

BENI IN NARDÒ
VIA LUDOVICO PEPE -- TRAVERSA SP 17
BENI IMMOBILI:
VILLETTA AD UN UNICO PIANO - 1000/1000 PIENA PROPRIETA'
ed ANNESSI TERRENI – ULIVETI - 1000/1000 NUDA PROPRIETA'
LOTTO 005

PREMESSA: L'INTESTATARIO DEL BENE, NATO A NARDÒ IL AVENTE 1000/10000 DELLA PIENA PROPRIETA' RELATIVAMENTE AL FABBRICATO E AVENTE 1000/10000 DELLA NUDA PROPRIETA' RELATIVAMENTE AI TERRENI. RISULTA TRUSTEE DEL ".....". 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 1967. RESIDENTE IN NARDÒ VIA (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.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un bene immobile, **villetta ad un unico piano fuori terra**, sita nel comune di Nardò in via Ludovico Pepe, traversa di SP 17, in località Marini Alta, **sprovvisto di Licenza Edilizia e Certificato di Agibilità**.

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un immobile, **terreni** del tipo uliveto, siti nel comune di Nardò, località Marini Alta.

I beni immobili, così costituiti, sono rispettivamente distinti al NCEU del Comune di Nardò, al foglio 125 - particella 290 - sub. 3 (piano T), foglio 125 - particelle 814 – 302 – 284 (Uliveti).

Il Lotto nella sua interezza è dunque costituito dal terreno e da una villetta posta al piano terra.

La proprietà è interamente recintata da muratura alta circa 2,5 mt, con uno sviluppo lineare complessivo di circa 250 mt. In seguito ad opportune ricerche e verifiche effettuate presso

l'ufficio tecnico del Comune di Nardò, è risultato che l'intero corpo di fabbrica è stato edificato in assenza di titolo edilizio e, per lo stesso, sono state presentate due pratiche di concessione edilizia in sanatoria, la prima, N°856/85, la seconda, N°1101/95. Entrambe ad oggi sono in corso di definizione (cfr. Allegato 07). La zona in cui è sito l'immobile oggetto di

pignoramento, come già detto ubicata subito fuori dal centro abitato del Comune di Nardò, in località Marini Alta, risulta essere di tipo agricolo e mancante di opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ad esclusione della sola fornitura di energia elettrica (cfr. Allegato 07). A tale proposito si fa presente che lo smaltimento dei liquami avviene tramite una vasca Imhoff, l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo collegato ad un serbatoio, mentre un bombolone del gas, posto a livello interrato, alimenta la caldaia per l'acqua calda sanitaria e l'impianto termico. **Questi ultimi risultano privi di titolo.** L'accesso al Lotto è costituito da un

accesso carrabile per mezzo di un cancello in ferro con apertura automatizzata elettricamente e da un accesso pedonale per mezzo di un secondo cancello in ferro. La villetta, meglio identificata negli allegati fotografici, è composta da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo con affaccio su una veranda esterna, disimpegno, tre camere da letto e due bagni (cfr. Documentazione fotografica). Da sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto

allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 in corso di definizione e alla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Catasto di Lecce. Tali difformità consistono in una volumetria, costitutiva un vano lavanderia, posta a Sud, in aderenza al fabbricato, con accesso dall'esterno, oltre alla presenza di una tettoia posta a Nord, in aderenza al fabbricato, realizzata con struttura in legno, di colore marrone scuro, il cui sviluppo misura circa 5,00 x 3,00 mt. Entrambe le superfici vanno demolite in quanto non conformi al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria

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



ancora in corso di definizione. Inoltre, rispetto al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 in corso di definizione, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. Allegato 07). Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, successivamente alla definizione delle pratiche ancora in corso.

Inoltre, in seguito ad opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, il CTU ha potuto accertare che l'intero fabbricato risulta privo di certificato di agibilità.

