

**TRIBUNALE DI LECCE**

**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO** [REDACTED]

**Fall. N. 59/2017**

\* \* \* \* \*  
-----

**Perizia di stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari  
di proprietà della** [REDACTED]

\* \* \* \* \*  
-----

**Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Pietro Errede**

**Curatore: Avv. Cosimo Cavallo**

**Perito Estimatore:** [REDACTED]

**[REDACTED]**

---

## Sommario

A. Premessa .....	6
A.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	6
B. Relazione di Stima: Lotto 1 .....	8
B.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 796 sub.36) .....	8
B.1.1 Conformità catastale .....	8
B.1.2 Conformità Urbanistica .....	8
B.1.3 Certificazione energetica .....	9
B.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	9
B.1.5 Descrizione e stima del bene .....	10
C. Relazione di Stima: Lotto 2 .....	12
C.1 Lastricato Solare (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 796 sub.55) .....	12
C.1.1 Conformità catastale .....	12
C.1.2 Conformità Urbanistica .....	12
C.1.3 Certificazione energetica .....	13
C.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	13
C.1.5 Descrizione e stima del bene .....	13
D. Relazione di Stima: Lotto 3 .....	15
D.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.35) .....	15
D.1.1 Conformità catastale .....	15
D.1.2 Conformità Urbanistica .....	15
D.1.3 Certificazione energetica .....	16
D.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	16
D.1.5 Descrizione e stima del bene .....	17
E. Relazione di Stima: Lotto 4 .....	19
E.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.36) .....	19
E.1.1 Conformità catastale .....	19
E.1.2 Conformità Urbanistica .....	19
E.1.3 Certificazione energetica .....	20

**[REDACTED]**

---

E.1.4	Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	20
E.1.5	Descrizione e stima del bene .....	21
F.	Relazione di Stima: Lotto 5 .....	23
F.1	Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.38) .....	23
F.1.1	Conformità catastale .....	23
F.1.2	Conformità Urbanistica.....	23
F.1.3	Certificazione energetica .....	24
F.1.4	Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali.....	24
F.1.5	Descrizione e stima del bene.....	25
G.	Relazione di Stima: Lotto 6 .....	27
G.1	Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.39).....	27
G.1.1	Conformità catastale.....	27
G.1.2	Conformità Urbanistica .....	27
G.1.3	Certificazione energetica.....	28
G.1.4	Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali.....	28
G.1.5	Descrizione e stima del bene.....	29
H.	Relazione di Stima: Lotto 7 .....	31
H.1	Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.41).....	31
H.1.1	Conformità catastale.....	31
H.1.2	Conformità Urbanistica .....	31
H.1.3	Certificazione energetica.....	32
H.1.4	Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali.....	32
H.1.5	Descrizione e stima del bene.....	33
I.	Relazione di Stima: Lotto 8 .....	35
I.1	Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.41) .....	35
I.1.1	Conformità catastale .....	35
I.1.2	Conformità Urbanistica .....	35
I.1.3	Certificazione energetica .....	36
I.1.4	Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	36

---

**[REDACTED]**

---

I.1.5 Descrizione e stima del bene .....	37
J. Relazione di Stima: Lotto 9 .....	39
J.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.62) .....	39
I.1.1 Conformità catastale .....	39
J.1.2 Conformità Urbanistica .....	39
J.1.3 Certificazione energetica .....	40
J.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	40
J.1.5 Descrizione e stima del bene .....	41
K. Relazione di Stima: Lotto 10 .....	43
K.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 454 sub.45).....	43
K.1.1 Conformità catastale.....	43
K.1.2 Conformità Urbanistica.....	43
K.1.3 Certificazione energetica.....	44
K.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali.....	44
K.1.5 Descrizione e stima del bene.....	45
L. Relazione di Stima: Lotto 11 .....	47
L.1 Autorimessa (NCEU Gallipoli Fg.10 P.IIa 1181 sub.2) .....	47
L.1.1 Conformità catastale .....	47
L.1.2 Conformità Urbanistica .....	47
L.1.3 Certificazione energetica .....	48
L.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	48
L.1.5 Descrizione e stima del bene .....	48
M. Relazione di Stima: Lotto 12 .....	51
M.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.10 P.IIa 1127 sub.4).....	51
M.1.1 Conformità catastale.....	51
M.1.2 Conformità Urbanistica .....	51
M.1.3 Certificazione energetica .....	52
M.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali .....	52
M.1.5 Descrizione e stima del bene .....	52

---

**[REDACTED]**

---

N. Relazione di Stima: Lotto 13 .....	55
N.1 Autorimessa (NCEU Gallipoli Fg.10 P.IIa 1127 sub.18).....	55
N.1.1 Conformità catastale.....	55
N.1.2 Conformità Urbanistica.....	55
N.1.3 Certificazione energetica.....	56
N.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali.....	56
N.1.5 Descrizione e stima del bene.....	56
O. Relazione di Stima: Lotto 14 .....	59
O.1 Area Urbana (NCEU Gallipoli Fg.20 P.IIa 367 sub.11).....	59
O.1.2 Situazione Edilizia - Urbanistica.....	59
O.1.3 Stima del valore di mercato delle superfici di proprietà .....	60
P. Relazione di Stima: Lotto 15 .....	61
P.1 Terreno (NCEU Sannicola Fg.16 P.IIa 1301).....	61
P.1.2 Situazione Edilizia - Urbanistica .....	61
P.1.3 Stima del valore di mercato delle superfici di proprietà.....	62
Q. RIEPILOGO VALORE dei lotti di stima .....	63

## A. PREMESSA

In data 11 gennaio 2018, su istanza del Curatore Avv. Cosimo Cavallo, il sig. Giudice Delegato Dott. Pietro Errede nominava il sottoscritto [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Lecce al n. [REDACTED] perito nella procedura fallimentare n.59/2017 per l'individuazione e stima dei beni di proprietà della [REDACTED]

### A.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 29/03/2018, alle ore 9.30, previo accordo telefonico con l'avv. Cosimo Cavallo, il sottoscritto si recava presso gli immobili ubicati in Gallipoli, alla via Trieste, per effettuare il primo sopralluogo, con prosecuzione presso gli altri immobili ubicati in corso Italia. Accompagnato dall'Avv. Cosimo Cavallo e dal proprio collaboratore [REDACTED] si effettuava il primo sopralluogo conoscitivo dei cespiti di proprietà con contestuale rilievo metrico e fotografico dei beni già identificati.

