costitutiva il sub 13, è ad oggi accessibile solo da passaggio dalla suddetta proprietà, non oggetto di pignoramento.**

#### 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:

**1) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI a TRASCRIZIONE nn.**  
..... **generale e** ..... **particolare / del 10.12.2009**; notif. Del 28.07.2009 – Tribunale di Lecce – sez. distacc. Di Nardò; a Favore ..... – contro ...  
..... Con la quale la parte attrice chiede la declaratoria di INEFFICACIA nei suoi confronti ex art. 2901 c.c. dell'atto di compravendita per not. Sannino del 3.03.2009

**2) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI a TRASCRIZIONE nn.**  
**nn.**..... **generale e** ..... **particolare / del 14.07.2011**; notif. Del 01.07.2011 – Tribunale di Lecce – sez. distacc. Di Nardò; a Favore ..... soc coop per azioni – contro ..... La Banca interviene nel giudizio n. 623/09, per sentir accogliere le seguenti conclusioni: in via preliminare dichiarare l'ammissione dell'intervento nel presente giudizio; nel merito dichiarare stipulato in frode ai diritti della Banca l'atto di compravendita per not. Sannino del 3.03.2009 e per l'effetto dichiararlo INEFFICACE e REVOCARLO in ordine al credito vantato.

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Vincoli:

**Costituzione di Vincolo in TRUST nn.** ..... **generale e** ..... **particolare / del 28.12.2011** – atto per not. Enrico ..... del 1.12.2011 – rep.179131; contro ...  
..... Gravante sulla nuda proprietà delle unità descritte in premessa. (**Doc. in Atti**).

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**1) Pignoramento Immobiliare nn.** ..... **generale e** ..... **particolare / del 2.08.2017** – notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce del 24/06/2017; a Favore .....  
..... – sede Nardò (Le) – ....., contro ..... LTD – sede Gran Bretagna (.....). Con atto di precetto, notificato alla società ..... e al sig. .... in data 5.5.2017. La società sas ..... ha intimato al sig. ...., di pagare la somma complessiva di ..... oltre interessi e spese, con dichiarazione ed avvertimento che in difetto di pagamento, si sarebbe provveduto ad aggredire i beni in premessa, trasferiti dal sig. .... alla società ..... ed il cui trasferimento è stato dichiarato inefficace. Gravante sulla piena proprietà delle unità descritte in premessa. (**Doc. in Atti**).

**2) Pignoramento Immobiliare nn.** ..... **generale e** ..... **particolare / del 29.12.2017** – notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce del 21/12/2017; a Favore .....  
..... sas – sede Nardò (Le) – c.f. ...., contro ..... nato a Nardò il ..... (c.f. ....). La sas ..... è creditrice del sig. .... da Nardò della complessiva somma di € ..... oltre interessi, portata da d.i. n. .... emesso dal Tribunale di Lecce sez. distacc. Di Nardò in data 11.11.2009, nelle more della notifica del d.i. il sig. .... si è spogliato di tutti i suoi beni immobili di cui in premessa con atto per not. Sannino da Poggibonsi del 3.03.2009 in favore di ..... La sas nuova ..... di ..... ha proposto azione revocatoria di tale atto di alienazione con atto di citazione trascritto il 10.12.2009 ai nn..... La azione è stata accolta dapprima



