

**Oggetto: BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**  
**Scheda tecnica e descrizione sintetica dei beni immobili**

**Lotto n. 1 - Abitazione del centro storico in via Nicola Ingusci, 33**

**Comune di Nardò – Centro Storico**  
**Lotto 1**  
**Abitazione del centro storico in via Nicola Ingusci, 33**

L'immobile sito nel centro storico del Comune di Nardò alla via Nicola Ingusci civ. 33 ha accesso da una piccola corte comune parzialmente coperta protetta da cancello in ferro battuto. Via Nicola Ingusci è una delle direttrici principali che, dipartendosi dal largo del cimitero, attraversa il centro storico fino a giungere in piazza Cesare Battisti, in prossimità del Castello Acquaviva, con il nome di via Lata.

La zona è caratterizzata da abitazioni di tipo economico di remota costruzione.



*Stralcio ortofoto*

L'immobile è costituito da 3 ambienti e accessori. Il primo vano con accesso dallacorte comune ha copertura con due volte in muratura a spigolo in serie, con superficie netta di circa mq 18,64 e altezza in chiave pari a ml 4,38. Il secondo vano, posto in fondo, a sud ovest del primo, con copertura a botte in muratura, sviluppauna superficie netta di circa mq 10,45 ed ha un'altezza netta in chiave di ml 2,97. Il terzo vano posto in prossimità dell'ingresso si raggiunge attraverso una zona disimpegno ricavata in un sottoscala, con superficie netta di circa mq 5,85, con copertura ad arco ad altezza variabile tra ml 2,30 e ml 0,30. Nella zona disimpegnoè presente un ampio camino.

Il fabbricato è stato interessato da un cedimento strutturale e sono state eseguite opere provvisorie di messa in sicurezza. Il quadro fessurativo, di remota formazione, si estende anche alla corte comune.

Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è provvisto di allaccio alla rete elettrica ma i relativi impianti sono di remota realizzazione e sono da rifare.

Dal punto di vista catastale non è stato possibile reperire la planimetria in quanto presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio di Lecce non è presente alcuna planimetria, pertanto si rende necessario predisporre apposita pratica Docfa per inserire in atti la planimetria mancante.

Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con DGR 345 del 2001, l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto è tipizzata come zona A con *Categoria A.1.2 - Edifici di notevole interesse ambientale*. Per tali categorie di fabbricati le Norme Tecniche di Attuazioni riportano testualmente: *"Comprende i palazzi, i palazzetti ed alcuni edifici con caratteristiche tipologico-storiche della residenza (con avancorte e mignano), che presentano comunque un notevole interesse ambientale, individuati con apposito retino nella tavola*

*7.5 del P.R.G.*

*Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'impianto strutturale originario e dei caratteri tipologici, dell'aspetto architettonico, della tecnologia costruttiva e dei materiali, in quanto determinano il valore storico-ambientale di essi.*

*Tali edifici, se già non sottoposti a vincolo ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089, sono proposti dal P.R.G. per tale vincolo di tutela.*

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- a) conservazioni delle facciate interne ed esterne, dei tetti e di tutti gli elementi decorativi costituiti da mostre, lesene, marcapiani, doccioni, mensole, balaustre, inferriate, ecc.;*
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, delle volte e delle scale, in quanto costituiscono elementi caratteristici della tipologia edilizia originaria;*
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate, anche di quelle a livello stradale, che formano accesso agli edifici o alle botteghe o negozi, in quanto costituiscono elementi caratterizzanti del disegno architettonico dell'edificio;*
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati, quali colonne angolari, stemmigentili, edicole, fregi, lapidi ed iscrizioni antiche;*
- e) conservazione di mostre, vetrine ed insegne di negozi, che abbiano valore ambientale e documentario;*
- f) eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture, che non abbiano interesse storico - documentario e che alterino i caratteri essenziali della morfologia dell'edificio;*
- g) le aree libere o risultanti dalle demolizioni di superfetazioni devono essere sistemate a verde, e in caso di cortili, androni e corti vanno lastricati con basolato tradizionale di pietra Calcareo.*

