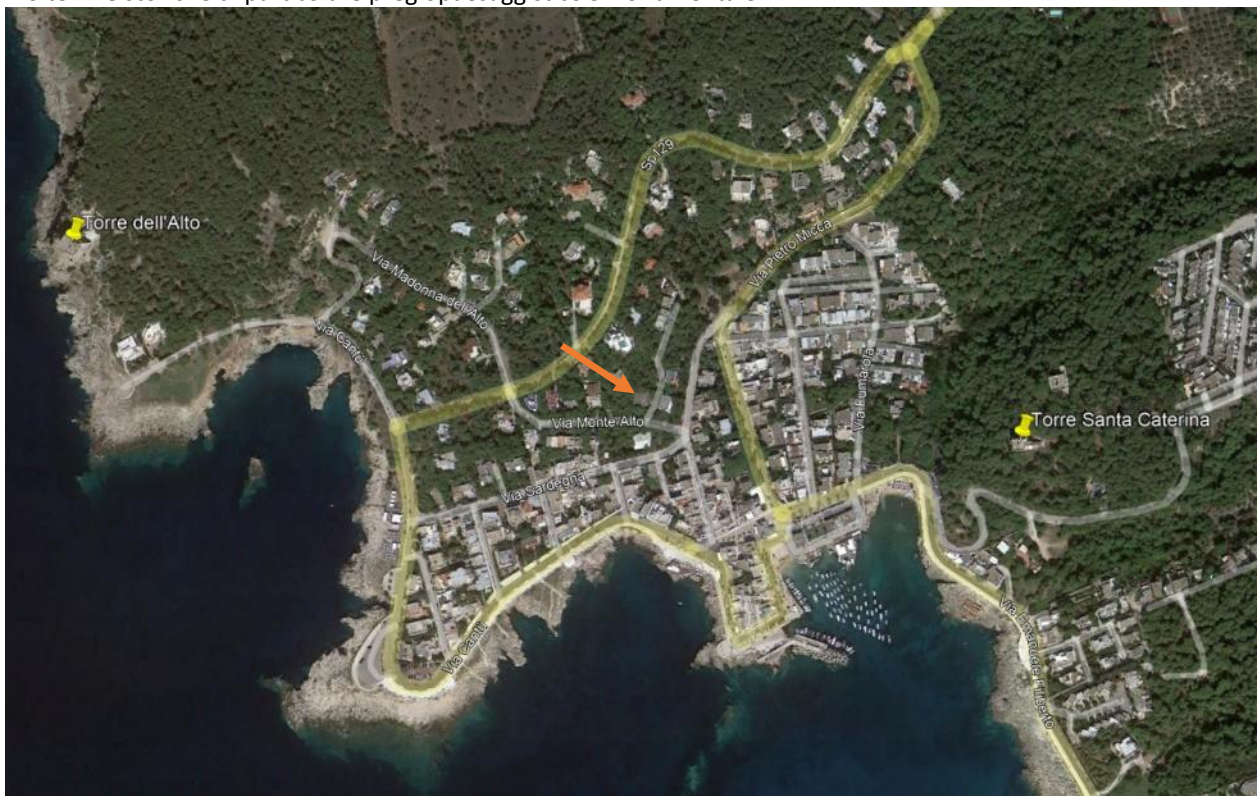


Lotto n. 2 - Fabbricato ex Istituto di Biologia Marina, Località Santa Caterina- via Monte Alto

Trattasi di immobile sito nel Comune di Nardò, in località Santa Caterina, alla viaMonte Alto, nel quadrante sud-ovest del territorio neretino e più precisamente nella zona mediana della retta che congiunge idealmente le due torri costiere che dominano la marina (Torre dell'Alto e la Torre Santa Caterina).

L'area di particolare pregio paesaggistico è caratterizzata fondamentalmente da due tipologie edilizie: una di carattere intensivo, con abitazioni mono e bifamiliari, che riguarda prevalentemente la fascia costiera; l'altra di abitazioni in villa con parco alberato che interessa l'entroterra e che degrada repentinamente verso il mare. La località è interessata da molte ville storiche di particolare pregiopaesaggistico e monumentale.



Stralcio ortofoto

Il fabbricato è stato realizzato con un primo progetto ai fini della realizzazione di una scuola elementare a due aule, negli anni '60. Esso sorge sul terreno acquistato dal Comune di Nardò con atto pubblico del 08.08.1961, di proprietà del Barone Angelo Antonio Fumarola. Il progetto, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato a un solo piano, è stato approvato con atto consiliare n° 70 del 29.02.1960. Successivamente negli anni '70 il fabbricato è stato ampliato ed adibito a Laboratorio di Biologia Marina.