.....  
 con sentenza del Tribunale di Lecce sez. distacc. Di Nardò del 20.05.2011 di poi confermata da sentenza della Corte d'Appello di Lecce del 10.07.2015 divenuta definitiva. Anche la sentenza del Tribunale di Lecce citata è stata annotata presso la Conservatoria rr.ii. il 12.03.2012 ai nn. .... A sua volta la ..... ha costituito, con atto notar Chiodi da Milano l'1.12.2011, Trust denominato ".....", designando quale trustee il sig. .... e trasferendo con lo stesso atto notarile, di poi trascritto presso la Conservatoria rr.ii. i beni di cui in premessa al predetto trust che oggi ne risulta proprietario. Con atto di precetto, notificato al Trust ....., e per esso al relativo rappresentante trustee signor ..... in data 23.11.2017 e al sig. .... in data 2.11.2017, a quest'ultimo con notifica effettuata ai sensi dell'art. 143 cpc, la società sas ..... ha intimato al sig....., di pagare la somma complessiva di € ..... oltre interessi e spese di notifica, con dichiarazione di avvertimento che in difetto di pagamento si sarebbe provveduto ad aggredire i beni di cui in premessa, trasferiti dal sig. .... alla società ..... ed il cui **trasferimento è stato dichiarato inefficace** e di poi alla predetta ..... trasferiti a trust ".....". Gravante sulla piena proprietà delle unità descritte in premessa. (Doc. in Atti).

**3) Pignoramento Immobiliare nn. .... generale e .... particolare / del 26.10.2018**  
 - notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce del 13/10/2018; a Favore .....  
 ..... sas – sede Nardò (Le) – c.f. ...., contro .....  
 nato a Nardò il ..... (c.f. ....). La sas .....  
 ..... è creditrice del sig. .... da Nardò della complessiva somma di  
 € ..... oltre interessi, portata da D.I. n. .... emesso dal Tribunale di Lecce sez.  
 distacc. Di Nardò in data 11.11.2009, nelle more della notifica del D.I. il sig. ....  
 ..... si è spogliato di tutti i suoi beni immobili di cui in premessa con atto per not.  
 Sannino da Poggibonsi del 3.03.2009 in favore di ..... La sas nuova .....  
 ..... ha proposto azione revocatoria di tale atto di alienazione con atto dicitazione  
 trascritto il 10.12.2009 ai nn. .... /..... L'azione è stata accolta dapprima  
 con sentenza del Tribunale di Lecce sez. distacc. Di Nardò del 20.05.2011 di poi  
 confermata da sentenza della Corte d' Appello di Lecce del 10.07.2015 divenuta  
 definitiva. Anche la sentenza del Tribunale di Lecce citata è stata annotata presso la  
 Conservatoria rr.ii. il 12.03.2012 ai nn. 8967/960. A sua volta la ..... ha  
 costituito, con atto notar Chiodi da Milano l'1.12.2011, Trust denominato ".....",  
 designando quale trustee il sig. .... e trasferendo con lo stesso atto notarile,  
 di poi trascritto presso la Conservatoria rr.ii. i beni di cui in premessa al sig. ....  
 ..... quale Trustee di trust ".....", che oggi ne risulta proprietario. Con  
 atto di precetto, notificato sig. .... quale Trustee di trust ".....", in  
 data 23.07.2018 e al sig. .... in data 20.09.2018, la società .....  
 ..... ha intimato al sig. ...., di pagare la somma complessiva di €  
 ..... oltre interessi e spese di notifica, con dichiarazione di avvertimento che in  
 difetto di pagamento si sarebbe provveduto ad aggredire i beni di cui in premessa,  
 trasferiti dal sig. .... alla società ..... ed il cui **trasferimento è  
 stato dichiarato inefficace** e di poi alla predetta ..... trasferiti a .....  
 ..... quale Trustee di trust ".....". Gravante sulla piena proprietà delle  
 unità descritte in premessa. (Doc. in Atti).

#### 4.2.3. Altri oneri: Nessuno

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'area ricade nel vigente P.R.G del Comune di Nardò, approvato con D.G.R. n. 345 del 10.04.2001, in zona "B10 – residenziali urbane miste a destinazioni direzionali e commerciali" REGOLAMENTATE DAGLI ARTT. 47 - 48 delle N.T.A.

Comprendono le maglie dell'area urbana centrale sviluppatesi 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. Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Nardò, è presente una **Concessione Edilizia in Sanatoria N°2506 del 28.01.2001** (cfr. *Allegato 07*).