Superficie lorda complessiva di mq 2888.00 di cui mq 160.00¹ di superficie lorda coperta

Identificato in catasto:

- **Comune di Nardò - foglio 125 - p.lla 290 - sub. 3** – categoria: A/7 (villino) - classe - 1 - consistenza 7 vani - sup. catastale Totale: 146 mq Totale escluse aree scoperte 130 mq - rendita: euro 668,81 intestato a: nato a Nardò il – piena proprietà per 1000/1000 - ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 01.12.2011 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2011 Repertorio n.:..... Rogante: sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n.); **foglio 125 - p.lla 814** – Qualità ULIVETO Classe 4 – Superficie (mq) 1175 - Reddito: Dominicale euro 1,52 Agrario Euro 1,21; **foglio 125 - p.lla 284** – Qualità ULIVETO Classe 4 – Superficie (mq) 545 - Reddito: Dominicale euro 0,70 Agrario Euro 0,56; **foglio 125 - p.lla 302** – Qualità ULIVETO Classe 4 – Superficie (mq) 218 - Reddito: Dominicale euro 0,28 Agrario Euro 0,23 intestati 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: sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n.); (cfr. Allegato 03)

COERENZE: (da est in senso orario) P.lla 244, 29,304 – P.lla 976, 285- P.lla 590, 288, 287 - P.lla 296, 298, 300 (cfr. Allegato 04)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: D5 - Periferica / LOCALITA' LE CENATE E PAGANI (cfr. Allegato 08).

Caratteristiche zone limitrofe: zona periferica/extraurbana

La zona è **sprovvista** di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Come urbanizzazione primaria è presente solo la fornitura di energia elettrica.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 17 (via per Gallipoli) a 0,1 Km – Stazione ferroviaria Nardò Centrale a 5,6 Km.

Servizi offerti dalla zona: il Lotto è collocato in una zona periferica agricola, in via Ludovico Pepe, traversa di SP17, 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:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in uso come abitazione dalla Sig.ra madre di, la quale risiede presso l'immobile oggetto di pignoramento insieme alla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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



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.....del
- 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., 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. del e per l'effetto dichiararlo INEFFICACE e REVOCARLO in ordine al credito vantato (**Doc. in Atti**).

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. 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) – 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 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 – 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. da Poggibonsi del 3.03.2009 in favore di La sas 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

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 - 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. da Poggibonsi del 3.03.2009 in favore di La sas 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. 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 "E1 – agricola produttiva normale" regolamentata dall'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.

I terreni riportati al Fg. 125 P.lle 814 – 302 – 284 ricadono inoltre in area sottoposta a “vincolo paesaggistico” con D.M. del 4 Settembre 1975 pubblicato sulla G.U. n. 119 del 6.5.1976 ed ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice del Paesaggio – D.Lgs. n. 42/2004, oltre a ricadere negli ambiti paesaggistici come previsto dal P.P.T.R. della Puglia approvato con D.G.R. n° 176 del 16 Febbraio 2015 pubblicato sul BURP n° 40 del 23 Marzo 2015 e successive modificazioni e relative prescrizioni (cfr. Allegato 07).

In seguito ad opportune ricerche e verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nardò, è risultato che l'intero corpo di fabbrica è stato edificato in assenza di titolo edilizio e, per lo stesso, sono state presentate due pratiche di Concessione Edilizia in Sanatoria, la prima, N°856/85, la seconda, N°1101/95. **Entrambe, ad oggi, risultano essere in corso di definizione.**

Da sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 ed alla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Catasto di Lecce. **Tali difformità consistono in una volumetria, costitutiva un vano lavanderia, posta a Sud, in aderenza al fabbricato con accesso dall'esterno, oltre alla presenza di una tettoia posta a Nord, in aderenza al fabbricato, realizzata con struttura in legno, di colore marrone scuro, il cui sviluppo misura circa 5.00 x 3.00 mt. Entrambe le superfici vanno demolite in quanto non conformi al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ancora in corso di definizione (cfr. Allegato 07). Inoltre, rispetto al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 in corso di definizione, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni. Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, successivamente alla definizione delle pratiche ancora in corso.** Inoltre, 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 **sprovvisto di Certificato di Agibilità.**

SPESE DI ADEGUAMENTO E REGOLARIZZAZIONE (valore stimato indicativo):

€. 5000,00 per spese rimozioni e adeguamenti

€. 3000,00 per oblazioni e oneri comunali per definizione pratiche in corso.

