

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **000111/25**

**Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE**

§  
**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Federico Palumbo  
iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3535  
C.F. PLMFRC82S08L419L- P.Iva 04594410757*

*con studio in Corsano (Lecce) Via Margottini 6  
cellulare: 3402260891  
email: ing.palumbos@gmail.com  
Pec: ing.palumbos@pec.it*

---

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato Da: PALUMBO FEDERICO Emisso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3ab8f2



**Beni in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di officina meccanica sito in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114.

L'immobile, situato al piano terra, risulta essere una officina meccanica con accesso diretto, tramite spazio antistante di pertinenza, da Via Lecce a Gallipoli (LE). Dall'ampia apertura con saracinesca in ferro si entra direttamente nel vano principale dell'officina. Subito a destra, una porta permette ad un vano originariamente adibito a esposizione (anch'esso dotato di accesso diretto da via Lecce tramite apertura con saracinesca), attualmente vano deposito, un altro vano attualmente adibito a ufficio ma con funzione originaria di disimpegno per l'accesso all'officina e annesso WC. Oltre il vano principale è presente un ulteriore vano di dimensioni più piccole sempre adibito a officina, con un ufficio e bagno collegati. Degli scoperti di pertinenza circondano la struttura in direzione sud, est ed ovest, con accesso dai vani principali.

L'immobile originario risulta realizzato intorno agli anni 70 e ha subito alcune modifiche nel corso degli anni fino al 2023.

La struttura portante originaria è in muratura, nella quale è stata poi ricavata anche una struttura intelaiata a travi e pilastri che fa parte della struttura portante dei piani superiori, realizzati dopo il 2015.

Le altezze interne, con coperture piane, sono pari a 3,85 m per il vano principale antistante, 3,50 m per il secondo vano officina retrostante e 2,75 m per i vani uffici e bagni.

L'immobile versa in un buono stato conservativo.

Le finiture interne sono di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in pvc e alluminio. Le aperture principali sono dotate di saracinesche in ferro. Porte interne in legno tamburato. Bagni con rivestimenti in ceramica.

L'immobile risulta regolarmente collegato a acquedotto, fognatura pubblica e rete elettrica. Gli impianti principali (elettrico e idrico-sanitario) risultano a norma.

L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 440.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Gallipoli al foglio 10 mappale 360 subalterno 1, categoria C/3, classe 2, superficie catastale 274 mq, consistenza 235 mq, posto al piano T, rendita: € 1.055,90 e intestato a S. [REDACTED]

(DR) 01/09/1990 - CAP. SERVIZIO 6000

Confina a Est, Ovest e Sud con altre proprietà e a Nord con Via Lecce.

Note: L'edificio originario è stato costruito a inizi anni 70 per poi essere ampliato e ristrutturato, L'ultima ristrutturazione è stata realizzata tra gli anni 2019 e 2023. Allo stato attuale risulta conforme urbanisticamente e catastalmente al netto di piccole modifiche rientranti nei limiti di tolleranza come da leggi vigenti.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto di espropriazione immobiliare riguarda l'intero fabbricato sito in Gallipoli alla via Lecce n. 114. Esso è composto da 3 unità immobiliari distinte e indipendenti e per tale ragione sono stati previsti 3 lotti distinti. L'immobile al piano terra è totalmente indipendente con ingresso da via Lecce. Gli immobili al primo e al secondo piano sono accessibili mediante cortile esterno e vano scala con vano ascensore in comune, identificati regolarmente al catasto come bene immobile non censibile.

Questo lotto riguarda il piano terra dell'intero fabbricato oggetto di espropriazione, adibito a officina meccanica. È totalmente indipendente con ingresso da via Lecce tramite cortile di pertinenza.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
 Servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), municipio (buono), farmacie (buono).  
 Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Collegamenti pubblici (km): residenziali  
 ferrovia (1), superstrada (2).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]  
 SE [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.  
 L'immobile risultava occupato da macchinari, utensili e archivi a servizio della funzione di officina meccanica. Gli uffici e i WC erano anch'essi funzionali e operativi.

### 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: Nessuna
- 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: Nessuna

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Vinci Roberto in data 26/02/2016 ai nn. Rep. 360/16/24077 iscritto a Lecce in data 26/03/2016 ai nn. 5705/698.

importo ipoteca: € 470.000,00.

importo capitale: € 235.000,00.

Grava sull'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Vinci Roberto in data 26/06/2017 ai nn. Rep. 37215/24077 iscritto a Lecce in data 30/06/2017 ai nn. 20954/2580.

importo ipoteca: € 142.000,00

importo capitale: € 71.212,12

Grava sull'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO in data 10/04/2025 ai nn. Rep. 2038 trascritto a Lecce in data 19/05/2025 ai nn. 17778/14652.

Riferito all'immobile al foglio 10, particella 360, subb 1-2-3-4.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
 Perito: Ing. Federico Palumbo



L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli (SCIA 9/2019), che ne valida la legittimità urbanistica, al netto di minime modifiche che rientrano comunque nella tollerabilità ammessa come da normativa vigente.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile risulta pressoché conforme all'ultima planimetria presentata. Si indica, ad ogni modo, la necessità di un aggiornamento con le modifiche minime presenti. Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetria Catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 350,00  
Oneri totali: € 350,00

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze: La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 14/12/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Buonerba Giorgio in data 14/12/2005 ai nn. Rep. 55011 trascritto a Lecce in data 15/12/2005 ai nn. 48642/34286.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario da data antecedente il ventennio al 09/02/2004 in quanto proprietario del fondo e dell'immobile sin dalla sua costruzione

Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

- S. [redatto] e S. [redatto]

nella quota di 1/2 ciascuno. Proprietari dal 09/02/2004 al 14/12/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Gallipoli (LE) in data 11/01/2005 ai nn. Rep. 9/2005 e trascritto a Lecce in data 22/08/2005 ai nn. 33629/23409.

Successione in morte di [redatto]

Risulta trascritta in data 29/02/2016 ai nn. 5415/4080 per accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto Notaio Buonerba Giorgio, sede Salice Salentino (LE), del 14/12/2005.

Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4)

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 501/1966 e successive varianti per lavori di Costruzione di uno stabile al piano terra per officina-deposito alla statale per Lecce. Intestata a [redatto]

Nulla Osta per Opere Edilizie presentato in data 07/03/1966 e rilasciato in data 25/06/1966; l'agibilità è stata rilasciata in data 25/08/1972.

Susseguente a suddetta pratica è stata rilasciata una variante come Licenza di Costruzione n.501/b in data 19/09/1969, a seguito di regolare domanda di [redatto] S. [redatto] prot. n. 8110, con medesimo oggetto di lavori.