L'unico corpo di fabbrica presente sul lotto è composto da due piani fuori terra. L'intera area pertinenziale al fabbricato e il fabbricato stesso vertono in un totale stato di abbandono.

Il fabbricato, di forma pressoché regolare, è composto da due piani fuori terra, con un'ampia pertinenza esterna delimitata da recinzioni in muratura e prospetta su via Monte Alto e più precisamente all'angolo tra la detta via e il tronco stradale cieco che da via Monte Alto si dirama verso nord.

La recinzione su strada è composta da muratura in conci di tufo intonacati con sovrastante ringhiera in ferro, mentre le recinzioni verso le altre proprietà confinanti sono realizzate in parte con muratura a secco e in parte con muri in conci di tufo intonacati. L'area interna, caratterizzata da una forte pendenza verso nord, è servita da un unico accesso pedonale posto in corrispondenza dell'accesso principale al fabbricato. Il perimetro del fabbricato è sistemato con un marciapiedi di larghezza variabile intervallato da rampe e gradini. L'area scoperta, sistemata in parte a terrazzamenti con murature a secco, presenta alberature di pino d'Aleppo. Al piano terra, sopraelevato di circa ml 1,50 dal piano stradale d'ingresso, sono presenti quattro vani con accessori e il vano scala che porta al piano primo. Il piano primo è sostanzialmente composto da due ampi ambienti e un gruppo servizi igienici e da un terrazzo non accessibile. Rispetto alla documentazione reperita dagli uffici comunali risultano presenti modeste variazioni rispetto allo stato di fatto.

I solai di copertura del piano primo presentano evidenti e importanti problematiche di natura statica, già parzialmente evidenziate nell'elaborato "Verifica statica edifici scolastici ed immobili comunali" a firma dell'ing. Giovanni Zuccaro eseguita in forza della Delibera n° 489 del 09.04.1987. Il tempo intercorso tra la verifica dell'ing. Giovanni Zuccaro ad oggi, a causa della pressoché totale mancanza di interventi manutentivi, ha peggiorato il quadro statico. I solai di copertura di piano primo sono pericolanti e necessitano di un intervento di demolizione e ricostruzione. Apparentemente migliori sono le condizioni statiche del solaio di copertura di piano terra, che però a causa delle infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dal solaio di copertura di piano primo e dalle bucature verticali di facciata, prive di infissi, ha in corso alcuni fenomeni localizzati di ossidazione delle armature metalliche e carbonatazione del calcestruzzo. Nell'ottica di una riqualificazione generale dell'immobile è opportuno considerare anche la riparazione del solaio di copertura del piano terra. Le murature portanti, al di là dei fenomeni di risalita di umidità capillare presenti al solo piano terra, non manifestano dissesti statici.

Da quel che resta degli infissi esterni è chiaro che gli stessi originariamente erano composti da vetrature semplici, a "lastra" unica, con profili in legno e imposte interne in legno.

Gli impianti idrici e fognanti esistenti sono da rifare totalmente. Analogamente anche gli impianti elettrici. Lo smaltimento dei liquami avveniva in pozzo nero a tenuta stagna. Inoltre, il fabbricato è privo di impianti termici e dal punto di vista energetico esso è privo di qualsivoglia accorgimento in linea con le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione.

Dal punto di vista catastale a seguito delle verifiche eseguite dal sottoscritto, il fabbricato non risulta accatastato e pertanto, preventivamente all'atto pubblico, occorre predisporre apposita pratica di accatastamento.

Si riportano di seguito alcuni dati metrici del lotto e del fabbricato in argomento:

<i>Superficie catastale del lotto</i>	<i>mq</i>	<i>1.095</i>
<i>Superficie coperta del piano terra</i>	<i>mq</i>	<i>174</i>
<i>Superficie coperta del piano primo</i>	<i>mq</i>	<i>290</i>
<i>Altezza netta di piano terra</i>	<i>ml</i>	<i>3,00</i>
<i>Altezza netta del piano primo</i>	<i>ml</i>	<i>3,50</i>
<i>Volume esistente v.p.p.</i>	<i>mc</i>	<i>1.676</i>