€. 7000,00 per spese tecniche (Pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni, SCIA agibilità, Pratica al Comando dei Vigili del Fuoco per regolarizzazione impianto gas, pratica edilizia per regolarizzazione del pozzo)

4.3.2. Conformità catastale: la planimetria catastale in atti presente presso l'Ufficio del Catasto di Lecce è risultata conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo e dunque, successivamente alla demolizione degli elementi di difformità, oltre alla presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, non sarà necessario alcun aggiornamento (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 (Relativamente al bene immobile, villino al piano terra - Fg. 125 P.lle 290 sub 3): nato a NARDO' il – CF – Proprietà per 1/1

Attuale proprietario (Relativamente ai beni immobili, terreni - Fg. 125 P.lle 302,284, 814):



..... 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: Sede: MILANO Registrazione: Sede: COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI (n.) (cfr. Allegato 03)

6.2 Precedente proprietario (Relativamente al bene immobile, villino al piano terra - Fg. 125 P.IIa 290 sub 3):

6.2.1. con sede in REGNO UNITO - C.F. –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: MARIA Sede: POGGIBONSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.) (cfr. Allegato 03)

Annotato a margine di SENTENZA di INEFFICACIA, pubblicata il 12/03/2012 ai nn..... con il quale si DICHIARA INEFFICACE nei confronti della e della BANCA l'atto di compravendita (intercorso tra e la con firme autenticate dal not. Domenico Maria in Poggibonsi il 3 marzo 2009 – rep.) (Doc. in Atti).

6.2.2 nato a NARDO' il – CF – proprietà per 1000/1000 fino al 03/03/2009 – ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 09.04.2001 – protocollo n. Voltura in atti dal 14/05/2001 Repertorio n.:..... Rogante: A.GALLO Sede: NARDO' Registrazione: UR Sede: GALLIPOLI n:533 del 23/04/2001 ATTO DI RETTIFICA (n.) (cfr. Allegato 03)

Precedente proprietario (Relativamente ai beni immobili, terreni (Fg. 125 P.IIe 302,284, 814):

6.2.1. con sede in REGNO UNITO - C.F. –proprietà per 1/1 fino al 01/12/2011 – nato a NARDO' il – CF – usufrutto per 1000/1000 fino al 03/03/2009- Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/03/2009 - Rep.n. Rogante: DOMENICO MARIA Sede: POGGIBONSI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.) (cfr. Allegato 03)

(Annotato a margine di SENTENZA di INEFFICACIA, pubblicata il 12/03/2012 ai nn. con il quale si DICHIARA INEFFICACE nei confronti della e della l'atto di compravendita intercorso tra e la con firme autenticate dal not. Domenico Maria in Poggibonsi il 3 marzo 2009 – rep.) (Doc. in Atti).

6.2.2 nato a NARDO' il – CF – proprietà per 1000/1000 fino al 03/03/2009 – nata a Cerignola il - usufrutto per 1000/1000 fino al 03/03/2009 – DENUNZIA(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24.03.2002 protocollo n. Voltura in atti dal 14/10/2002 Repertorio n.:..... Rogante: NOT.GALLO Sede: NARDO' Registrazione: UR Sede: GALLIPOLI Volume: ---- n:18 del 23/09/2002 SUCC.TEST. DI (n.) (cfr. Allegato 03)

7. PRATICHE EDILIZIE: L'intero fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e, per lo stesso, sono state presentate due pratiche di Concessione Edilizia in Sanatoria, la prima, N°856/85, la seconda, N°1101/95. Entrambe, ad oggi, risultano essere in corso di definizione. Non risulta esserci alcun certificato di agibilità.

DESCRIZIONE VILLINO DI CUI AL PUNTO A

Come già brevemente descritto al punto A, in seguito al sopralluogo effettuato, il CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto in quanto i beni immobili, oggetto della Procedura Esecutiva, sono in stretta correlazione tra loro. Il Lotto 005 è dunque costituito da tre terreni del tipo Uliveto, sui quali insiste una villetta ad un unico piano fuori terra. La proprietà è interamente recintata da muratura alta circa 2,5 mt, in parte rivestita con pietra del