**Durante il sopralluogo effettuato si sono rilevate delle difformità con quanto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria N°2506 del 28.01.2001. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla presenza dei servizi e di un vano scala di collegamento con il garage al piano interrato (LOTTO 002). Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò.** Adiacente al vano deposito, in assenza di soluzione di continuità, è presente un ulteriore vano rettangolare, costitutivo la P.lla 77 sub 18, non oggetto di pignoramento (cfr. *Documentazione grafica, Allegato 05, Allegato 07*).

In seguito ad opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, la sottoscritta CTU ha potuto accertare che l'immobile, locale commerciale al piano terra, risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità.

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo) €. €. **5000,00** per spese amministrative e tecniche (pratica edilizia in sanatoria e SCIA agibilità), €. **5000,00** per opere di adeguamento.

4.3.2. **Conformità catastale:** la planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme allo stato dei luoghi.

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo): €. **0,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non documentabili**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

..... nato a NARDO' il ..... - CF ..... - Nuda proprietà per 1/1 - ..... nata a CERIGNOLA il ..... - CF ..... - Usufrutto per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 01.12.2011 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2011 - Repertorio n.:..... Rogante: CHIODI RAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n. 31361.1/2011) (cfr. *Allegato 03*)

### 6.2 Precedente proprietario:

6.2.1. .... con sede in REGNO UNITO - C.F. 04213260757 - Nuda proprietà per 1/1 fino al 01/12/2011 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 03/03/2009 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/03/2009 - Rep.n. .... Rogante: SANNINO DOMENICO MARIA Sede: POGGIBONSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ....2009) (cfr. *Allegato 03*) (Annotato a margine di SENTENZA di INEFFICACIA, pubblicata il 12/03/2012 ai nn. 8967/960, con il quale si DICHIARA INEFFICACE nei confronti della ....., l'atto di compravendita intercorso tra ..... e la ..... con firme autenticate dal not. Domenico Maria Sannino in Poggibonsi il 3 marzo 2009 - rep. ....) (Doc. in Atti).

6.2.2 ..... nata a CERIGNOLA il ..... - CF ..... - Usufrutto per 1000/1000 - ..... nato a NARDO' il 23/09/1967..... - CF ..... - Nuda proprietà per 1000/1000 fino al 03/03/2009 - TESTAMENTO OLOGRAFO del 24/03/2002 protocollo n. .... Voltura in atti dal 23/10/2002 Repertorio n.:65149 Rogante: GALLO Sede: NARDO' Registrazione: UR Sede: GALLIPOLI Volume: 300 n.:18 del 23/09/2002 SUCCESSIONE (n.....1/2002)



7. **PRATICHE EDILIZIE:** Per l'intero fabbricato, così come individuato dal Progetto approvato dal Comune di Nardò, è presente una **Concessione Edilizia in Sanatoria N°2506 del 28.01.2001** (cfr. **Allegato 07**). **Non risulta esserci alcun certificato di agibilità.**