Solo alcuni vani a piano terra posti a nord del vano scala hanno altezza di ml 2,75. Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con DGR 345 del 2001, l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto è tipizzata come zona B23 - *Turistico Residenziali Rade*. Per tali zone le Norme Tecniche di Attuazioni riportano testualmente: "Comprendono le aree degli insediamenti residenziali attuati in base a Piani di lottizzazione convenzionata, ed altri nuclei insediativi caratterizzati da tipologie edilizie a ville e villette destinate alla residenzialità stagionale". Sono consentite le destinazioni residenziali con pensioni e piccoli ristoranti. Gli interventi di nuove costruzioni nelle aree libere e quelli di ampliamento o ristrutturazione di edifici

esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria* *IF = 0,70 mc/mq.*
- *Rapporto di copertura* *RC = 0,20 mq/mq.*
- *Altezza massima* *H max = 7,50 m,*
- *Numero dei piani fuori terra* *N.P. = piano terra + parziale primo piano con*
superficie coperta non superiore al 70% di quella del piano
terra ed arretrato nello stesso senso dell'andamento della
pendenza naturale del terreno;
- *Distanza minima dai confini* *D = 6,00 m,*
- *Arretramento dal filo stradale:* *6,00 m. , salvo i maggiori arretramenti previsti*
nelle tavole del P.R.G.
- *Distacco minimo tra gli edifici:* *12,00 m.*

Le modalità e possibilità di edificazione delle aree ricadenti nell'ambito della lottizzazione dell'Alto a Santa Caterina rimangono comunque regolate dalle previsioni e prescrizioni stabilite dalla specifica normativa del suddetto piano di lottizzazione.

Per tutto quanto sopra ne consegue che per il fabbricato esistente, avendo superato di gran lunga i parametri tecnico urbanistici imposti dalle NTA, non è possibile effettuare ulteriori ampliamenti volumetrici e/o di superficie coperta.

Dal punto di vista paesaggistico vengono elencate le componenti che costituiscono il sistema delle tutele contenute nel P.P.T.R. Puglia con evidenziazione di quelle che interessano l'area in cui ricade l'immobile in Progetto:

6.1	STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA	
6.1.1	Componenti geomorfologiche	
UCP	Lame e gravine	NO
UCP	Doline	NO
UCP	Geositi (fascia di tutela)	NO
UCP	Inghiottoi (50 m)	NO
UCP	Cordoni dunari	NO
UCP	Grotte (100 m)	NO
UCP	Versanti pendenza 20%	SI
6.1.2	Componenti idrologiche	
BP	Territori costieri (300 m)	SI
BP	Aree contermini ai laghi (300 m)	NO
BP	Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche (150 m)	NO
UCP	Sorgenti (25 m)	NO
UCP	Reticolo idrografico di connessione alla R.E.R. (100 m)	NO
UCP	Aree soggette a vincolo idrogeologico	SI
6.2	STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE	
6.2.1	Componenti botanico-vegetazionali	NO
BP	Boschi	NO

BP	Zone umide Ramsar	NO
UCP	Aree di rispetto dei boschi (100 m)	SI
UCP	Aree umide	NO
UCP	Pascoli naturali	NO
UCP	Formazioni arbustive	NO
6.2.2	Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici	
BP	Parchi e riserve	NO
UCP	Siti di rilevanza naturalistica (ZPS-SIC-SIC Mare)	NO
UCP	Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali (100 m)	NO
6.3	STRUTTURA ANTROPICA E STORICO CULTURALE	
6.3.1	Componenti culturali e insediative	
BP	Immobili e aree di notevole interesse pubblico	SI
BP	Zone gravata da usi civici	NO
BP	Zone di interesse archeologico	NO
UCP	Testimonianza stratificazione insediativa – a) siti beni storico culturali	NO
UCP	Testimonianza stratificazione insediativa – b) aree rete dei tratturi	NO
UCP	Aree di rispetto rete dei tratturi	NO
UCP	Aree di rispetto dei siti storico culturali	NO
UCP	Aree di rispetto zone di interesse archeologico	NO
UCP	Città consolidata	NO
UCP	Paesaggi rurali	NO
6.3.2	Componenti dei valori percettivi	
UCP	Luoghi panoramici	NO
UCP	Strade a valenza paesaggistica	NO
UCP	Strade panoramiche	NO
UCP	Coni visuali	SI

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 trattate dagli elaborati progettuali e catastali acquisiti.