P.E. n. 3818/1982 per lavori di Costruzione di uno stabile al piano terra per officina-deposito alla statale per Lecce. Intestata a S. [redatto] Concessione Edilizia in Variante presentata in data 07/09/1982 e rilasciata in data 10/12/1982.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



**P.E. n. 1117/1998** per lavori di Sanatoria per le opere abusivamente realizzate in ampliamento al fabbricato esistente sito alla SS101 Gallipoli-Lecce per la realizzazione a piano terra dell'ampliamento dell'officina esistente, di un vano ufficio e di un WC. Intestata a [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 31/12/1986 n. prot. 24743 e rilasciata in data 09/02/1998 n. prot. 3466; l'agibilità è stata rilasciata in data 11/08/1999 n. prot. 44886/2009.

**P.E. n. 310/06** per lavori di Risanamento ambientale della parte retrostante dell'officina e rimozione amianto intestata a [REDACTED]

S. [REDACTED]

Permesso di Costruire rilasciato in data 15/05/2006 n. prot. 48684.

Non è stata trovata tale pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Essa è citata nella Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Cosimo Giuncato allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n.125/2013 del 26/11/2013.

**P.E. n. 99/98** per lavori di Progetto di Variante per la realizzazione di una zona espositiva antistante l'officina con disimpegno e annesso servizio igienico. Intestata a S. [REDACTED] C. [REDACTED] B.R.N.D.S. (11) 447091965 C.T. SE V.CED.09.C14B18011.

Permesso di Costruire rilasciato in data 30/06/2008.

Non è stata trovata tale pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Essa è citata nella Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Cosimo Giuncato allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n.125/2013 del 26/11/2013.

**P.E. n. 125/2013** per lavori di Intervento strutturale a piano terra con intelaiatura portante indipendente nelle murature esistenti. Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire presentato in data 30/09/2013 n. prot. 35588 e rilasciato in data 26/11/2013 n. prot. 48684.

**P.E. n. 117/2015** per lavori di Variante al PdC n.125/2013 con modifiche al piano terra e sopraelevazione al piano 1° e 2°. Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera presentata in data 25/09/2015 n. prot. 39505 rilasciata in data 29/10/2015.

**P.E. n. 9/2019** per lavori di Variante al PdC n.117/2015 per modifiche interne ed esterne. Intestata a [REDACTED]

Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 10/01/2019 n. prot. 1684.

#### Descrizione officina meccanica di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un'officina meccanica sito in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114.

L'immobile, situato al piano terra, risulta essere una officina meccanica con accesso diretto, tramite spazio antistante di pertinenza, da Via Lecce a Gallipoli (LE). Dall'ampia apertura con saracinesca in ferro si entra direttamente nel vano principale dell'officina. Subito a destra, una porta permette ad un vano originariamente adibito a esposizione (anch'esso dotato di accesso diretto da via Lecce tramite apertura con saracinesca), attualmente vano deposito, un altro vano attualmente adibito a ufficio ma con funzione originaria di disimpegno per l'accesso all'officina e annesso WC. Oltre il vano principale è presente un ulteriore vano di dimensioni più piccole sempre adibito a officina, con un ufficio e bagno collegati. Degli scoperti di pertinenza circondano la struttura in direzione sud, est ed ovest, con accesso dai vani principali.

L'immobile originario risulta realizzato intorno agli anni 70 e ha subito alcune modifiche nel corso degli anni fino al 2023.

La struttura portante originaria è in muratura, nella quale è stata poi ricavata anche una struttura intelaiata a travi e pilastri che fa parte della struttura portante dei piani superiori, realizzati dopo il 2015.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



Le altezze interne, con coperture piane, sono pari a 3,85 m per il vano principale antistante, 3,50 m per il secondo vano officina retrostante e 2,75 m per i vani uffici e bagni.

L'immobile versa in un buono stato conservativo.

Le finiture interne sono di discreta qualità. Gli infissi esterni sono in pvc e alluminio. Le aperture principali sono dotate di saracinesche in ferro. Porte interne in legno tamburato. Bagni con rivestimenti in ceramica.

L'immobile risulta regolarmente collegato a acquedotto, fognatura pubblica e rete elettrica.

Gli impianti principali (elettrico e idrico-sanitario) risultano a norma.

L'immobile è posto al piano terra e sviluppa una superficie linda complessiva di circa mq **440**.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Gallipoli al foglio 10 mappale 360 subalterno 1, categoria C/3, classe 2, superficie catastale 274 mq, consistenza 235 mq, posto al piano T, rendita: € 1.055,90 e intestato a [REDACTED]

Confina a Est, Ovest e Sud con altre proprietà e a Nord con Via Lecce.

Note: L'edificio originario è stato costruito a inizi anni 70 per poi essere ampliato e ristrutturato, L'ultima ristrutturazione è stata realizzata tra gli anni 2019 e 2023. Allo stato attuale risulta conforme urbanisticamente e catastalmente al netto di piccole modifiche rientranti nei limiti di tolleranza come da leggi vigenti.

L'edificio è stato costruito nel 1970-2015, ristrutturato nel 2019-2023.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 114, ha un'altezza interna di circa m 3,85 - 3,50 - 2,75.

Trattasi di Fabbricato adibito a officina meccanica con uffici, WC e scoperti di pertinenza. L'esecutato proprietario risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n.26 del 30/04/2021 l'intero fabbricato è identificato nella zona B10 - Residenziali urbane miste esistenti

Norme tecniche ed indici:

- Indice Fabbricabilità Fondiaria = 5 mc/mq;
- Rapporto di copertura max: 70% della superficie del lotto
- Altezza max: 13,50 m
- N. max piani fuori terra = 3 più piano terra.

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è assoggettato ai vincoli del PPTR della Regione Puglia aggiornato alla DGR 415/2025, in particolare per il vincolo "Componenti Idrogeologiche - Beni paesaggistici - Territori Costieri" e il vincolo "Componenti dei Valori Percettivi - UCP - Strade Panoramiche"

| Destinazione                           | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Officina Meccanica Principale          | Sup. reale linda | 145,00                  | 1,00         | 145,00             |
| Disimpegno                             | Sup. reale linda | 10,00                   | 1,00         | 10,00              |
| Vano Esposizione                       | Sup. reale linda | 12,00                   | 1,00         | 12,00              |
| Vano Officina Retrostante              | Sup. reale linda | 50,00                   | 1,00         | 50,00              |
| Cortile antistante di accesso scoperto | Sup. reale linda | 130,00                  | 0,10         | 13,00              |
| Bagno                                  | Sup. reale linda | 4,00                    | 1,00         | 4,00               |
| Verande scoperte restrostanti          | Sup. reale linda | 75,00                   | 0,40         | 30,00              |
| Bagno                                  | Sup. reale linda | 2,00                    | 1,00         | 2,00               |
| Ufficio                                | Sup. reale linda | 11,00                   | 1,00         | 11,00              |
|  |                  | 439,00                  |              | 277,00             |

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



**Solai:** tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Infissi esterni:** tipologia: anta singola a battente, materiale: PVC e alluminio, condizioni: buone.