*Sono ammessi:*

- h) l'inserimento di scale, ascensori ed impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognante, di riscaldamento, ventilazione, di condizionamento), nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali dell'edificio, con il divieto di realizzare volumi tecnici emergenti dalle coperture esistenti;*
- i) l'inserimento di servizi igienici e di cucine, anche con ventilazione forzata, quest'ultima purché collegata con ambienti dotati di finestra;*
- j) la possibilità di spostare ed integrare aperture esclusivamente sulle facciate interne, che non presentino interesse architettonico e che non compromettano l'equilibrio formale. Ciò a condizione che siano motivate da esigenze di carattere igienico, e che siano impiegate tecnologie analoghe a quelle originali.*

*Nella redazione dei progetti e per l'impiego dei materiali dovranno rispettarsi le norme e le prescrizioni di cui al successivo art.43.*

*Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo devono essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.*

*Per gli edifici che rientrano in tale categoria è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:*

*- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;*

*- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;*

*- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio.*

*Mediante i Piani di Recupero potranno essere introdotte altre destinazioni in relazione alle finalità di qualificazione delle funzioni residenziali complessive del settore urbano interessato.*

Sulla cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Pericolosità idraulica dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale non sono state rilevate emergenze.

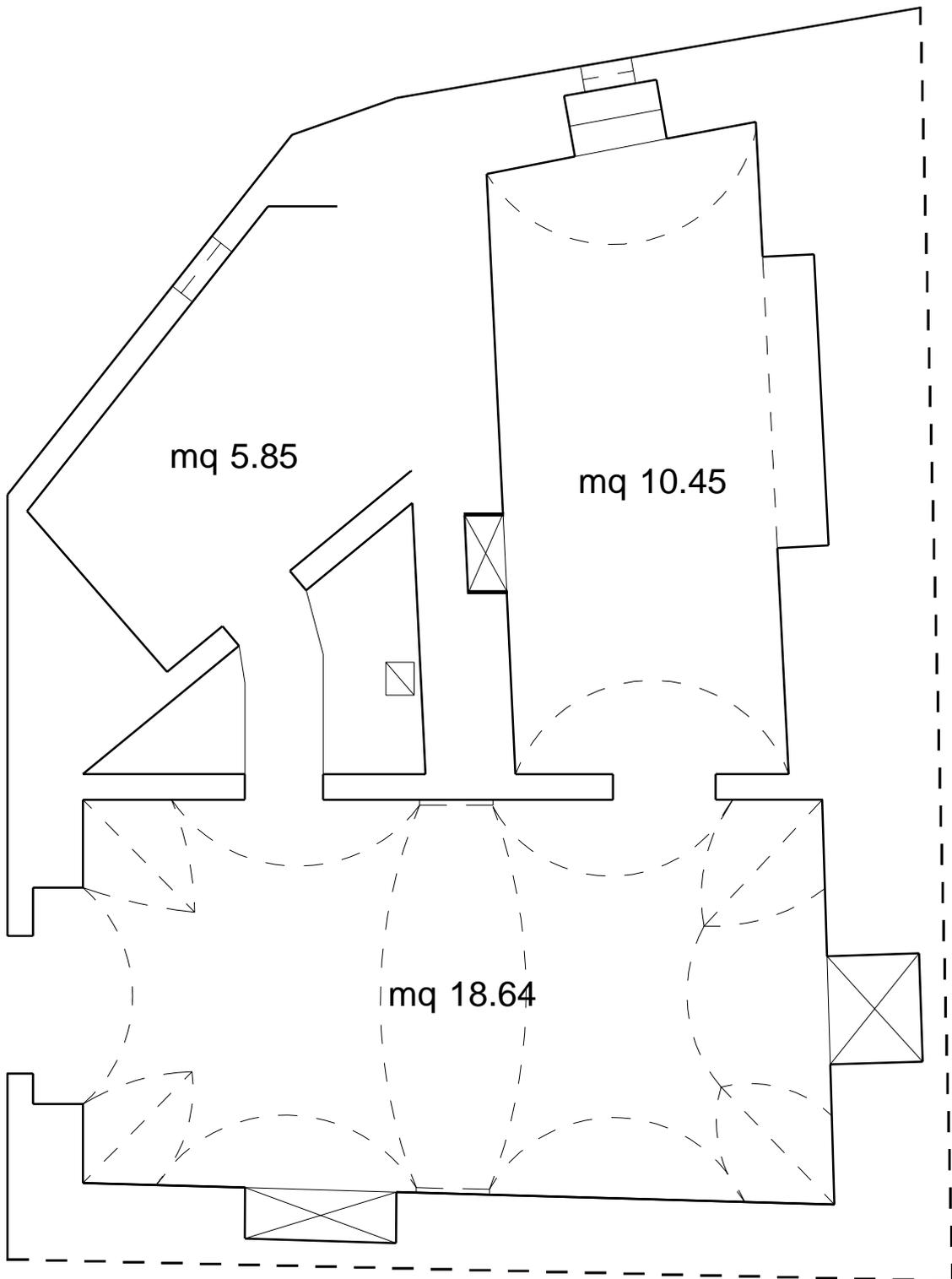
Calcolo superficie commerciale

Per quanto riguarda la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, essa è stata calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, con misurazioni tratte dagli elaborati progettuali e catastali acquisiti.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Vani principali ed accessori	Sup. reale lorda	55,00 mq	1,00	55,00 mq
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>55,00 mq</b>		<b>55,00 mq</b>

Stima del valore dell'immobile

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>
LOTTO 2 ABITAZIONE VIA NICOLA INGUSCI, 33	55,00 mq	550,00 €/mq	30.250,00 €
			<b>30.250,00 €</b>