In data 29/03/2018 alle ore 16.00 veniva effettuato il sopralluogo presso il terreno ubicato in Sannicola (Le), ed è stata verificata l'assenza di manufatti all'interno dell'area. Durante la visita veniva eseguito un rilievo fotografico dell'area esterna del terreno.

In data 17/05/2018 alle ore 9.30 veniva effettuato il terzo ed ultimo sopralluogo presso i cespiti di proprietà della [REDACTED], identificati catastalmente con elaborato planimetrico.

Il sottoscritto ha esaminato inoltre la documentazione catastale ed autorizzativa relativa alle pratiche edilizie e di rilascio dei titoli autorizzativi degli immobili presso il Comune di Gallipoli.

La stima è stata suddivisa in n.15 lotti, ognuno relativo ad un cespite catastale, così come riportato nella tabella di seguito. Per ciascun lotto è stata redatta una relazione di stima.

Di seguito si riporta la suddivisione in lotti:

LOTTO	SEZIONE	COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.CAT.	Ubicazione
1	NCEU	GALLIPOLI	15	796	36	C/2	Corso Italia
2	NCEU	GALLIPOLI	15	796	55	LAST. SOLARE	Corso Italia
3	NCEU	GALLIPOLI	15	801	35	C/6	Corso Italia
4	NCEU	GALLIPOLI	15	801	36	C/6	Corso Italia
5	NCEU	GALLIPOLI	15	801	38	C/6	Corso Italia

LOTTO	SEZIONE	COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.CAT.	Ubicazione
6	NCEU	GALLIPOLI	15	801	39	C/6	Corso Italia
7	NCEU	GALLIPOLI	15	801	41	C/6	Corso Italia
8	NCEU	GALLIPOLI	15	801	52	C/2	Corso Italia
9	NCEU	GALLIPOLI	15	801	62	C/2	Corso Italia
10	NCEU	GALLIPOLI	15	454	45	C/2	Viale Enrico Berlinguer
11	NCEU	GALLIPOLI	10	1181	2	C/6	Via Trento
12	NCEU	GALLIPOLI	10	1127	4	C/2	Via Trento
13	NCEU	GALLIPOLI	10	1127	18	C/2	Via Trento
14	NCEU	GALLIPOLI	20	367	11	AREA URBANA	Via Dante Alighieri
15	NCT	SANNICOLA	16	1301	-	SEMINATIVO	

## B. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 1

### B.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 796 sub.36)

Il locale deposito si costituisce di un autonomo e separato corpo di fabbrica, in posizione laterale rispetto al lotto di costruzione del fabbricato condominiale ubicato in corso Italia. Sul lato Nord la particella 796 confina con la p.IIa 797, a Est con le p.IIe 852 - 258 e 295, ad Ovest con le p.IIe 83, 998 e 238, ed infine a Sud con la p.IIa 285 e 293.

Il lotto in oggetto è ubicato sul lato ovest dell'area di sedime dove è stato realizzato l'intero compendio residenziale ed è seminterrato rispetto al piano campagna. Difatti la porta di ingresso del bene si raggiunge dopo aver attraversato il viale condominiale, prospiciente Corso Italia e le scale esterne comuni, rivestite in marmo.

#### B.1.1 Conformità catastale

Il cespite si sviluppa su un unico piano seminterrato, con tre pareti contro terra. Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà alla società [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 p.IIa 796 sub.36** - Piano seminterrato, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), classe 1, Consistenza 49 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 61 m<sup>2</sup>, rendita € 141,72;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato. Il vano deposito è vuoto.

#### B.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.7030, Prat.Edilizia N.6627 del 25/11/1998**, presentata il 23/03/1998 al prot.n.7030, per la realizzazione di un edificio che si compone da n.18 appartamenti e n.1 piano interrato destinato a box auto, ripostigli e locali deposito ubicato al corso Italia, sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 p.IIa 796 di superficie 1706 mq;
- **Concessione Edilizia di Variante alla prat.edilizia n.6627, prot.n.24297 del 20/09/2000**, presentata il 19/07/2000 al prot.n.19163, per lavori consistenti in modifiche interne - Immobile sito in Gallipoli al Corso Italia, in area tipizzata al PRGC "Zona del Capoluogo Esistente" ed identificata in catasto al foglio 15 p.IIa 796;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 13/11/2002** per l'immobile di proprietà della [redacted] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 796 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.

[REDACTED]

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella *Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti"*, con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

**SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

**B.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto deposito non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

**B.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico-comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;
- 20 % della superficie complessiva per locali tecnici non collegati ai vani principali.

### B.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso deposito ed ubicata al piano seminterrato, esterno rispetto al corpo di fabbrica principale riferito al condominio di cui alla stessa particella catastale.

Per il corpo relativo al lotto 1 è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni: In cemento armato  
Strutture portanti in elevazione: Telai in cemento armato  
Orizzontamenti: solai in latero-cemento  
Copertura: piana (solaio latero-cementizio)  
Tamponamenti: in muratura  
Scale interne: un gradino rivestito in piastrelle ceramiche  
Pareti esterne: rivestimento con intonaco liscio di colore giallo chiaro.  
Tipologia: Deposito presso complesso edilizio residenziale multipiano  
Accesso: da cancello pedonale o carrabile prospiciente Corso Italia, dopo un tratto all'interno della proprietà, l'accesso al bene può avvenire da porta principale sul lato Est realizzata in alluminio con vetro semplice.  
Infissi: Un infisso verso esterno, in alluminio di colore bianco e vetro semplice.  
Stato e qualità dell'edificio: Sufficiente, con problemi di condensa e infiltrazione sia sulle pareti interne ed esterne in corrispondenza dei ponti termici più accentuati e delle pareti fredde controterra. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato mediocre.