**Infissi interni:** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

**Pavim. Esterna:** materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.

**Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di grès e calcestruzzo, condizioni: buone.

**Rivestimento:**

**Portone di ingresso:** ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle in ceramica, condizioni: buone. tipologia: Saracinesche, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Fognatura:** tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Gallipoli, - OMI - Banca Dati Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2024- Semestre 2 - Zona D9 - Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. officina meccanica

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 600

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                           | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| Officina Meccanica Principale          | 145,00                 | € 600,00        | € 87.000,00        |
| Disimpegno                             | 10,00                  | € 600,00        | € 6.000,00         |
| Vano Esposizione                       | 12,00                  | € 600,00        | € 7.200,00         |
| Vano Officina Retrostante              | 50,00                  | € 600,00        | € 30.000,00        |
| Cortile antistante di accesso scoperto | 13,00                  | € 600,00        | € 7.800,00         |
| Bagno                                  | 4,00                   | € 600,00        | € 2.400,00         |
| Verande scoperte restrostanti          | 30,00                  | € 600,00        | € 18.000,00        |
| Bagno                                  | 2,00                   | € 600,00        | € 1.200,00         |
| Ufficio                                | 11,00                  | € 600,00        | € 6.600,00         |
|  | 277,00                 |                 | € 166.200,00       |

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo:                       | € 166.200,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00       |
| - Valore complessivo intero:          | € 166.200,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 166.200,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile           | Superficie<br>londa | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | officina meccanica | 440                 | € 166.200,00                     | € 166.200,00           |

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 24.930,00  
 € 350,00  
 Nessuno  
 Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:  
 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 141.270,00  
 € 140.920,00

---

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
 Perito: Ing. Federico Palumbo



**Beni in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114  
Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento in corso di costruzione sito in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114.

L'immobile è un appartamento in corso di costruzione al primo piano del fabbricato oggetto di espropriaione. Ha un accesso da via Lecce in Gallipoli (LE) tramite un viale e un vano scala (e ascensore) in comune con l'appartamento al secondo piano. L'appartamento è per sé indipendente. Dal portone d'ingresso dal vano scala, a primo piano si accede al futuro vano soggiorno, dotato sulla sinistra di due uscite per ampi balconi esterni. Sulla destra, in successione, si trovano due altri vani (eventuali cucina e lavanderia), un bagno e una uscita sul balcone retrostante. Di fronte al portone d'ingresso, oltre il soggiorno, è presente un altro vano, con un ulteriore vano alla sua destra (eventuali studio e letto) e poi proseguendo, un bagno e un altro vano letto, con collegata cabina armadio, e una uscita sempre sul balcone retrostante. L'immobile originario al piano terra (officina meccanica - Lotto 1) risulta realizzato intorno agli anni 70, mentre la sopraelevazione con realizzazione del primo e secondo piano è avvenuta dopo il 2015 (anni 2016-2019).

La struttura portante di questo appartamento è intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai in laterizio con travetti in precompresso e getto di completamento in opera.

L'altezza interna è pari a 3,10 m.

L'immobile, come detto, è in corso di costruzione. Sono state realizzate le tramezzature, l'intonaco e sono stati predisposti gli impianti idrici-sanitari, le canaline dell'impianto elettrico (senza posa dei cavi) e termico. È stato realizzato il massetto interno e esterno. All'esterno è anche stata completata la pavimentazione in gres porcellanato. Sono assenti pavimentazione interna, infissi interni ed esterni, linee elettriche e termiche, rivestimenti, apparecchi sanitari, tinteggiatura finale.

L'immobile risulta regolarmente predisposto per il collegamento a acquedotto, fognatura pubblica e rete elettrica.

Il vano scala interno risulta anch'esso non completato in quanto è stata realizzata solo la struttura principale e l'intonacatura delle pareti. Non era presente ascensore, ma solo la struttura in cemento armato predisposta ad ospitarne l'installazione. L'esterno del vano scala era invece completato e regolarmente tinteggiato.

Il vialetto d'ingresso esterno era ancora da completare con l'intonacatura del muretto di confine e la pavimentazione.

L'immobile è posto al piano Primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. mq 315. Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 2, categoria F/3. Intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Confina a Est, Ovest e Sud con altre proprietà e a Nord con Via Lecce. Al piano inferiore del fabbricato (PT) è presente l'officina meccanica di cui al Lotto 1, mentre al piano superiore è presente l'appartamento di cui al Lotto 3.

Note: Appartamento in corso di costruzione

- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 4.

Note: Bene comune non censibile. Trattasi del vialetto d'ingresso da via Lecce e del vano scala e vano ascensore che servono gli appartamenti al primo e secondo piano dell'immobile. In questo lotto viene nella quota di 1/2 del valore totale in quanto, come appena detto, è in comune con l'appartamento di cui al lotto 3 (immobile al secondo piano). Non vendibile singolarmente. Non completato interamente. Mancano la pavimentazione delle scale e le rifiniture. L'ascensore non è presente, ma solo in vano in cemento armato che lo deve contenere.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di espropriazione immobiliare riguarda l'intero fabbricato sito in Gallipoli alla via Lecce n. 114. Esso è composto da 3 unità immobiliari distinte e indipendenti e per tale ragione sono stati previsti 3 lotti distinti. L'immobile al piano terra è totalmente indipendente con ingresso da via Lecce. Gli immobili al primo e al secondo piano sono accessibili mediante cortile esterno e vano scala con vano ascensore in comune, identificati regolarmente al catasto come bene immobile non censibile.

Questo lotto riguarda piano primo dell'intero fabbricato oggetto di espropriazione, ed è adibito a futura civile abitazione. È attualmente ancora in corso di costruzione. Risulta indipendente al netto del viale d'ingresso e del vano scala (e ascensore) di accesso al primo piano, al secondo e al terrazzo, identificati al catasto al foglio 10 particella 360 sub 4 come beni comuni non censibili in comune a questo appartamento e all'appartamento al secondo piano (Lotto 3).

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona:           | periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.            |
| Servizi della zona:             | negozi al dettaglio (buono), supermercato (buono), municipio (buono), farmacie (buono). |
|                                 | la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria                 |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali  |
| Collegamenti pubblici (km):     | ferrovia (1), superstrada (2).  |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Immobile in corso di costruzione.

## 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: **Nessuna**
- 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: **Nessuna**

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DEL MARE** 0281 [REDACTED] a firma di Notaio Vinci Roberto in data 26/02/2016 ai nn. Rep. 35648/22895 iscritto a Lecce in data 02/03/2016 ai nn. 5705/698.

importo ipoteca: € 470.000,00.

importo capitale: € 235.000,00.