PIANTA DEL PIANO TERRA

Rapp.: 1:50

## Rilievo fotografico e Stralci planimetrici









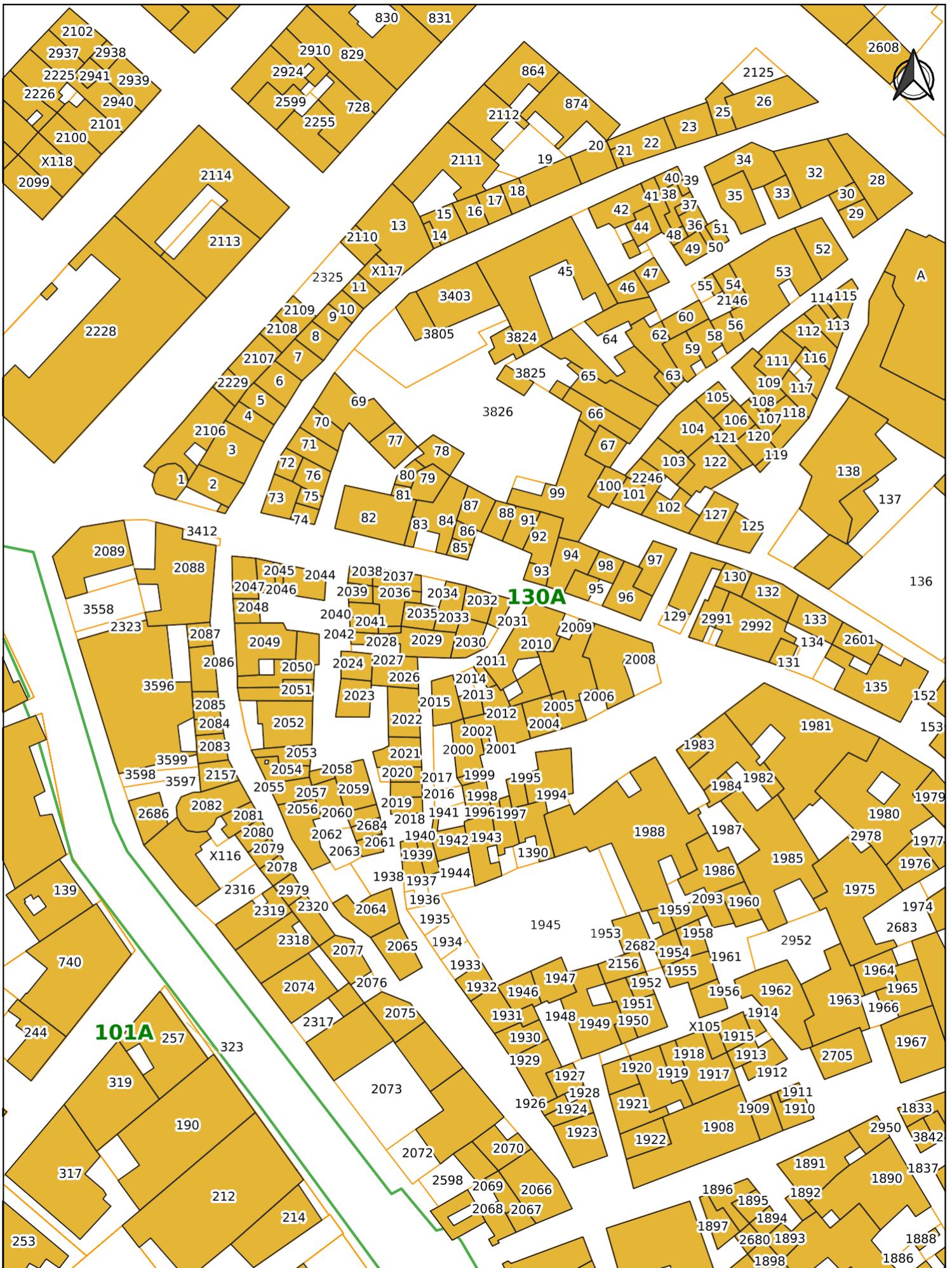












130A

101A

2102 2937 2938 2225 2941 2939 2226 2940 2101 2100 X118 2099 2114 2113 2228 2110 13 15 16 17 18 19 20 21 22 23 25 26 2125 2608 2910 829 2924 2599 728 2255 864 874 2112 2111 2111 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 25 26 21 22 23 25 26 40 39 34 32 28 42 41 38 37 35 33 30 29 44 48 36 51 49 50 52 53 54 2146 114 115 55 56 58 59 60 62 64 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 125 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 152 153 2089 3412 2088 2045 2044 2038 2037 2047 2046 2039 2036 2034 2032 130A 2048 2040 2041 2035 2033 2031 2009 2028 2029 2030 2010 2008 2087 2086 2050 2024 2027 2026 2011 2008 3596 2085 2084 2051 2023 2026 2015 2014 2013 2005 2006 2083 2053 2021 2002 