#### Dotazione impiantistica

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a deposito. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X

Telefono/TV/Internet	X
Antintrusione	X
Fognatura - Fossa settica	X

**Parti Comuni:** scale esterne, camminamenti esterni di accesso.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.1:**

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Porta di ingresso: in alluminio bianco e vetro semplice; Finestra verso esterno con telaio in alluminio e vetro semplice.
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 2,70 m. Pavimento realizzato con piastrelle in ceramica quadrate di colore chiaro, senza battiscopa; Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro (riscontrato forte ammaloramento delle stesse)
Stato delle finiture interne:	mediocre/ammaloramenti diffusi delle pareti interne
Stato conservativo di manutenzione:	mediocre
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	No
- In possesso del proprietario:	Si
Superficie totale lorda:	60,60 mq
Coefficiente (locale accessorio non collegato ai vani principali)	35 %
Superficie Commerciale	<b>21,21 mq (1)</b>
Prezzo Unitario:	<b>1400 €/mq (2)</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al **NCEU del Comune di Gallipoli Fg.15 p.lla 796 sub.36** è il seguente:

<b>LOTTO 1 - Più probabile Valore di Mercato</b>	<b>€ 29.700,00</b>
<b>arrotondato: (1) x (2) =</b>	<b>(Euro ventinovemilasettecento/00)</b>

## C. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 2

### C.1 Lastricato Solare (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 796 sub.55)

Il lastricato solare oggetto di stima costituisce la copertura del fabbricato residenziale ubicato in Corso Italia in Gallipoli, con ingresso da viale comune al civico 82/D. Sul lato Nord la particella 796 confina con la p.IIa 797, a Est con le p.IIe 852 - 258 e 295, ad Ovest con le p.IIe 83, 998 e 238, ed infine a Sud con la p.IIa 285 e 293.

L'accesso al lastricato solare è da scale condominiali rivestite in marmo e la porta di accesso è in alluminio e singolo vetro camera.

Nello stato di fatto il lastricato solare *de quo* costituisce proprietà comune del complesso edilizio di tipo residenziale così come definito dall'art.1117 del c.c.: "*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:*

*1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; [...]*".

#### C.1.1 Conformità catastale

Il cespite si sviluppa al piano quarto di un fabbricato ad uso residenziale. Il bene è catastalmente intestato in piena proprietà  e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 pIIa 796 sub.55** - Piano quarto, categoria "lastricato solare";

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: infatti è stata realizzata una veletta in muratura lungo il prospetto Nord, di lunghezza pari a circa 14 m, spessore pari a 25 cm e altezza media pari a circa 1.5 m. Quest'ultima risulta intonacata con intonaco civile liscio e tinteggiata con tonachino su tutte le facce esposte.

Inoltre, sono attualmente presenti e non censite le servitù relative ai diversi allacci alla fornitura pubblica di gas metano, con installazione delle cassette di derivazione e tubazioni in acciaio, sia sul parapetto del lato Sud che sul parapetto del lato Nord del lastricato solare oggetto di stima.

Il costo per la rettifica dei dati catastali in visura (costi voltura) ed in planimetria può essere quantificata pari a circa € 3.000,00.

#### C.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso residenziale, dove il lastricato solare *de quo* costituisce la copertura, è stato realizzato a seguito del rilascio delle autorizzazioni edilizie riportate di seguito:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.7030, Prat.Edilizia N.6627 del 25/11/1998**, presentata il 23/03/1998 al prot.n.7030, per la realizzazione di un edificio che si compone da n.18 appartamenti e n.1 piano interrato

[REDACTED]

destinato a box auto, ripostigli e locali deposito ubicato al corso Italia, sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 p.lla 796 di superficie 1706 mq;

- **Concessione Edilizia di Variante alla prat.edilizia n.6627, prot.n.24297 del 20/09/2000**, presentata il 19/07/2000 al prot.n.19163, per lavori consistenti in modifiche interne - Immobile sito in Gallipoli al Corso Italia, in area tipizzata al PRGC "Zona del Capoluogo Esistente" ed identificata in catasto al foglio 15 p.lla 796;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 13/11/2002** per l'immobile di proprietà della [REDACTED] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 796 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame. Il bene di cui al presente lotto ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

Il lastricato solare, ad uso terrazza, non ha possibilità edificatoria residua.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

#### **C.1.3 Certificazione energetica**

Il bene non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto lastricato solare non deve garantire comfort termico abitativo.

#### **C.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Il lastricato solare, per quanto anticipato nel paragrafo §C.1 è di fatto proprietà comune secondo quanto sancito dall'art.1117 del Codice Civile. Pertanto **il bene immobile non ha valore di mercato in quanto non è vendibile.**

#### **C.1.5 Descrizione e stima del bene**

Il bene oggetto di stima si costituisce di un lastricato solare, adibito ad uso terrazza condominiale comune ed ubicata al piano quarto dell'edificio residenziale del quale ne costituisce la copertura.

Per il corpo relativo al presente lotto è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche:

### **Caratteristiche generali dell'edificio**

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio) e lastre in pietra di Corsi;
Tamponamenti/velette:	in muratura;
Scale di accesso interne:	struttura in calcestruzzo armato e rivestimento in marmo, con ringhiera metallica e passamano in legno;
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore giallo chiaro.
Tipologia:	Lastricato solare al quarto piano, presso complesso edilizio residenziale multipiano.
Accesso:	da cancello pedonale o carrabile prospiciente Corso Italia civ. 82/D, dopo un tratto all'interno della proprietà, l'accesso al bene può avvenire da scale comuni interne fino alla porta di accesso (da sub.57) realizzata in alluminio con vetro semplice.
Infissi	infisso verso esterno, in alluminio di colore bianco e vetro semplice (per accesso al lastricato solare da vano scala comune).
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente.

### **Dotazione impiantistica**

Il lastricato solare non è allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto non necessario per l'attuale destinazione d'uso. Non sono state riscontrate altre forniture impiantistiche (Elettricità, gas, etc.).