Grava sull'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DEL MARE - SCPA - C.F.** 0281 [REDACTED] 14/05/1963 C [REDACTED] a firma di Notaio Vinci Roberto in data 26/06/2017 ai nn. Rep. 37215/24077 iscritto a Lecce in data 30/06/2017 ai nn. 20954/2580.

importo ipoteca: € 142.000,00

importo capitale: € 71.212,12

Grava sull'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



Pignoramento a favore di Credito BPM [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Sf. [REDACTED] con [REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO in data 10/04/2025 ai nn. Rep. 2038 trascritto a Lecce in data 19/05/2025 ai nn. 17778/14652.

Riferito all'immobile al foglio 10, particella 360, subb 1-2-3-4.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli (SCIA 9/2019), che ne valida la legittimità urbanistica, al netto di minime modifiche che rientrano comunque nella tollerabilità ammessa come da normativa vigente.

**4.3.2. Conformità catastale:**

Non è presente planimetria catastale in quanto l'immobile è ancora in corso di costruzione.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|  |        |
|--|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
|--|--------|

|  |        |
|--|--------|
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
|--|--------|

|   |        |
|---|--------|
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |
|---|--------|

Ulteriori avvertenze: La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 14/12/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Buonerba Giorgio in data 14/12/2005 ai nn. Rep. 55011 trascritto a Lecce in data 15/12/2005 ai nn. 48642/34286.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- S. [REDACTED] GALLIPOLI (LE) dal 09/02/2004 al 14/12/2005. Proprietario da data antecedente il ventennio al 09/02/2004 in quanto proprietario del fondo e dell'immobile sin dalla sua costruzione.

Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

- S. [REDACTED] GALLIPOLI (LE) dal 09/02/2004 al 14/12/2005. Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

nella quota di 1/2 ciascuno. Proprietari dal 09/02/2004 al 14/12/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Gallipoli (LE) in data 11/01/2005 ai nn. Rep. 9/2005 e trascritto a Lecce in data 22/08/2005 ai nn. 33629/23409.

Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], deceduto il 09/02/2004.

Risulta trascritta in data 29/02/2016 ai nn. 5415/4080 per accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto Notaio Buonerba Giorgio, sede Salice Salentino (LE), del 14/12/2005.

Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4)

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
 Perito: Ing. Federico Palumbo



**P.E. n. 501/1966 e successive varianti** per lavori di Costruzione di uno stabile al piano terra per officina-deposito alla statale per Lecce. Intestata a [REDACTED]

Nulla Osta per Opere Edilizie presentato in data 07/03/1966 e rilasciato in data 25/06/1966; l'agibilità è stata rilasciata in data 25/08/1972.

Susseguita a suddetta pratica è stata rilasciata una variante come Licenza di Costruzione n.501/b in data 19/09/1969, a seguito di regolare domanda di [REDACTED] prot. n. 8110, con medesimo oggetto di lavori.

**P.E. n. 3818/1982** per lavori di Costruzione di uno stabile al piano terra per officina-deposito alla statale per Lecce. Intestata a [REDACTED] F. S. [REDACTED]

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 07/09/1982 e rilasciata in data 10/12/1982.

**P.E. n. 1117/1998** per lavori di Sanatoria per le opere abusivamente realizzate in ampliamento al fabbricato esistente sito alla SS101 Gallipoli-Lecce per la realizzazione a piano terra dell'ampliamento dell'officina esistente, di un vano ufficio e di un WC. Intestata [REDACTED]

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 31/12/1986 n. prot. 24743 e rilasciata in data 09/02/1998 n. prot. 3466; l'agibilità è stata rilasciata in data 11/08/1999 n. prot. 44886/2009.

**P.E. n. 310/06** per lavori di Risanamento ambientale della parte retrostante dell'officina e rimozione amianto intestata [REDACTED]

Permesso di Costruire rilasciato in data 15/05/2006 n. prot. 48684.

Non è stata trovata tale pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Essa è citata nella Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Cosimo Giuncato allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n.125/2013 del 26/11/2013.

**P.E. n. 99/98** per lavori di Progetto di Variante per la realizzazione di una zona espositiva antistante l'officina con disimpegno e annesso servizio igienico. Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire rilasciato in data 30/06/2008.

Non è stata trovata tale pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Essa è citata nella Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Cosimo Giuncato allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n.125/2013 del 26/11/2013.

**P.E. n. 125/2013** per lavori di Intervento strutturale a piano terra con intelaiatura portante indipendente nelle murature esistenti. Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire presentato in data 30/09/2013 n. prot. 35588 e rilasciato in data 26/11/2013 n. prot. 48684.

**P.E. n. 117/2015** per lavori di Variante al PdC n.125/2013 con modifiche al piano terra e sopraelevazione al piano 1° e 2°. Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera presentata in data 25/09/2015 n. prot. 39505 rilasciata in data 29/10/2015.

**P.E. n. 9/2019** per lavori di Variante al PdC n.117/2015 per modifiche interne ed esterne. Intestata a [REDACTED]

Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 10/01/2019 n. prot. 1684.

#### Descrizione appartamento in corso di costruzione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento in corso di costruzione sito in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



L'immobile è un appartamento in corso di costruzione al primo piano del fabbricato oggetto di espropriazione. Ha un accesso da via Lecce in Gallipoli (LE) tramite un viale e un vano scala (e ascensore) in comune con l'appartamento al secondo piano. L'appartamento è per sé indipendente. Dal portone d'ingresso dal vano scala a primo piano si accede al futuro vano soggiorno, dotato sulla sinistra di due uscite per ampi balconi esterni. Sulla destra, in successione, si trovano due altri vani (eventuali cucina e lavanderia), un bagno e una uscita sul balcone retrostante. Di fronte al portone d'ingresso, oltre il soggiorno, è presente un altro vano, con un ulteriore vano alla sua destra (eventuali studio e letto) e poi proseguendo, un bagno e un altro vano letto, con collegata cabina armadio, e una uscita sempre sul balcone retrostante.

L'immobile originario al piano terra (officina meccanica - Lotto1) risulta realizzato intorno agli anni 70, mentre la sopraelevazione con realizzazione del primo e secondo piano è avvenuta dopo il 2015 (anni 2016-2019).

La struttura portante di questo appartamento è intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai in laterizio con travetti in precompresso e getto di completamento in opera.

L'altezza interna è pari a 3,10 m.

L'immobile, come detto, è in corso di costruzione. Sono state realizzate le tramezzature, l'intonaco e sono stati predisposti gli impianti idrici-sanitari, le canaline dell'impianto elettrico (senza posa dei cavi) e termico. È stato realizzato il massetto interno e esterno. All'esterno è anche stata completata la pavimentazione in gres porcellanato. Sono assenti pavimentazione interna, infissi interni ed esterni, linee elettriche e termiche, rivestimenti, apparecchi sanitari, tinteggiatura finale.

L'immobile risulta regolarmente predisposto per il collegamento a acquedotto, fognatura pubblica e rete elettrica.