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

tipo palladiana, con uno sviluppo lineare complessivo di circa 250 mt. In seguito ad opportune ricerche e verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Nardò, è risultato che **l'intero corpo di fabbrica è stato edificato in assenza di titolo edilizio** e, per lo stesso, **sono state presentate due pratiche di concessione edilizia in sanatoria, la prima, N°856/85, la seconda, N°1101/95. Entrambe ad oggi sono in corso di definizione** (cfr. *Allegato 07*). La zona in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, come già detto ubicata subito fuori dal centro abitato del Comune di Nardò, in località Marini Alta, risulta essere di tipo agricolo e mancante di opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ad esclusione della sola fornitura di energia elettrica. **A tale proposito si fa presente che lo smaltimento dei liquami avviene tramite una vasca Imhoff, l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo collegato ad un serbatoio, mentre un bombolone del gas, posto a livello interrato, alimenta la caldaia per l'acqua calda sanitaria e l'impianto termico. Questi ultimi risultano privi di titolo.** L'accesso al Lotto è costituito da un accesso carrabile per mezzo di un cancello in ferro con apertura automatizzata elettricamente e da un accesso pedonale per mezzo di un secondo cancello in ferro. La villetta, meglio identificata negli allegati grafici e fotografici, è composta da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo con affaccio su una veranda esterna, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. **Da sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 in corso di definizione e alla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Catasto di Lecce.** Tali difformità consistono in una volumetria, costitutiva un vano lavanderia, posta a Sud, in aderenza al fabbricato e con accesso dall'esterno, oltre alla presenza, sul lato posto a nord, di una tettoia realizzata con struttura in legno, di colore marrone scuro, che ombreggia una zona pranzo all'aperto, la stessa tettoia gira per un piccolo tratto anche sul lato posto ad ovest e a sud. **Tali difformità, lavanderia e porzione di struttura in legno di dimensioni pari a circa 5,00x3x00 mq posta a Nord, devono essere demolite in quanto non conformi agli elaborati di progetto protocollati unitamente alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 in corso di definizione. Inoltre, rispetto al progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria N° 1101/95 in corso di definizione, si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni** (cfr. *Documentazione fotografica, Allegato 07*). **Per sanare lo stato dei luoghi risulterà necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò, successivamente alla definizione delle pratiche ancora in corso.**

L'appartamento è in condizioni buone, le finiture sono di media qualità e gli ambienti hanno tutti copertura piana. L'appartamento all'interno è rifinito interamente con pavimentazione costituita da piastrelle di ceramica del tipo "monocottura" di colore sabbia mentre le murature sono intonacate e finite con pittura effetto stucco veneziano di colore giallo oca. Il rivestimento a parete di entrambi i bagni, per un'altezza pari a circa 2 mt, è in piastrelle di ceramica del tipo "monocottura", in uno di colore bianco e arancio, nell'altro di colore panna. Gli infissi esterni, porte finestre e finestre, sono in legno e alluminio di colore marrone, con persiane in alluminio di colore marrone, le porte interne all'appartamento sono in legno di colore marrone scuro. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con fancoil a pavimento. Esternamente l'abitazione è circondata lungo tutto il suo perimetro da un marciapiede rivestito in pietra del tipo palladiana. Tutte le pavimentazioni esterne sono in pietra del tipo palladiana miste a chianche in pietra leccese. L'edificio è in parte rivestito da intonaco civile di colore giallo, mentre, sulla parte esposta a nord è presente un ulteriore rivestimento in pietra del tipo palladiana. Il terreno circostante è quasi interamente tenuto a giardino. Tutto intorno all'abitazione sono presenti diverse piante ornamentali quali: cycas, chamaerops, palmizi, yucca, alberi di agrumi, oltre alla presenza, sul lato posto a nord ovest, di diversi alberi di pino e a sud di Ulivo (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 buono, non necessiterebbe dunque di lavori di manutenzione ordinaria, se non per la necessità di adeguamento degli impianti presenti, ad oggi non rispondenti alle norme vigenti.**

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: porta ad un' anta in legno di colore marrone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	persiane, materiale: alluminio di colore scuro; porte finestre, materiale legno e alluminio di colore scuro e vetro; finestre, materiale: legno e alluminio di colore scuro e vetro
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno di colore marrone

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



Pareti esterne (componente edilizia): materiale: intonaco civile pitturato di colore giallo oltre a porzioni rivestite da pietra a faccia vista
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: ceramica del tipo monocottura di colore sabbia
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
Fognatura (impianto): tipologia: vasca IMHOFF;
Idrico (impianto): tipologia: pozzo con serbatoio
Telefonico e Tv (impianto): tipologia: presente;
Termico (impianto): tipologia: termoconvettori a gas con bombolone esterno

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 piena proprietà)
Villino	160.00 mq	€. 184.000,00	€.184.000,00
Bene Immobiliare	Sup.lorda complessiva	Valore di stima intero a corpo	Valore diritto (1000/1000 nuda proprietà)
Terreno con muro di recinzione e pozzo	2.728,00 mq	€. 20.000,00	€. 20.000,00
TOTALE		€. 204.000,00	€. 204.000,00

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:

€. 30.600,00

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):

€. 15.000,00

Spese per demolizione e messa a norma impianti

€. 15.000,00

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:

€. 143.400,00

Lecce, 21 Dicembre 2019

CTU
Arch. Carolina Bozzi Colonna