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche del cespite afferente al **Lotto n.2**:

### **FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Porta di ingresso: in alluminio bianco e vetro semplice; Finestra verso esterno con telaio in alluminio e vetro semplice.
Vani/Locali:	Pavimento realizzato con lastre di pietra di Corsi, di colore chiaro; Parapetti e muretti interni realizzati in muratura e intonacati sulle due facce.
Stato delle finiture:	sufficiente
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	Si - servitù condominiali per la fornitura gas metano
Superficie totale lorda:	683,60 mq

## D. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 3

### D.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.35)

L'autorimessa è ubicata al secondo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il box di cui trattasi confina su due lati su altre proprietà e con il subalterno 36 sull'ulteriore lato lungo, mentre l'ingresso è da cancello basculante in acciaio zincato su area di manovra comune (Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampe e aree interne di manovra carrabili, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da vano scala interno all'edificio. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale (civico 82/D).

#### D.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà alla società [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 801 sub.35** - secondo piano interrato, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - senza fine di lucro), classe 3, Consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 28 m<sup>2</sup>, rendita € 91,46;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### D.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà [redacted] [redacted] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.

[REDACTED]

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R.6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

#### **D.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto box auto non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **D.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico-comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

### D.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 3** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (soffitto latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	accesso pedonale da vano scala interno all'edificio
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro
Tipologia:	box auto presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.
Infissi	Portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X
Telefono/TV/Internet		X
Antintrusione		X
Fognatura - Fossa settica		X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.3**:

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro
Stato delle finiture interne:	sufficiente
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	No
- In possesso del proprietario:	Si
Superficie totale lorda:	28,90 mq
Coefficiente	100 %
Superficie Commerciale	<b>29 mq (1)</b>
Prezzo Unitario:	<b>750 €/mq (2)</b>

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Gallipoli **Fg.15 p.lla 801 sub.35** è il seguente:

**LOTTO 3 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 21.750,00**

**arrotondato: (1) x (2) =**

**(Euro ventunomilasettecentocinquanta/00)**

## E. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 4

### E.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.36)

L'autorimessa è ubicata al secondo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il box di cui trattasi confina a sinistra con il sub.35 ed a destra con il sub.37, mentre sul muro del lato corto su altre proprietà, mentre l'ingresso è da cancello basculante in acciaio zincato su area di manovra comune (*Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite*).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampe e aree interne di manovra carrabili, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da vano scala interno all'edificio. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale.

#### E.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà alla [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 801 sub.36** - secondo piano interrato, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - senza fine di lucro), classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 17 m<sup>2</sup>, rendita € 47,72;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### E.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà della Edilscarpina Srl, sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.

**[REDACTED]**

---

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella *Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti"*, con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

**SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

**E.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto box auto non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

**E.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

### E.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 4** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	accesso pedonale da vano scala interno all'edificio
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro
Tipologia:	box auto presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.
Infissi	Portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica del fabbricato

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
<b>Climatizzazione</b>		X
<b>Acqua</b>		X
<b>Gas</b>		X
<b>Elettricità</b>	X	
<b>Citofono</b>		X
<b>Telefono/TV/Internet</b>		X
<b>Antintrusione</b>		X
<b>Fognatura - Fossa settica</b>		X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.4**:

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da portone in acciaio zincato ad apertura basculante	
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro	
Stato delle finiture interne:	sufficiente	
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente	
Stato di possesso dell'immobile:		
- Occupato da terzi:	No	
- In possesso del proprietario:	Si	
Superficie totale lorda:	16,70 mq	
Coefficiente	100 %	
Superficie Commerciale	<b>16.7 mq</b>	<b>(1)</b>
Prezzo Unitario:	<b>750 €/mq</b>	<b>(2)</b>

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al **NCEU del Comune di Gallipoli** **Fg.15 p.lla 801 sub.36** è il seguente:

**LOTTO 4 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 12.500,00**

arrotondato: (1) x (2) =

**(Euro dodicimilacinquecento/00)**

## F. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 5

### F.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.38)

L'autorimessa è ubicata al secondo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il box di cui trattasi confina sul lato destro con il sub.39 (stessa ditta) e con il sub.37 sul lato sinistro (altra proprietà), il muro sul lato corto confina con terze proprietà, mentre l'ingresso è da cancello basculante in acciaio zincato su area di manovra comune (Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampe e aree interne di manovra carrabili, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da vano scala interno all'edificio. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale.

#### F.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 801 sub.38** - secondo piano interrato, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - senza fine di lucro), classe 3, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita € 47,72;

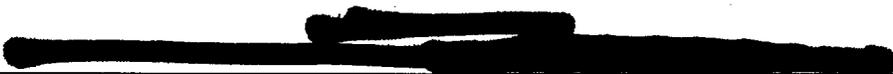
In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### F.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà della [redacted] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.



---

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R.6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

**SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

**F.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto box auto non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

**F.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

### F.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 5** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	accesso pedonale da vano scala interno all'edificio
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro
Tipologia:	box auto presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.
Infissi	Portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X
Telefono/TV/Internet		X
Antintrusione		X
Fognatura - Fossa settica		X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.5:**

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da portone in acciaio zincato ad apertura basculante	
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro	
Stato delle finiture interne:	sufficiente	
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente	
Stato di possesso dell'immobile:		
- Occupato da terzi:	No	
- In possesso del proprietario:	Si	
Superficie totale lorda:	15,30 mq	
Coefficiente	100 %	
Superficie Commerciale	<b>15,30 mq</b>	<b>(1)</b>
Prezzo Unitario:	<b>750 €/mq</b>	<b>(2)</b>

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al **NCEU del Comune di Gallipoli** **Fg.15 p.lla 801 sub.38** è il seguente:

**LOTTO 5 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 11.500,00**

arrotondato: (1) x (2) =

**(Euro undicimilacinquecento/00)**

## G. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 6

### G.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.39)

L'autorimessa è ubicata al secondo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il box di cui trattasi confina sul lato destro con il sub.40 (altra proprietà) e con il sub.38 sul lato sinistro (stessa ditta), il muro sul lato corto confina con terze proprietà, mentre l'ingresso è da cancello basculante in acciaio zincato su area di manovra comune (*Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite*).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampe e aree interne di manovra carrabili, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da vano scala interno all'edificio. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale.