Destinazione	Parametro	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Vani principali ed accessori:	P.T. - Sale, bagni, vano scala	Vani principali ed accessori:		
P.P. - Sale, bagni				
Porticato PT (superficie fino 25 mq)	Sup. reale lorda	17,00 mq	0,35	5,95 mq
Giardino (superficie fino 25 mq)	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,10	2,5 mq
Giardino (superficie oltre 25 mq)	Sup. reale lorda	763,00 mq	0,02	15,26 mq
	Sup. reale lorda	1232,00 mq		450,71 mq

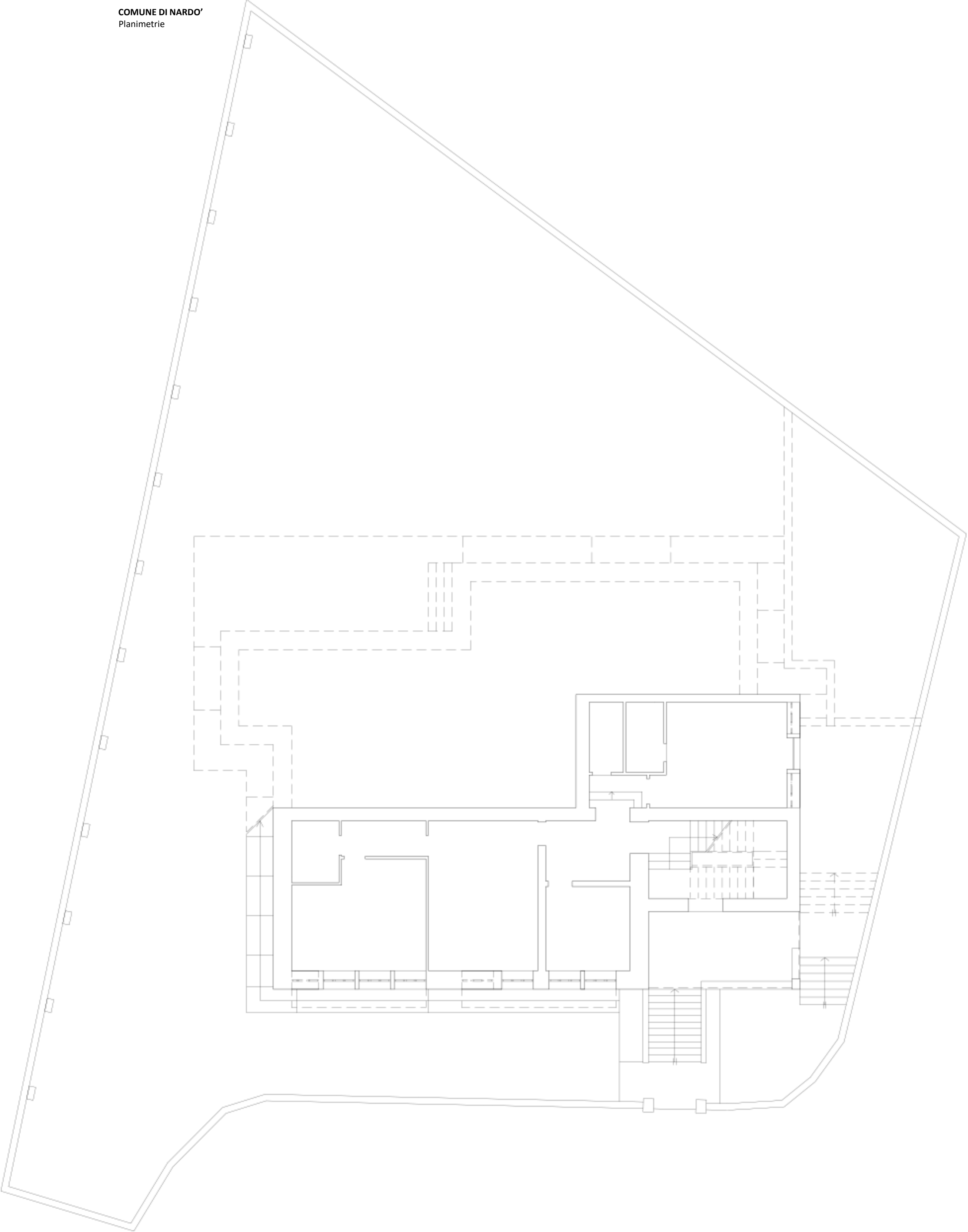
Sup. reale lorda	157,00 mq				
	1,00	Sup. reale lorda	270,00 mq	1,00	270,00 mq
	157,00 mq				