Il vano scala interno risulta anch'esso non completato in quanto è stata realizzata solo la struttura principale e l'intonacatura delle pareti. Non era presente ascensore, ma solo la struttura in cemento armato predisposta ad ospitarne l'installazione. L'esterno del vano scala era invece completato e regolarmente tinteggiato.

Il vialetto d'ingresso esterno era ancora da completare con l'intonacatura del muretto di confine e la pavimentazione.

L'immobile è posto al piano Primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 315.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 2, categoria F/3, Intestato a [REDACTED]

Confina a Est, Ovest e Sud con altre proprietà e a Nord con Via Lecce. Al piano inferiore del fabbricato (PT) è presente l'officina meccanica di cui al Lotto 1, mentre al piano superiore è presente l'appartamento di cui al Lotto 3.

Note: Appartamento in corso di costruzione.

- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 4.

Note: Bene comune non censibile. Trattasi del vialetto d'ingresso da via Lecce e del vano scala e vano ascensore che servono gli appartamenti al primo e secondo piano dell'immobile. In questo lotto viene conteggiato nella quota di 1/2 del valore totale in quanto, come appena detto, è in comune con l'appartamento di cui al lotto 3 (immobile al secondo piano). Non vendibile singolarmente. Non completato interamente. Mancano la pavimentazione delle scale e le rifiniture. L'ascensore non è presente, ma solo in vano in cemento armato che lo deve contenere.

La costruzione dell'immobile è iniziata nell'anno 2015-2016 ma non ancora completata.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 114, ha un'altezza interna di circa m 3,10.

Trattasi di Fabbricato in corso di costruzione con futura funzione di civile-abitazione. L'esecutato proprietario risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n.26 del 30/04/2021 l'intero fabbricato è identificato nella zona B10 - Residenziali urbane miste esistenti

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo

13 di 24

Firmato Da: PALUMBO FEDERICO Emissario Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3ab6f2



**Norme tecniche ed indici:**

- Indice Fabbricabilità Fondiaria = 5 mc/mq;
- Rapporto di copertura max: 70% della superficie del lotto
- Altezza max: 13,50 m
- N. max piani fuori terra = 3 più piano terra.

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è assoggettato ai vincoli del PPTR della Regione Puglia aggiornato alla DGR 415/2025, in particolare per il vincolo "Componenti Idrogeologiche - Beni paesaggistici - Territori Costieri" e il vincolo "Componenti dei Valori Percettivi - UCP - Strade Panoramiche"

| <b>Destinazione</b>                       | <b>Parametro</b> | <b>Valore reale/potenziale</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Valore equivalente</b> |
|---|------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| Vano Soggiorno                            | Sup. reale londa | 73,00                          | 1,00                | 73,00                     |
| Disimpegno 1                              | Sup. reale londa | 7,00                           | 1,00                | 7,00                      |
| Vano Cucina                               | Sup. reale londa | 27,00                          | 1,00                | 27,00                     |
| Vano Lavanderia                           | Sup. reale londa | 10,00                          | 1,00                | 10,00                     |
| Balconi                                   | Sup. reale londa | 33,00                          | 0,25                | 8,25                      |
| Bagno                                     | Sup. reale londa | 8,00                           | 1,00                | 8,00                      |
| Verande restrostanti                      | Sup. reale londa | 61,00                          | 0,50                | 30,50                     |
| Bagno                                     | Sup. reale londa | 9,00                           | 1,00                | 9,00                      |
| Vano Letto                                | Sup. reale londa | 17,00                          | 1,00                | 17,00                     |
| Cabina Armadio                            | Sup. reale londa | 9,00                           | 1,00                | 9,00                      |
| Vano Letto                                | Sup. reale londa | 15,00                          | 1,00                | 15,00                     |
| Vano Studio                               | Sup. reale londa | 13,00                          | 1,00                | 13,00                     |
| Disimpegno 2                              | Sup. reale londa | 8,00                           | 1,00                | 8,00                      |
| Vialetto esterno e vano scala e ascensore | Sup. reale londa | 25,00                          | 0,25                | 6,25                      |
|   | Sup. reale londa | 315,00                         |                     | 241,00                    |

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

- Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.  
 Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Pavim. Esterne: materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.

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

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Gallipoli, - OMI - Banca Dati Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2024- Semestre 2 - Zona D9 - Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE.

**8.3. Valutazione corpi**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
 Perito: Ing. Federico Palumbo



**A. appartamento in corso di costruzione**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1450

Il valore commerciale unitario al m<sup>2</sup>/mq è stato calcolato determinando il valore commerciale dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato applicando un abbattimento del valore originario di 1.450,00 €/mq per tenere conto della mancante realizzazione di alcune opere. In particolare si è tenuto conto della seguente ripartizione percentuale delle incidenze delle opere:

- 1) Solai e opere in CA = 19%
- 2) Fondazioni, Murature portanti e tramezzi = 25%
- 3) Intonaci e rivestimenti esterni = 5%
- 4) Massetto interno = 2%
- 5) Intonaci interni = 7%
- 6) Pavimenti esterni = 2%
- 7) Predisposizioni impianti elettrici, termici e igienico sanitario = 5%

per un totale pari al 65%. Il valore €/mq ottenuto è quindi pari a 942,00 €/mq.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione                             | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--|---------------------------|-----------------|--------------------|
| Vano Soggiorno                           | 73,00                     | € 942,00        | € 68.766,00        |
| Disimpegno 1                             | 7,00                      | € 942,00        | € 6.594,00         |
| Vano Cucina                              | 27,00                     | € 942,00        | € 25.434,00        |
| Vano Lavanderia                          | 10,00                     | € 942,00        | € 9.420,00         |
| Balconi                                  | 8,25                      | € 942,00        | € 7.771,50         |
| Bagno                                    | 8,00                      | € 942,00        | € 7.536,00         |
| Verande ristoranti                       | 30,50                     | € 942,00        | € 28.731,00        |
| Bagno                                    | 9,00                      | € 942,00        | € 8.478,00         |
| Vano Letto                               | 17,00                     | € 942,00        | € 16.014,00        |
| Cabina Armadio                           | 9,00                      | € 942,00        | € 8.478,00         |
| Vano Letto                               | 15,00                     | € 942,00        | € 14.130,00        |
| Vano Studio                              | 13,00                     | € 942,00        | € 12.246,00        |
| Disimpegno 2                             | 8,00                      | € 942,00        | € 7.536,00         |
| Vialeto esterno e vano scala e ascensore | 6,25                      | € 942,00        | € 5.887,50         |
|  | 241,00                    |                 | € 227.022,00       |

- Valore corpo: € 227.022,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 227.022,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 227.022,00

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                                | Superficie<br>londa | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento in corso<br>di costruzione | 315                 | € 227.022,00                     | € 227.022,00           |

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 34.053,30  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
 Perito: Ing. Federico Palumbo



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

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova:

**€ 192.968,70**

Firmato Da: PALUMBO FEDERICO Emisso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3ab8f2



---

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo

**Beni in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114  
Lotto 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Gallipoli (Lecce) Via Lecce n.114.