#### G.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 801 sub.39** - secondo piano interrato, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - senza fine di lucro), classe 3, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 18 m<sup>2</sup>, rendita € 51,70;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### G.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà della [redacted] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.

[REDACTED]

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

#### **G.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto box auto non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **G.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;



### G.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 6** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni: In cemento armato

Strutture portanti in elevazione: Telai in cemento armato

Orizzontamenti: solai in latero-cemento

Copertura: piana (solaio latero-cementizio)

Tamponamenti: in muratura

Scale interne: accesso pedonale da vano scala interno all'edificio

Pareti esterne: rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro

Tipologia: box auto presso complesso edilizio residenziale multipiano

Accesso: da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.

Infissi: Portone in acciaio zincato ad apertura basculante

Stato e qualità dell'edificio: Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X
Telefono/TV/Internet		X
Antintrusione		X
Fognatura - Fossa settica		X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.6:**

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro
Stato delle finiture interne:	sufficiente
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	No
- In possesso del proprietario:	Si
Superficie totale lorda:	16,60 mq
Coefficiente	100 %
Superficie Commerciale	<b>16,60 mq</b> (1)
Prezzo Unitario:	<b>750 €/mq</b> (2)

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Gallipoli **Fg.15 p.IIa 801 sub.39** è il seguente:

**LOTTO 6 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 12.450,00**

arrotondato: (1) x (2) =

**(Euro dodicimilaquattrocentocinquanta/00)**

## H. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 7

### H.1 Box auto (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.41)

L'autorimessa è ubicata al secondo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il box di cui trattasi confina sul lato destro con il sub.42 (altra proprietà) e con il sub.40 sul lato sinistro (altra proprietà), il muro sul lato corto confina con terze proprietà, mentre l'ingresso è da cancello basculante in acciaio zincato su area di manovra comune (Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampe e aree interne di manovra carrabili, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da vano scala interno all'edificio. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale.

#### H.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 801 sub.41** - secondo piano interrato, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - senza fine di lucro), classe 3, Consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 19 m<sup>2</sup>, rendita € 59,65;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### H.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà della [redacted] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.



---

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R.6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

#### **H.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto box auto non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **H.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

### H.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 7** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	accesso pedonale da vano scala interno all'edificio
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro
Tipologia:	box auto presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.
Infissi	Portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X
Telefono/TV/Internet		X
Antintrusione		X
Fognatura - Fossa settica		X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.7:**

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da portone in acciaio zincato ad apertura basculante
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro
Stato delle finiture interne:	sufficiente
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	No
- In possesso del proprietario:	Si
Superficie totale lorda:	18,80 mq
Coefficiente	100 %
Superficie Commerciale	<b>18,80 mq (1)</b>
Prezzo Unitario:	<b>750 €/mq (2)</b>

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al **NCEU del Comune di Gallipoli** **Fg.15 p.lla 801 sub.41** è il seguente:

**LOTTO 7 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 14.100,00**

arrotondato: (1) x (2) =

**(Euro quattordicimilacento/00)**

## I. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 8

### I.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.41)

Il vano deposito è ubicato al secondo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il bene di cui trattasi confina sul lato destro con il sub.53 (altra proprietà) e con il sub.51 sul lato sinistro (altra proprietà), il muro sul lato corto confina con il vano scala comune, mentre l'ingresso è da porta a battente in acciaio zincato su area di manovra comune (Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampe e aree interne di manovra carrabili, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da vano scala interno all'edificio. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale.

#### I.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 801 sub.52** - secondo piano interrato, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 2, Consistenza 6 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 9 m<sup>2</sup>, rendita € 20,45;

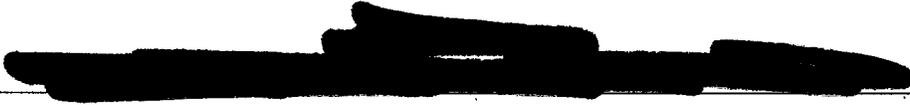
In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### I.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà [redacted] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.



---

Il bene di cui al presente lotto 1 ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R.6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

**SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

**I.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto vano tecnico non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

**I.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;
- 35% della superficie lorda per locali accessori e tecnici collegati a vani principali con altezza minima 2,40 m.

### I.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso deposito / vano tecnico ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 8** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni: In cemento armato  
Strutture portanti in elevazione: Telai in cemento armato  
Orizzontamenti: solai in latero-cemento  
Copertura: piana (solaio latero-cementizio)  
Tamponamenti: in muratura  
Scale interne: accesso pedonale da vano scala interno all'edificio  
Pareti esterne: rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro  
Tipologia: deposito/vano tecnico presso complesso edilizio residenziale multipiano  
Accesso: da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.  
Infissi: Porta a battente in acciaio zincato  
Stato e qualità dell'edificio: Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica del fabbricato

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a deposito. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X
Telefono/TV/Internet		X
Antintrusione		X
Fognatura - Fossa settica		X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.8:**

**FINITURE INTERNE:**

Infissi: Unico accesso da porta in acciaio zincato con apertura a battente  
Vani/Locali: Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m.  
Pavimento realizzato con battuto di cemento  
Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro

Stato delle finiture interne: sufficiente

Stato conservativo di manutenzione: sufficiente

Stato di possesso dell'immobile:

- Occupato da terzi: Si - utilizzato nello stato di fatto come centrale termica ad uso condominiale

- In possesso del proprietario:  Si

Superficie totale lorda: 8,60 mq

Coefficiente 35 %

Superficie Commerciale 3,00 mq (1)

Prezzo Unitario: 1400 €/mq (2)

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al **NCEU del Comune di Gallipoli Fg.15 p.lla 801 sub.52** è il seguente:

**LOTTO 8 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 4.200,00**

arrotondato: (1) x (2) =

**(Euro quattromiladuecento/00)**

## J. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 9

### J.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 801 sub.62)

Il cespite oggetto di stima risulta di fatto un vano scala per l'accesso dal piano primo sotto strada al secondo livello sotto strada all'interno di un edificio multipiano ad uso residenziale (Cfr. pag.15 Documentazione fotografica allegata alla presente). Il bene *de quo* confina su due lati con altra proprietà e sul lato destro con il sub.15 (altra proprietà), mentre l'accesso è da porta a battente tagliafuoco su area di manovra comune (Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante rampa ed area interna di manovra carrabile, realizzate in calcestruzzo, mentre l'accesso pedonale è da porta e successive scale interne in calcestruzzo lasciato a vista. L'accesso carrabile esterno è prospiciente corso Italia, da cancello in ferro ad apertura manuale.