2001 2004 1983 1981 1982 1979 3599 3598 3597 2157 2054 2058 2020 2017 1999 1995 1984 1982 1980 1977 2686 2082 2081 2056 2060 2019 2016 1998 1994 1988 1987 2978 1976 2080 2062 2684 1941 1996 1997 1940 1942 1943 1390 1988 1986 1985 1975 1974 2079 2078 2316 2979 2319 2320 2064 1938 1937 1944 1936 1935 1945 1953 1958 1961 2952 2683 740 139 244 2074 2076 2065 1934 1933 1932 1946 1947 2156 1954 1961 2952 2683 1964 1965 1966 1967 2078 2077 2075 1931 1948 1949 1950 1951 1952 1955 1956 1962 1963 1965 1966 1967 2074 2076 2075 1930 1948 1949 1950 1951 1952 1955 1956 1962 1963 1965 1966 1967 1929 1927 1928 1920 1919 1917 1912 1914 1915 1913 1912 2705 1967 1926 1924 1921 1918 1919 1917 1912 1911 1910 1908 1909 1910 1833 3842 2073 2072 2070 2598 2069 2066 2068 2067 1922 1923 1908 1909 1910 1833 1837 1891 1890 1837 1896 1895 1892 1894 1893 1888 1886 253 317 190 212 214 1898 1899