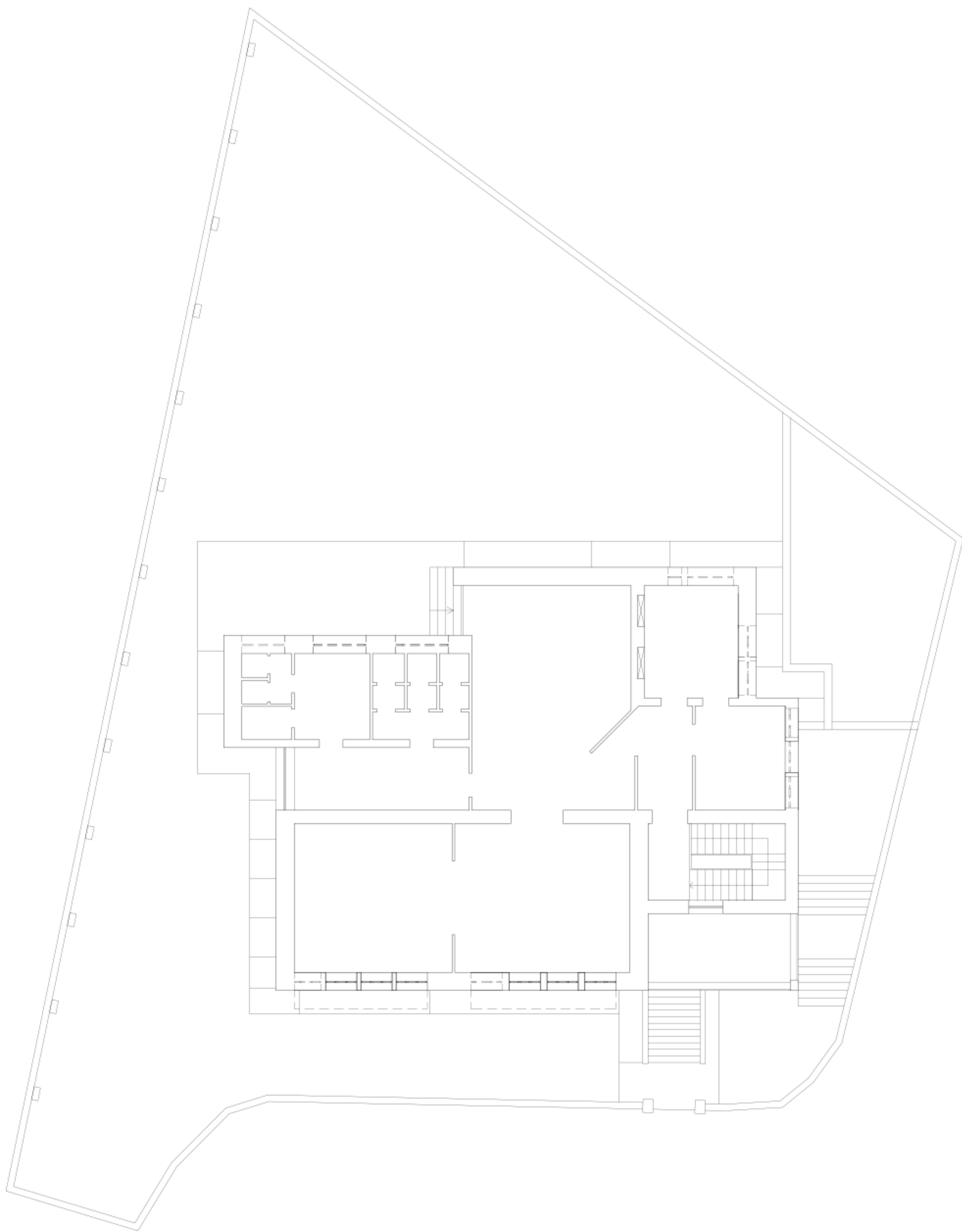
Per la determinazione del valore di mercato più probabile del Lotto 1, considerando che l'area in cui ricade l'immobile ha destinazione di PRG turistico residenziale e preso atto che l'immobile pubblico è stato da tempo dismesso, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativo parametrico che consiste nella comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche residenziali, le cui quotazioni sono accertate tramite indagini di mercato. Pertanto, nella valutazione si è tenuto conto dell'ubicazione e della destinazione d'uso dell'immobile, dell'estensione e dell'epoca di realizzazione, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché delle caratteristiche costruttive e tecnologiche dello stesso. Le indagini di mercato sono state condotte interpellando professionisti ed imprenditori che operano nel settore, consultando siti web specializzati in quotazioni immobiliari ed in vendite immobiliari, nonché riviste dedicate a vendite immobiliari. In funzione delle indagini esperite e di tutti i fattori precedentemente citati, si è ritenuto congruo adottare una quotazione pari a 1.050,00 €/mq.