Nello stato di fatto il bene *de quo* costituisce proprietà comune del complesso edilizio di tipo residenziale così come definito dall'art.1117 del c.c.: "*Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:*

*1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; [...]*".

#### I.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 p.IIa 801 sub.62** - primo piano interrato, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 2, Consistenza 8 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 10 m<sup>2</sup>, rendita € 27,27;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato. Il vano risulta di fatto ad uso comune del compendio residenziale, in quanto consente l'accesso pedonale dal primo piano sottostrada al secondo piano sotto strada mediante scale interne.

Il costo per la rettifica dei dati catastali in visura (docfa catastale), in planimetria con contestuale modifica dell'elaborato planimetrico, può essere quantificata pari a circa € 3.000,00.

#### J.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione a Edificare, Prot.n.8574, Prat.Edilizia N.6220 del 10/04/1997**, presentata il 20/07/1995 al prot.n.19455, per la realizzazione di un edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano

[REDACTED]

terreno, piano 1°, 2° e 3° con dodici abitazioni e garage ubicato al Corso Italia sull'area identificata al Catasto Terreni al foglio 15 particella 801 della superficie di mq 862;

- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6220, prot. n.24100 del 27/08/1999**, presentata il 28/12/1998 al prot. n.19163, per lavori relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale, sito in Gallipoli al Corso Italia;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 11/12/2003** per l'immobile di proprietà della [REDACTED] sito in Gallipoli Corso Italia, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 801 e relativi subalterni

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato è stato riscontrata l'assenza di suddetto vano rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame. E' necessario un accertamento di conformità ex art.36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii per la rettifica della planimetria autorizzativa.

Il bene di cui al presente lotto ricade nella *Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti"*, con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max =13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: UCP Strade Panoramiche SP282 LE - UCP Strade Panoramiche SP282LE (NTA Art.37/84/85/86/87/88/91);

#### **J.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto deposito non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **J.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Il vano scala (già censito come deposito), per quanto anticipato nel paragrafo §J.1 risulta nello stato di fatto proprietà comune secondo quanto sancito dall'art.1117 del Codice Civile. Pertanto il bene immobile non ha valore di mercato in quanto non è vendibile.

### J.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di un vano scala ad uso comune ed ubicato tra il primo e secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al presente lotto è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche:

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	accesso pedonale da vano scala interno all'edificio
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro
Tipologia:	deposito/vano tecnico presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente Corso Italia, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.
Infissi	Porta a battente in acciaio zincato
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica

Il vano scala non è fornito di allacci alla rete AQP idrica e fognaria in quanto non necessario per l'attuale destinazione d'uso. Non sono state riscontrate altre forniture impiantistiche (gas, adduzione idrica, etc.) ad eccezione dell'illuminazione interna da rete elettrica da fornitura pubblica.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
<b>Climatizzazione</b>		X
<b>Acqua</b>		X
<b>Gas</b>		X
<b>Elettricità</b>	X	
<b>Citofono</b>		X
<b>Telefono/TV/Internet</b>		X
<b>Antintrusione</b>		X
<b>Fognatura - Fossa settica</b>		X

[REDACTED]

---

**Parti Comuni:** l'attuale subalterno costituisce nello stato di fatto uno spazio di utilizzo comune, oltre le aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.9:**

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da porta in acciaio zincato con apertura a battente
Vani/Locali:	Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro
Stato delle finiture interne:	sufficiente
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	bene comune al compendio residenziale in quanto vano scala di accesso pedonale ai due livelli sottostrada
- In possesso del proprietario:	Si
Superficie totale lorda in pianta:	10,80 mq

## K. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 10

### K.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.15 P.IIa 454 sub.45)

Il vano deposito è ubicato al primo piano sotto-strada di un edificio multipiano ad uso residenziale. Il bene di cui trattasi confina con altra proprietà sui quattro lati e rispettivamente con i sub.51, 44, 46, 29, mentre l'ingresso è da porta a battente in acciaio zincato su area comune (Cfr. elaborato planimetrico allegato per l'identificazione del cespite).

Il lotto in oggetto è raggiungibile mediante accesso pedonale interno, da vano scala del fabbricato residenziale. L'accesso esterno è prospiciente via Enrico Berlinguer da cancello in ferro ad apertura automatizzata.

#### K.1.1 Conformità catastale

Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 15 plla 454 sub.45** - primo piano interrato, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 2, Consistenza 4 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 5 m<sup>2</sup>, rendita € 13,63;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e l'effettiva distribuzione interna del locale su indicato.

