

**BENI IN NARDÒ'
VIA BOLOGNA 17
BENE IMMOBILE - GARAGE AL PIANO INTERRATO
1000/1000 NUDA PROPRIETA'
LOTTO 002**

PREMESSA: L'INTESTATARIO DEL BENE..... NATO A NARDÒ IL 27/02/1991, AVENTE 1000/10000 DELLA NUDA PROPRIETA', RISULTA TRUSTEE DEL "TRUST", LA CUI SEDE AMMINISTRATIVA RISULTA ESSERE A MILANO IN VIA BENEFICIARI DEL TRUST NON SONO INDIVIDUATI. GUARDIANO DEL TRUST E' NOMINATO IL SIGNOR NATO A NARDÒ IL RESIDENTE IN NARDÒ' VIA (cfr. Doc. in Atti).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, garage, al piano interrato di uno stabile composto da un unico piano fuori terra ed un piano interrato, sito nel comune di Nardò in via Bologna al n.17.

Immobile distinto al NCEU Comune di Nardò, **foglio 108 - particella 77 - sub. 14** (piano S1). Al garage al piano interrato si accede da via Bologna al n. 17. Una rampa, comune ad altra proprietà, permette di scendere al livello interrato interamente adibito a garage. Il bene oggetto di pignoramento, individuato catastalmente dal sub 14, è collocato alla fine della rampa, sul lato sinistro (cfr. Documentazione fotografica, Allegato 05). **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 nella realizzazione di un vano scala che serviva da collegamento con il locale al piano primo (LOTTO 001) oltre ad un ripostiglio collocato sotto la rampa di accesso. Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò (cfr. Allegato 07).** Il garage, meglio identificato negli allegati fotografici, è composto da un vano di dimensione rettangolare con posti auto liberi. Superficie lorda complessiva di mq 182¹.

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare che il bene oggetto di pignoramento risulta non essere utilizzato. **Inoltre, in seguito ad opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, la sottoscritta CTU ha potuto accertare che l'immobile, garage al piano interrato, risulta privo di certificato di agibilità.**

Identificato in catasto:

- Comune di Nardò - foglio 108 - p.lla 77 - sub. 14 - categoria: C/6 (garage) - classe - 3 - consistenza mq 133 - sup. catastale totale: 133 mq - rendita: euro 439,61 - intestato a: nato a Nardò il - nuda proprietà per 1000/1000 - e nata a Cerignola 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: CHIODI DAELLI 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- 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.

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



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 è in possesso del proprietario.

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..... generale e particolare / del 14.07.2011; notif. Del 01.07.2011 – Tribunale di Lecce – sez. distacc. Di Nardò; a Favore 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. Iscrizioni:

Costituzione di Vincolo in TRUST nn. generale e particolare / del 28.12.2011 – atto per not. Enrico Chiodi Daelli del 1.12.2011 – rep.....; 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) – c.f., contro LTD – sede Gran Bretagna (c.f.). 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 ltd 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 ----- La sas nuova 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 ltd 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 27.02.1991 (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 ltd. La sas nuova ha proposto azione revocatoria di tale atto di alienazione con atto di citazione 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

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



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 sviluppatasi intorno al Centro Storico, quasi completamente edificate con caratteristiche intensive di tipo denso e con destinazioni d'uso anche diverse dalla residenza e del tipo direzionale e commerciale. 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 dalla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, che consistono nella realizzazione di un vano scala di collegamento con il locale al piano terra (LOTTO 001) oltre che un vano ripostiglio posto al di sotto della rampa di accesso. Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia in Sanatoria.

L'immobile, garage, al piano interrato risulta **sprovvisto di Certificato di Agibilità**.
SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo) €. **€. 8000,00** per spese tecniche e amministrative (SCIA agibilità / pratica edilizia in sanatoria).

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 (cfr. *Allegato 05*).

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: 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. – 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./960, con il quale si DICHIARA INEFFICACE nei confronti della e della....., l'atto di compravendita intercorso tra e la con firme autentiche 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 – 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...../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 GARAGE DI CUI AL PUNTO A

Come già brevemente descritto al punto A, il Lotto 002 è costituito da un garage al piano interrato, meglio identificato negli allegati fotografici, composto da un unico vano di dimensione rettangolare in fondo al quale è presente una scala di collegamento con il piano terra (LOTTO 001) oltre ad un vano ripostiglio posto sotto la rampa. **Questi ultimi costituiscono difformità rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2506 del 28.01.2001, per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria.** Al garage al piano interrato si accede da via Bologna al n. 17. Una rampa, comune ad altra proprietà, permette di scendere al livello interrato interamente adibito a garage. Il bene oggetto di pignoramento, individuato catastalmente dal sub 14, è collocato alla fine della rampa, sul lato sinistro. Durante il sopralluogo effettuato si è potuto constatare come il bene oggetto di pignoramento risulti essere non utilizzato (cfr. *Documentazione fotografica, Allegato 05*).

L'immobile risulta strutturalmente in buono stato di conservazione, le condizioni di manutenzione sono sufficienti, pertanto non necessita di interventi di manutenzione. Inoltre, come già evidenziato in precedenza, l'edificio è privo di certificato di agibilità.

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>Rivestimento (componente edilizia):</i>	intonaco interno del tipo civile a tre strati tinteggiato;
<i>Portone di ingresso (componente ed.):</i>	tipologia: saracinesca basculante, materiale acciaio zincato
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	tipologia: massetto carrabile materiale: cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	intonaco interno del tipo civile a tre strati tinteggiato;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: esterno, tensione: 220V.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Telefonico e Tv (impianto):</i>	tipologia: non presente;
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: C.A.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	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 Immobiliare	Sup. lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000 nuda proprietà)
Garage	182.00 mq	€. 90.000,00	€.90.000,00
TOTALE		€. 90.000,00	€. 90.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€. 13.500,00**

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (valore stimato indicativo per la quota parte):	€. 8.000,00
Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e messa a norma impianti:	Nessuna
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:	€. 68.500,00

Lecce, 21 Dicembre 2019

CTU
Arch. Carolina Bozzi Colonna

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