#### DESCRIZIONE NEGOZIO E LASTRICO SOLARE DI CUI AL PUNTO A

Come già brevemente descritto al punto A, il Lotto 001 è costituito da un negozio al piano terra, nello specifico un circolo ricreativo denominato "Circolo ..... - Associazione Sportiva Dilettantistica", e dalla corrispondente porzione di lastrico solare posta al piano primo. Il Lotto al piano terra è composto da un doppio vano di dimensione rettangolare e servizi oltre ad un vano ammezzato retrostante adibito a deposito. Al negozio al piano terra si accede da via Bologna ai nn. 13 e 15 attraverso un doppio ingresso, mentre l'accesso alla corrispondente porzione di lastrico solare, avviene esclusivamente attraverso il passaggio da altra proprietà, ovvero da un appartamento, non oggetto di pignoramento (Fig. 108 P.lla 77 sub 12), sito al piano primo del medesimo stabile. Il primo ingresso al locale commerciale al piano terra immette in un ampio spazio rettangolare che termina con il blocco servizi costituito da antibagno e bagno. Il secondo ingresso immette nel vano adiacente al primo e con esso comunicante internamente attraverso una porta. Anche questo secondo vano si presenta delle medesime dimensioni del primo sebbene sia stato suddiviso internamente attraverso l'utilizzo di pannellature in legno e cartongesso in differenti spazi. Nella prima porzione di spazio è presente un banco bar, nella seconda porzione sono presenti delle macchinette da gioco del tipo slot machine, e infine nella terza porzione di spazio sono presenti dei tavoli da gioco. Sul muro di fondo una porta immette in un corridoio di collegamento dal quale e si accede ad una zona soppalcata adibita a deposito. In adiacenza a questa e senza soluzione di continuità, è presente un ulteriore vano individuato catastalmente dalla particella 77 sub 18 e quindi non oggetto di pignoramento. Sarà necessario dunque, ai fini della corretta individuazione catastale degli immobili, procedere alla separazione dei due.

Il negozio all'interno è rifinito interamente con pavimentazione costituita da piastrelle di graniglia di colore chiaro. Le pareti di entrambi i vani hanno una zoccolatura in smalto di colore arancio e rosso scuro per una altezza pari a circa 1,00 mt, mentre per la restante parte sono pitturate di colore giallo. Nel bagno il rivestimento a parete, per un'altezza pari a circa 2,20 mt, è in piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore chiaro. Gli infissi esterni sono costituiti da due porte finestre in alluminio anodizzato, una di colore marrone scuro, l'altra color oro, mentre le porte interne al negozio sono in pvc di colore rosso. All'esterno una serranda avvolgibile in acciaio zincato è posta a protezione di entrambi i serramenti esterni (cfr. *Documentazione fotografica*).

In seguito ad opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, la sottoscritta CTU ha potuto accertare che **l'intero fabbricato risulta privo di certificato di agibilità.**

L'immobile si presenta in stato di conservazione medio, necessiterebbe di una manutenzione ordinaria. Per quanto analizzato precedentemente, risulta inoltre necessario creare un elemento divisorio tra il locale commerciale al piano terra e l'adiacente vano costituito dalla P.lla 77 sub 18. Per quanto concerne la porzione di lastrico solare al piano primo si rende necessaria, al fine di individuarne il confine catastale, la realizzazione di un elemento fisico di separazione con la restante porzione di lastrico di pertinenza della abitazione posta al piano primo e non oggetto di pignoramento.

#### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: C.A. - muratura
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: solaio piano.
<i>Portone di ingresso (componente ed.):</i>	tipologia: serranda avvolgibile in acciaio zincato, porta finestra in alluminio anodizzato di colore marrone, porta finestra in alluminio anodizzato di colore oro.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in pvc di colore rosso
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura intonacata e rivestita in lastre di pietra.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in graniglia.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: presente;
<i>Telefonico e Tv (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.

Giudice Dr. GIANCARLO MAGGIORE  
Tecnico: Arch. Carolina Bozzi Colonna



Strutture verticali (struttura): .....  
 materiale: C.A. - muratura

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

METODO SINTETICO COMPARATIVO

**8.2. Fonti di informazione**

Sito web Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Catasto di LECCE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCE, Ufficio Tecnico di Nardò, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: NARDO'.

**8.3. Valutazioni delle superfici**

Bene Immobile	Sup.lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000 nuda proprietà)
Negozio e relativo lastrico solare	188.00 mq	€. 220.000,00	€.220.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 220.000,00</b>	<b>€. 220.000,00</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: **€. 33.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Spese di adeguamento e regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte): **€. 10.000,00**

Spese di manutenzione ordinaria, e messa a norma: **€. 10.000,00**

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore della quota di immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 167.000,00**

Lecce, 21 Dicembre 2019

CTU  
 Arch. Carolina Bozzi Colonna