#### K.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia, Prot. n.33022, Prat.Edilizia N.6845 del 20/12/2000**, presentata il 04/02/2000 al prot. n.2951, per la costruzione di alloggi su aree in diritto di proprietà - P.E.E.P. COMPARTO 2A - Lotto n°4, su area identificata in catasto al foglio 15 particella 454;
- **Concessione Edilizia di Variante alla pratica edilizia n.6845, prot. n.33640 del 20/12/2002**, presentata il 12/07/2002 al prot. n.19570, per lavori di variante relativi alla costruzione dell'Edificio Residenziale nel Lotto n°4 dell'Area P.E.E.P. Comparto 2A;
- **Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità rilasciata il 05/03/2003** per l'immobile di proprietà della [redacted], sito in Gallipoli Via Enrico Berlinguer, iscritto al NCEU di Gallipoli al Foglio 15 particella 454 subalterno 45.
- **Convenzione ai sensi dell'art.35 della legge 22.10.1971 n.865 per la concessione di lotto edificatorio in zona P.E.E.P. del Comune di Gallipoli** - N.8491 di repertorio - N.4137 di raccolta, Registrato a Casarano in data 12/06/2000 al N.776 serie I, Trascritto presso l'Ufficio del Territorio-Conservazione RR.II. di Lecce in data 02/06/2000 al N.16358/12506 (cfr. allegato alla presente)

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.

[REDACTED]

Il bene di cui al presente lotto ricade nella Zona C1a - Residenziali di Espansione - "P.E.E.P. 2-A, derivante da delibera del C.C. n°71 del 28/10/1986 il che ha determinato il fabbisogno di Edilizia Residenziale per un periodo decennale.

Il PEEP 2-A investe un'area con superficie territoriale di mq 39.671 con accesso dalla S.S. 459 per Alezio.

Le aree individuate per la zona residenziale PEEP-2A presentano i seguenti parametri edilizi:

Tipi edilizi:	isolati a schiera
densità di fabbricazione	1 mc/mq
sup. minima del lotto	1000 mq
area coperta max edifici	300 mq
rapporto di copertura	20 %
N° massimo di piani compreso il PT	2
altezza massima edifici	7 m
distanza min. confini	5 m
distanza min. confine strada	10 m
distanza min. tra edifici	10 m
lungh. max delle fronti:	80 m

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- PPTR: BP 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico "Li Foggi" Strada di alleggi della litoranea;
- Vincolo Ex Lege 1497, D.lgs. n°42/2004, art.119 delle NTA del PRGC;
- Vincolo Idrogeologico, RD n°3267/1923, art.11.9 delle NTA del PRGC

#### **K.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto deposito non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **K.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico comparativo che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;
- 35% della superficie lorda per locali accessori e tecnici collegati a vani principali con altezza minima 2,40 m.

### K.1.5 Descrizione e stima del bene

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso deposito / vano tecnico ed ubicata al secondo piano interrato di un edificio multipiano ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al **lotto 10** è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

#### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	accesso pedonale da vano scala interno all'edificio
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore chiaro
Tipologia:	deposito/vano tecnico presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile, rampe e aree di manovra interne conducono al cespite; l'accesso pedonale al bene può avvenire da vano scala interno.
Infissi	Porta a battente in acciaio zincato
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### Dotazione impiantistica del fabbricato

Il bene immobile non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a deposito. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X

Elettricità	X
Citofono	X
Telefono/TV/Internet	X
Antintrusione	X
Fognatura - Fossa settica	X

**Parti Comuni:** scale interne, rampe e aree di manovra interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.10**:

**FINITURE INTERNE:**

Infissi:	Unico accesso da porta in acciaio zincato con apertura a battente
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro
Stato delle finiture interne:	sufficiente
Stato conservativo di manutenzione:	sufficiente
Stato di possesso dell'immobile:	
- Occupato da terzi:	Si, senza alcun contratto di locazione.
- In possesso del proprietario:	Si
Superficie totale lorda:	4,30 mq
Coefficiente	35 %
Superficie Commerciale	1,50 mq (1)
Prezzo Unitario:	1400 €/mq (2)

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Gallipoli Fg.15 p.lla 454 sub.45 è il seguente:

**LOTTO 10 - Più probabile Valore di Mercato**  
arrotondato: (1) x (2) =

**€ 2.100,00**  
**(Euro duemilacent/00)**

## L. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 11

### L.1 Autorimessa (NCEU Gallipoli Fg.10 P.IIa 1181 sub.2)

Il box auto si costituisce di un unico corpo di fabbrica, ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato in via Trento. Sul lato Nord il sub.2 confina con il sub.1, a Sud con i subalterni n.3 e n.24, ad Est con la p.IIa 443 ed infine a Ovest con il sub.21.

Il lotto in oggetto è raggiungibile da rampa in calcestruzzo prospiciente via Trento e area di manovra comune al piano interrato. Il portone di accesso al bene è in acciaio zincato con apertura basculante, ma lo stesso ha un'ulteriore apertura a battente per il passaggio pedonale (Cfr. documentazione fotografica allegata).

#### L.1.1 Conformità catastale

Il cespite si sviluppa al piano interrato di un fabbricato ad uso residenziale. Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 10 pIIa 1181 sub.2** - Piano interrato, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), classe 3, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 32 m<sup>2</sup>, rendita € 119,30;

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi: infatti è stata realizzato un vano tecnico in muratura all'interno dell'autorimessa, come meglio rappresentato graficamente nella planimetria da rilievo allegata (Cfr. Allegato 6), con accesso indipendente dall'area esterna comune (o anche detta spazio di manovra). Suddetto vano tecnico non è riportato all'interno della planimetria catastale. Nello stato di fatto, il vano tecnico è di uso comune al condominio ed al suo interno sono stati alloggiati quadri elettrici.

La rettifica della planimetria catastale e dei dati in visura comporta un costo, stimato pari a circa € 2.000,00 che verrà detratto dal successivo valore complessivo di stima del bene.

#### L.1.2 Conformità Urbanistica

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato risulta che le opere edili eseguite non sono perfettamente conformi a quanto autorizzato con Licenza Edilizia in variante n.31/07 (prot.n.13006) del 19/03/2007 e Agibilità prot.n.43549 del 7/10/2009. Infatti, all'interno del box auto è stata realizzata un vano tecnico ad uso comune del compendio residenziale (cfr. planimetria da rilievo allegata alla presente).

Pertanto sarà necessario effettuare un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e procedere quindi all'allineamento catastale (come già evidenziato nel precedente punto L.1.1).