Stima del valore dell'immobile

Destinazione equivalente	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
LOTTO 1 EX ISTITUTO DI BIOLOGIA MARINA	450,71 mq	1.050,00 €/mq	473.245,50 €
			473.245,50 €

COMUNE DI NARDO'
Planimetrie





Pianta piano primo
scala 1:100

Rilievo fotografico e Stralci d'inquadramento

ESTERNO

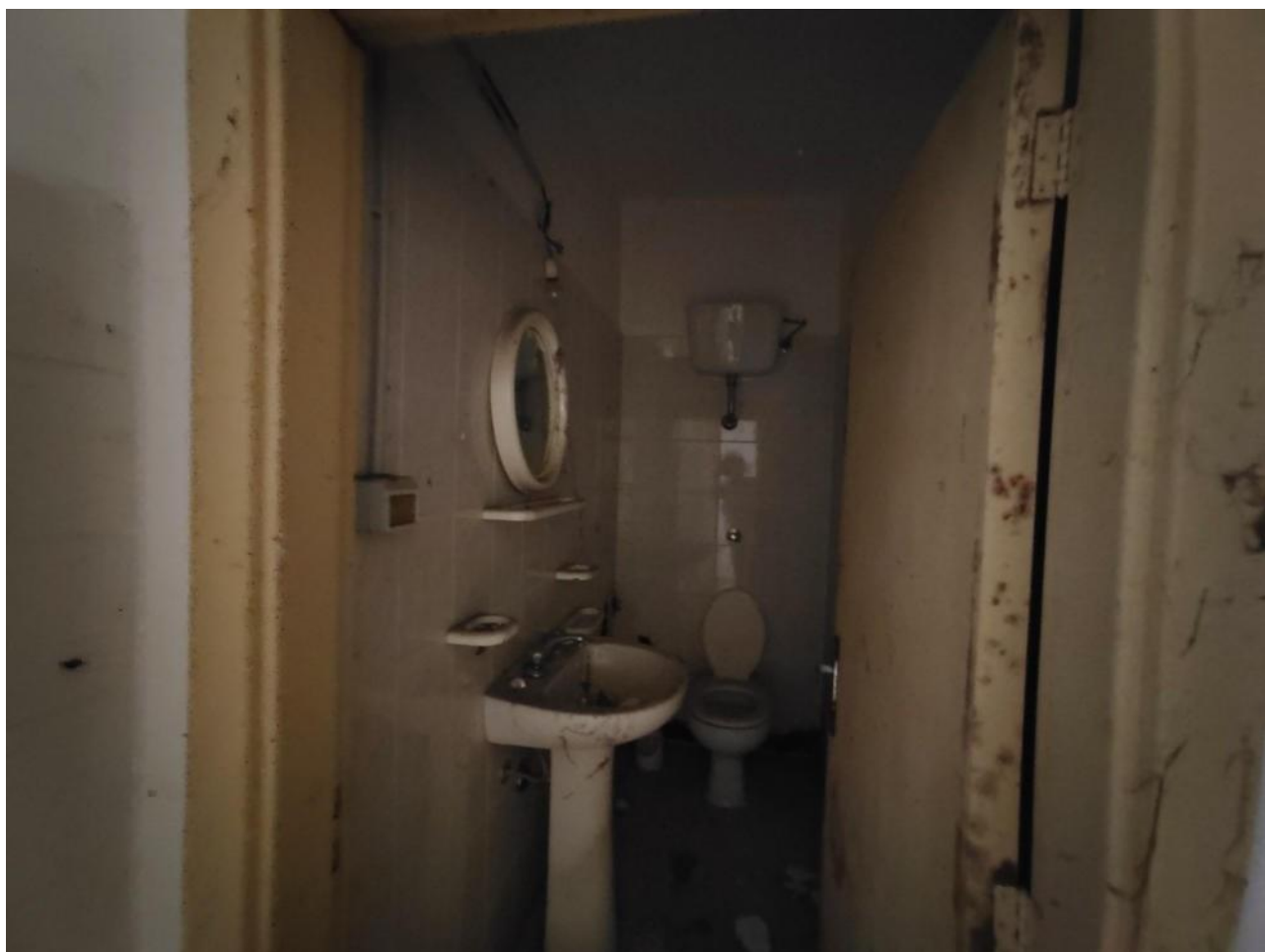








PIANO TERRA







PIANO PRIMO







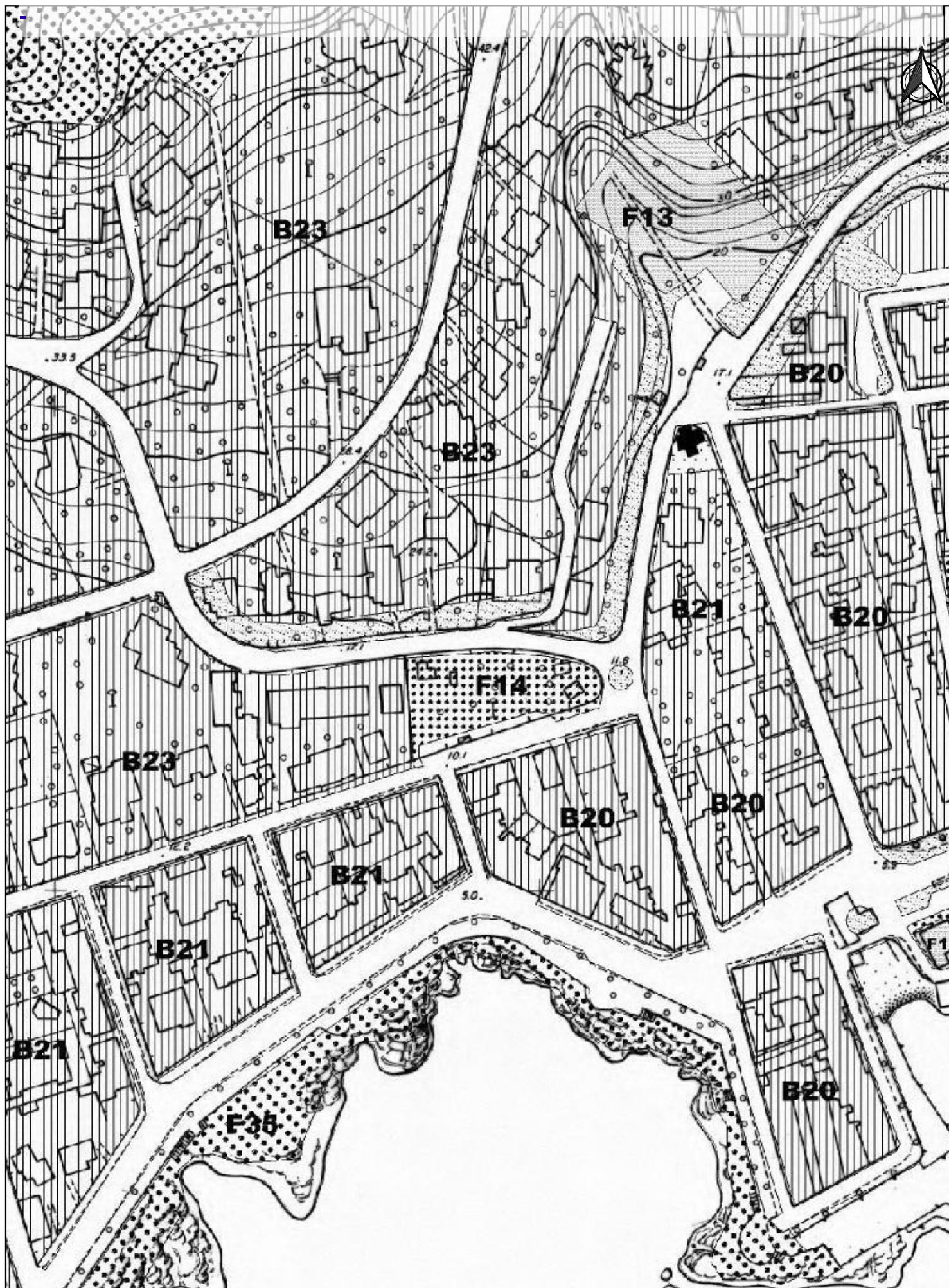