L'immobile è un appartamento al secondo piano del fabbricato oggetto di espropriazione con accesso da via Lecce in Gallipoli (LE) tramite un viale e un vano scala (e ascensore) in comune con l'appartamento al primo piano. L'appartamento è per sé è indipendente. Dal portone d'ingresso dal vano scala al secondo piano si accede al vano soggiorno, dotato sulla sinistra di una uscita verso un ampio balcone esterno con affaccio su via Lecce (al momento senza opere per di sicurezza anticaduta come ringhiere). Subito sulla destra si trova la cucina dalla quale è possibile uscire sul balcone retrostante. Sempre dal soggiorno, sulla destra oltre la cucina è presente un disimpegno che dà accesso: di fronte a un bagno (con rifiniture da terminare e senza apparecchi sanitari) e una camera da letto matrimoniale con accesso al balcone retrostante (che comunica col vano cucina); a sinistra un ulteriore bagno e una camera da letto dotata di accesso per il balcone esterno antistante. Dal vano scala, salendo, si accede al terzo piano dove, prima dell'uscita sul lastrico solare, sono presenti 2 vani tecnici non completati in quanto mancanti di massetto e pavimentazione. Questi vani tecnici, così come tutto il lastricato solare sono di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di questo lotto.

L'immobile originario al piano terra (Lotto1) risulta realizzato intorno agli anni 70, mentre la sopraelevazione con realizzazione del primo e secondo piano è avvenuta dopo il 2015 (anni 2016-2019).

La struttura portante di questo appartamento è intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai in laterizio con travetti in precompresso e getto di completamento in opera. L'altezza interna è pari a 2,90 m.

L'appartamento risulta generalmente ben rifinito con pavimento in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica in bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri e ombreggianti in frangisole color bianco. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è formato da pompa di calore con impianto a pavimento e impianto di raffrescamento tramite bocchette a soffitto a servizio delle varie stanze. L'impianto elettrico risulta a norma ma non è completato del tutto in quanto sono assenti alcune placchette alle prese di corrente, la chiusura del quadro elettrico e delle scatole di derivazione principali. Alcune zone dell'appartamento mancano altresì di opere in cartongesso a copertura dei cavi dell'impianto termico e di raffrescamento.

Il secondo bagno non è completato.

I vani tecnici al primo piano sono, come già detto, da terminare con massetto e pavimentazione.

L'immobile risulta regolarmente allacciato a acquedotto, fognatura pubblica e rete elettrica.

Il vano scala interno risulta anch'esso non completato in quanto è stata realizzata solo la struttura principale e l'intonacatura delle pareti. Non era presente ascensore, ma solo la struttura in cemento armato predisposta ad ospitarne l'installazione. L'esterno del vano scala era invece completato e regolarmente tinteggiato.

Il vialetto d'ingresso esterno era ancora da completare con l'intonacatura del muretto di confine e la pavimentazione.

L'immobile è situato al piano Secondo - Terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 404.

Identificato in catasto:

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 172 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 2-3, - rendita: 503,55 €.  
Intestato a [REDACTED]

Coerenze: Confina a Est, Ovest e Sud con altre proprietà e a Nord con Via Lecce. Al piano inferiore è presente l'appartamento in corso di costruzione di cui al Lotto 2.

fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 4.

Note: Bene comune non censibile. Trattasi del vialetto d'ingresso da via Lecce e dal vano scala e ascensore che servono gli appartamenti al primo e secondo piano dell'immobile. In questo lotto viene conteggiato nella quota di 1/2 del valore totale in quanto, come appena detto, è con l'appartamento di cui al lotto 2 (immobile al primo piano). Non vendibile singolarmente. Non completato interamente. Mancano la pavimentazione delle scale e le rifiniture. L'ascensore non è presente, ma solo in vano in cemento armato che lo deve contenere.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di espropriazione immobiliare riguarda l'intero fabbricato sito in Gallipoli alla via Lecce n. 114. Esso è composto da 3 unità immobiliari distinte e indipendenti e per tale ragione sono stati previsti 3 lotti distinti. L'immobile al piano terra è totalmente indipendente con ingresso da via Lecce. Gli immobili al primo e al secondo piano sono accessibili mediante cortile esterno e vano scala con vano ascensore in comune, identificati regolarmente al catasto come bene immobile non censibile.

Questo lotto è identificato dal secondo piano dell'intero fabbricato oggetto di espropriazione, adibito a civile abitazione. Risulta indipendente al netto del viale d'ingresso e del vano scala di accesso al primo piano, al secondo e al terrazzo, identificati al catasto al foglio 10 particella 360 sub 4 come bene comuni non censibili in comune a questo appartamento e all'appartamento al primo piano (Lotto 2). Il lastrico solare del terzo piano e i vani tecnici qui presenti sono pertinenza esclusiva dell'immobile di questo lotto.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona:           | periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.            |
| Servizi della zona:             | negozi al dettaglio (buono), supermercato (buono), municipio (buono), farmacie (buono). |
| Caratteristiche zone limitrofe: | la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria                 |
| Collegamenti pubblici (km):     | residenziali<br>ferrovia (1), superstrada (2).  |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.  
Il sig. [REDACTED] occupa l'appartamento con la famiglia (moglie e figlia) e qui ne è residente.

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

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



**4.2.1. Iscrizioni:**

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Vinci Roberto in data 26/02/2016 ai nn. Rep. 35648/22895 iscritto a Lecce in data 02/03/2016 ai nn. 5705/698.

importo ipoteca: € 470.000,00.

importo capitale: € 235.000,00.

Grava sull'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Notaio Vinci Roberto in data 26/06/2017 ai nn. Rep. 37215/24077 iscritto a Lecce in data 30/06/2017 ai nn. 20954/2580.

importo ipoteca: € 142.000,00

importo capitale: € 71.212,12

Grava sull'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO in data 10/04/2025 ai nn. Rep. 2038 trascritto a Lecce in data 19/05/2025 ai nn. 17778/14652.

Riferito all'immobile al foglio 10, particella 360, subb 1-2-3-4.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli (SCIA 9/2019), che ne valida la legittimità urbanistica, al netto di minime modifiche che rientrano comunque nella tollerabilità ammessa come da normativa vigente.

**4.3.2. Conformità catastale:**

L'immobile risulta pressoché conforme all'ultima planimetria presentata. Si indica, ad ogni modo, la necessità di un aggiornamento con le modifiche minime presenti.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetria Catastale.