N -23400

F -15900

1 Particella: 221



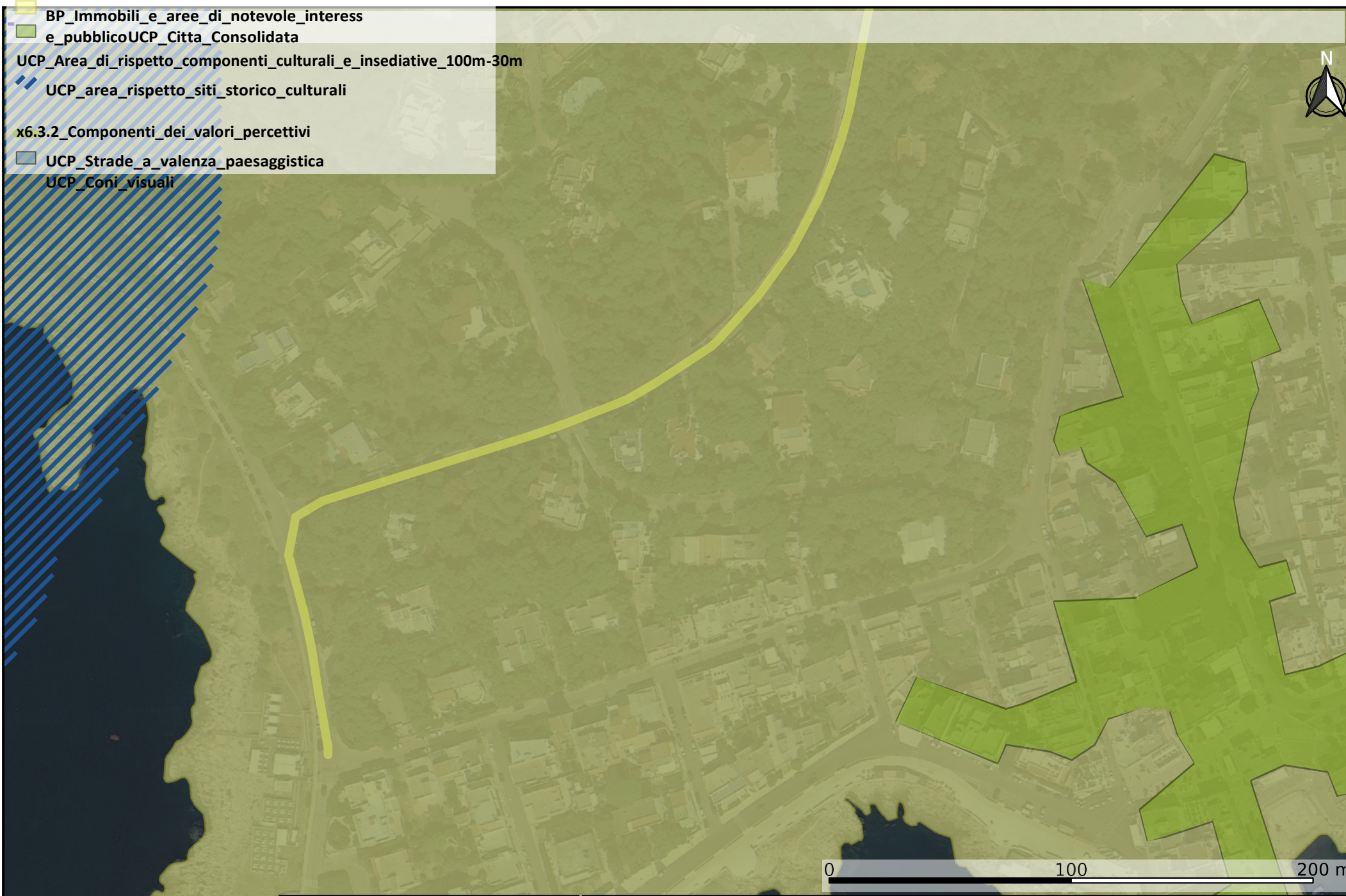
0 100 200 m

x6.3.1 Componenti culturali e insediative

- BP Immobili e aree di notevole interess
- e pubblicoUCP_Citta_Consolidata
- UCP_Area_di_rispetto_componenti_culturali_e_insediative_100m-30m
- UCP_area_rispetto_siti_storico_culturali

x6.3.2 Componenti dei valori percettivi

- UCP Strade a valenza paesaggistica
- UCP Coni visuali



COMUNE DI NARDO

Provincia di Lecce

Area Funzionale 4 - Servizio cartografico

Ing. Nicola D'ALESSANDRO
Geom. Luigi De Benedittis

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) - Puglia

- BP_Boschi
- UCP_aree_di_rispetto_dei_boschi
- x6.2.2_Componenti_delle_aree_protette_e_dei_siti_naturalistici
- BP_Parchi_e_riserve
- Parco Naturale Regionale
- UCP_Siti_di_rilevanza_naturalistica
- ZSC
- UCP_Aree_di_rispetto_parchi_e_riserve_regionali_100m