Aggiornamento planimetria catastale: € 350,00

Oneri totali: € 350,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Il bene ricade nelle categorie catastali per le quali non vi è possibilità di richiedere le agevolazioni fiscali per la prima casa da parte dell'acquirente.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



proprietario dal 14/12/2005 ad oggi in forza di denuncia di successione a firma di Notaio Buonerba Giorgio in data 14/12/2005 ai nn. Rep. 55011 trascritto a Lecce in data 15/12/2005 ai nn. 48642/34286.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Proprietario da data antecedente il ventennio al 09/02/2004 in quanto proprietario del fondo e dell'immobile sin dalla sua costruzione  
Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4).

e SELVE nella quota di 1/2 ciascuno. Proprietari dal 09/02/2004 al 14/12/2005 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Gallipoli (LE) in data 11/01/2005 ai nn. Rep. 9/2005 e trascritto a Lecce in data 22/08/2005 ai nn. 33629/23409.

Successione in morte di

Risulta trascritta in data 29/02/2016 ai nn. 5415/4080 per accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi da atto Notaio Buonerba Giorgio, sede Salice Salentino (LE), del 14/12/2005.

Riferito all'immobile al foglio 10 particella 360 (dal quale derivano i subb 1-2-3-4)

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 501/1966 e successive varianti per lavori di Costruzione di uno stabile al piano terra per officina-deposito alla statale per Lecce. Intestata a S. ....

Nulla Osta per Opere Edilizie presentato in data 07/03/1966 e rilasciato in data 25/06/1966; l'agibilità è stata rilasciata in data 25/08/1972.

Susseguita a suddetta pratica è stata rilasciata una variante come Licenza di Costruzione n.501/b in data 19/09/1969, a seguito di regolare domanda di ...

P.E. n. 3818/1982 per lavori di Costruzione di uno stabile al piano terra per officina-deposito alla statale per Lecce. Intestata a ...

Concessione Edilizia in Variante presentata in data 07/09/1982 e rilasciata in data 10/12/1982.

P.E. n. 1117/1998 per lavori di Sanatoria per le opere abusivamente realizzate in ampliamento al fabbricato esistente sito alla SS101 Gallipoli-Lecce per la realizzazione a piano terra dell'ampliamento dell'officina esistente, di un vano ufficio e di un WC. Intestata a ...

Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) presentata in data 31/12/1986 n. prot. 24743 e rilasciata in data 09/02/1998 n. prot. 3466; l'agibilità è stata rilasciata in data 11/08/1999 n. prot. 44886/2009.

P.E. n. 310/06 per lavori di Risanamento ambientale della parte retrostante dell'officina e rimozione amianto intestata a ...

Permesso di Costruire rilasciato in data 15/05/2006 n. prot. 48684.

Non è stata trovata tale pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Essa è citata nella Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Cosimo Giuncato allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n.125/2013 del 26/11/2013.

P.E. n. 99/98 per lavori di Progetto di Variante per la realizzazione di una zona espositiva antistante l'officina con disimpegno e annesso servizio igienico. Intestata a ...

Permesso di Costruire rilasciato in data 30/06/2008.

Non è stata trovata tale pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallipoli. Essa è citata nella Relazione Tecnica a firma dell'Arch. Cosimo Giuncato allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n.125/2013 del 26/11/2013.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



**P.E. n. 125/2013** per lavori di Intervento strutturale a piano terra con intelaiatura portante indipendente nelle murature esistenti. Intestata [REDACTED]  
il 14/02/2013 n. prot. 35588

Permesso di Costruire presentato in data 30/09/2013 n. prot. 35588 e rilasciato in data 26/11/2013 n. prot. 48684.

**P.E. n. 117/2015** per lavori di Variante al PdC n.125/2013 con modifiche al piano terra e sopraelevazione al piano 1° e 2°. Intestata a [REDACTED]

Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera presentata in data 25/09/2015 n. prot. 39505 rilasciata in data 29/10/2015.

**P.E. n. 9/2019** per lavori di Variante al PdC n.117/2015 per modifiche interne ed esterne. Intestata a [REDACTED]

Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 10/01/2019 n. prot. 1684.

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

L'immobile è un appartamento al secondo piano del fabbricato oggetto di espropriazione con accesso da via Lecce in Gallipoli (LE) tramite un viale e un vano scala (e ascensore) in comune con l'appartamento al primo piano. L'appartamento è per sé è indipendente. Dal portone d'ingresso dal vano scala al secondo piano si accede al vano soggiorno, dotato sulla sinistra di una uscita verso un ampio balcone esterno con affaccio su via Lecce (al momento senza opere per di sicurezza anticaduta come ringhiere). Subito sulla destra si trova la cucina dalla quale è possibile uscire sul balcone retrostante. Sempre dal soggiorno, sulla destra oltre la cucina è presente un disimpegno che dà accesso: di fronte a un bagno (con rifiniture da terminare e senza apparecchi sanitari) e una camera da letto matrimoniale con accesso al balcone retrostante (che comunica col vano cucina); a sinistra un ulteriore bagno e una camera da letto dotata di accesso per il balcone esterno antistante. Dal vano scala, salendo, si accede al terzo piano dove, prima dell'uscita sul lastrico solare, sono presenti 2 vani tecnici non completati in quanto mancanti di massetto e pavimentazione. Questi vani tecnici, così come tutto il lastricato solare sono di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di questo lotto.

L'immobile originario al piano terra (Lotto1) risulta realizzato intorno agli anni 70, mentre la sopraelevazione con realizzazione del primo e secondo piano è avvenuta dopo il 2015 (anni 2016-2019).

La struttura portante di questo appartamento è intelaiata con pilastri e travi in cemento armato e solai in laterizio con travetti in precompresso e getto di completamento in opera.

L'altezza interna è pari a 2,90 m.

L'appartamento risulta generalmente ben rifinito con pavimento in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica in bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri e ombreggianti in frangisole color bianco. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è formato da pompa di calore con impianto a pavimento e impianto di raffrescamento tramite bocchette a soffitto a servizio delle varie stanze. L'impianto elettrico risulta a norma ma non è completato del tutto in quanto sono assenti alcune placchette alle prese di corrente, la chiusura del quadro elettrico e delle scatole di derivazione principali. Alcune zone dell'appartamento mancano altresì di opere in cartongesso a copertura dei cavi dell'impianto termico e di raffrescamento.

Il secondo bagno non è completato.

I vani tecnici al primo piano sono, come già detto, da terminare con massetto e pavimentazione.

L'immobile risulta regolarmente allacciato a acquedotto, fognatura pubblica e rete elettrica.

Il vano scala interno risulta anch'esso non completato in quanto è stata realizzata solo la struttura principale e l'intonacatura delle pareti. Non era presente ascensore, ma solo la struttura in cemento

Firmato Da: PALUMBO FEDERICO Emisso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3ab8f2

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



armato predisposta ad ospitarne l'installazione. L'esterno del vano scala era invece completato e regolarmente tinteggiato.

Il vialetto d'ingresso esterno era ancora da completare con l'intonacatura del muretto di confine e la pavimentazione.

L'immobile è situato al piano Secondo - Terzo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **404**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 172,00 mq, vano 6,5 vani, posto al piano 2-3, - rendita: 503,55 €. Intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: Confina a Est, Ovest e Sud con altre proprietà e a Nord con Via Lecce. Al piano inferiore è presente l'appartamento in corso di costruzione di cui al Lotto 2.

- fabbricati: foglio 10 mappale 360 subalterno 4.

Note: Bene comune non censibile. Trattasi del vialetto d'ingresso da via Lecce e dal vano scala e ascensore che servono gli appartamenti al primo e secondo piano dell'immobile. In questo lotto viene conteggiato nella quota di 1/2 del valore totale in quanto, come appena detto, è con l'appartamento di cui al lotto 2 (immobile al primo piano). Non vendibile singolarmente. Non completato interamente. Mancano la pavimentazione delle scale e le rifiniture. L'ascensore non è presente, ma solo in vano in cemento armato che lo deve contenere.

L'edificio è stato costruito negli anni 2015-2023.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 114 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90.

L'esecutato proprietario risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n.26 del 30/04/2021 l'intero fabbricato è identificato nella zona B10 - Residenziali urbane miste esistenti

Norme tecniche ed indici:

- Indice Fabbriabilità Fondiaria = 5 mc/mq;
- Rapporto di copertura max: 70% della superficie del lotto;
- Altezza max: 13,50 m
- N. max piani fuori terra = 3 più piano terra.

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è assoggettato ai vincoli del PPTR della Regione Puglia aggiornato alla DGR 415/2025, in particolare per il vincolo "Componenti Idrogeologiche - Beni paesaggistici - Territori Costieri" e il vincolo "Componenti dei Valori Percettivi - UCP - Strade Panoramiche"

| Destinazione                              | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Soggiorno                                 | Sup. reale londa | 32,00                   | 1,00         | 32,00              |
| Disimpegno                                | Sup. reale londa | 5,00                    | 1,00         | 5,00               |
| Cucina                                    | Sup. reale londa | 25,00                   | 1,00         | 25,00              |
| Balcon antistante                         | Sup. reale londa | 50,00                   | 0,25         | 12,50              |
| Bagno                                     | Sup. reale londa | 8,00                    | 1,00         | 8,00               |
| Verande restrostanti                      | Sup. reale londa | 61,00                   | 0,50         | 30,50              |
| Bagno                                     | Sup. reale londa | 6,00                    | 1,00         | 6,00               |
| Letto                                     | Sup. reale londa | 17,00                   | 1,00         | 17,00              |
| Letto 2                                   | Sup. reale londa | 20,00                   | 1,00         | 20,00              |
| Vialetto esterno e vano scala e ascensore | Sup. reale londa | 25,00                   | 0,25         | 6,25               |
| Lastriko solare                           | Sup. reale londa | 140,00                  | 0,10         | 14,00              |
| Vani tecnici al piano Terzo               | Sup. reale londa | 15,00                   | 0,08         | 1,20               |
|   |                  | 404,00                  |              | 177,45             |

#### **Caratteristiche descrittive:**

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



|   |   |
|---|---|
| <i>Caratteristiche strutturali:</i>       |   |
| <i>Strutture verticali:</i>               | materiale: c.a., condizioni: buone.   |
| <i>Solai:</i>                             | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.  |
| <i>Copertura:</i>                         | tipologia: a terrazzo, materiale: Chianche salentine, condizioni: buone.  |
| <i>Componenti edilizie e costruttive:</i> |   |
| <i>Infissi esterni:</i>                   | tipologia: doppia anta a battente, materiale: Alluminio doppi vetri, protezione: Frangisole, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  |
| <i>Infissi interni:</i>                   | tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.   |
| <i>Pavim. Esterna:</i>                    | materiale: Piastrelle Gres porcellanato, condizioni: buone.   |
| <i>Pavim. Interna:</i>                    | materiale: Piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.  |
| <i>Rivestimento:</i>                      | ubicazione: bagno, materiale: Piastrelle in ceramica, condizioni: buone.  |
| <i>Portone di ingresso:</i>               | tipologia: anta singola a battente, materiale: Porta Blindata, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.   |
| <i>Impianti:</i>                          |   |
| <i>Elettrico:</i>                         | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  |
| <i>Fognatura:</i>                         | tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. |
| <i>Termico:</i>                           | tipologia: autonomo, alimentazione: Elettrica, diffusori: Impianto a Pavimento, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  |
| <i>Condizionamento:</i>                   | tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.            |
| <i>Accessori:</i>                         |   |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo riferito mq. di superficie coperta, considerando lo stato dei luoghi ed il livello di finiture, considerando il probabile valore di mercato che l'immobile può raggiungere in una libera contrattazione di mercato.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Gallipoli, - OMI - Banca Dati Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2024- Semestre 2 - Zona D9 - Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

##### *Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1.600

Nella scelta di valore unitario si è tenuto conto anche dei lavori mancanti riguardo rifiniture di impianto elettrico e chiusura tubazioni attualmente a vista e completamento bagno, più l'assenza delle opere per mettere in sicurezza i balconi con affaccio su via Lecce. I vani tecnici non completati del piano terzo così come vialetto esterno e vano scala/ascensore sono già stati calcolati con coefficienti riduttivi applicati alla superficie commerciale in quanto non completati.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo



| Destinazione                              | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Soggiorno                                 | 32,00                  | € 1.600,00      | € 51.200,00        |
| Disimpegno                                | 5,00                   | € 1.600,00      | € 8.000,00         |
| Cucina                                    | 25,00                  | € 1.600,00      | € 40.000,00        |
| Balcon antistante                         | 12,50                  | € 1.600,00      | € 20.000,00        |
| Bagno                                     | 8,00                   | € 1.600,00      | € 12.800,00        |
| Verande restostanti                       | 30,50                  | € 1.600,00      | € 48.800,00        |
| Bagno                                     | 6,00                   | € 1.600,00      | € 9.600,00         |
| Letto                                     | 17,00                  | € 1.600,00      | € 27.200,00        |
| Letto 2                                   | 20,00                  | € 1.600,00      | € 32.000,00        |
| Vialetto esterno e vano scala e ascensore | 6,25                   | € 1.600,00      | € 10.000,00        |
| Lastrico solare                           | 14,00                  | € 1.600,00      | € 22.400,00        |
| Vani tecnici al piano Terzo               | 1,20                   | € 1.600,00      | € 1.920,00         |
|   | 177,45                 |                 | € 283.920,00       |

- Valore corpo: € 283.920,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 283.920,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 283.920,00

**Riepilogo:**

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 404              | € 283.920,00                  | € 283.920,00           |

**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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | € 42.588,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente  | Nessuno     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | Nessuna     |

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 241.332,00

Il Perito  
Ing. Federico Palumbo

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Federico Palumbo