La rettifica della conformità edilizia ai sensi del DPR 380/2001 è stimata pari a circa € 3.000,00. Tale importo verrà detratto dal successivo valore complessivo di stima del bene

Il bene di cui al presente lotto ricade nella Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti", con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R.6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

[REDACTED]

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $IF = 5,00 \text{ mc/mq}$
- Rapporto di copertura  $RC = 0,70 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima  $H_{\text{max}} = 13,50 \text{ m}$
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

### **L.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto autorimessa non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

### **L.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in  $\text{m}^2$ ) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagini sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;

### **L.1.5 Descrizione e stima del bene**

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto/deposito ed è ubicato al piano interrato del fabbricato principale ad uso residenziale sito in via Trento.

Per il corpo relativo al suddetto lotto è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

### **Caratteristiche generali dell'edificio**

[REDACTED]

Fondazioni: In cemento armato  
Strutture portanti in elevazione: Telai in cemento armato  
Orizzontamenti: solai in latero-cemento  
Copertura: piana (solaio latero-cementizio)  
Tamponamenti: in muratura  
Scale interne: un gradino rivestito in piastrelle ceramiche  
Pareti esterne: rivestimento con intonaco liscio di colore giallo chiaro.  
Tipologia: Deposito presso complesso edilizio residenziale multipiano  
Accesso: da cancello carrabile prospiciente via Trento, dopo rampa in calcestruzzo e area di manovra interna.  
Infissi Non sono presenti finestre.  
Stato e qualità dell'edificio: Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

#### **Dotazione impiantistica del fabbricato**

Il bene non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
<b>Climatizzazione</b>		X
<b>Acqua</b>		X
<b>Gas</b>		X
<b>Elettricità</b>	X	
<b>Citofono</b>		X
<b>Telefono/TV/Internet</b>		X
<b>Antintrusione</b>		X
<b>Fognatura - Fossa settica</b>		X

**Parti Comuni:** rampa esterne, area di manovra.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.11:**

#### **FINITURE INTERNE:**

Infissi: portone di acciaio zincato con apertura basculante ed integrata  
apertura pedonale con porta a battente in acciaio zincato;  
Vani/Locali: Altezza netta interna dei locali è pari a 2,70 m.  
Pavimento realizzato con battuto di cemento;  
Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro  
(riscontrato forte ammaloramento delle stesse)  
Stato delle finiture interne: sufficiente

[REDACTED]

Stato conservativo di manutenzione: sufficiente  
Stato di possesso dell'immobile:  
- Occupato da terzi: No  
- In possesso del proprietario: Si

Superficie totale: 27,00 mq  
Coefficiente: 100 %  
**Superficie Commerciale (box auto) 27,00 mq (1)**  
**Prezzo Unitario 750 €/mq (2)**  
Probabile Valore di mercato nello stato di fatto: 20.250,00 €  
Detrazione per regolarizzazione ex.art 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. - 3.000,00 € (3)  
Detrazione per regolarizzazione planimetria catastale (Docfa Catastale + costi tecnici) - 2.000,00 € (4)

Il più probabile valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Gallipoli **Fig.10 p.lla1181 sub.2** è il seguente:

**LOTTO 11 - Più probabile Valore di Mercato € 15.000,00**  
**arrotondato al netto delle detrazioni ed (Euro quindicimila/00)**  
**aggiustamenti: [(1) x (2)] - (3+4) =**

## M. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 12

### M.1 Deposito (NCEU Gallipoli Fg.10 P.IIa 1127 sub.4)

Il deposito si costituisce di un unico corpo di fabbrica, ubicato al secondo piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato in via Trento. Sul lato Nord la particella 1127 confina con la p.IIa 412, a Sud con strada pubblica (via Trento) ad Est con viale intercluso da fabbricati (non censito) ed a Ovest con la p.IIa 234.

Il lotto in oggetto è raggiungibile da rampa in calcestruzzo prospiciente via Trento e area di manovra comune al secondo piano interrato, oppure da scale interne comuni all'edificio condominiale.

#### M.1.1 Conformità catastale

Il cespite si sviluppa al piano interrato di un fabbricato ad uso residenziale. Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 10 pIIa 1127 sub.4** - secondo piano interrato, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), classe 2, Consistenza 5 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 6 m<sup>2</sup>, rendita € 17,04;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

#### M.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia, Prot. n.10044, Prat.Edilizia N.5769 del 13/05/1984**, presentata il 05/04/1993 al prot. n.6413, per la costruzione di edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, 1° 2° e 3° piano con dodici abitazioni, previa demolizione del fabbricato esistente, ubicato in via Trento sull'area identificata in catasto terreni al foglio 10 particella 244 sub.1-2 della superficie di mq.750;
- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 21/02/1997** per l'immobile di proprietà della [redacted] sito in Gallipoli Via Trento n.11.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame.

Il bene di cui al presente lotto ricade nella *Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti"*, con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra

[REDACTED]

- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- Decreto Galasso, DM del 21/09/1984, L.n°431/1985
- PPTR: BP Territori costieri - BP 142A Territori costieri;
- PAI Puglia: Pericolosità Geomorfologica (PG2) - Rischio R3

#### **M.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto deposito non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **M.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in m<sup>2</sup>) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;
- 35% della superficie lorda per locali accessori e tecnici collegati a vani principali con altezza minima 2,40 m

#### **M.1.5 Descrizione e stima del bene**

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al piano interrato, del fabbricato principale ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al suddetto lotto è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	presenti realizzate in calcestruzzo
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore giallo chiaro.
Tipologia:	Deposito presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente via Trento, dopo rampa in calcestruzzo e area di manovra interna.
Infissi	Non sono presenti finestre.
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

### Dotazione impiantistica del fabbricato

Il bene non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
Climatizzazione		X
Acqua		X
Gas		X
Elettricità	X	
Citofono		X
Telefono/TV/Internet		X
Antintrusione		X
Fognatura - Fossa settica		X

**Parti Comuni:** rampa esterne, area di manovra, scale comuni interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.12**:

### FINITURE INTERNE:

Infissi:	Porta in acciaio zincato con apertura a battente;
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 2,60 m.
	Pavimento realizzato con battuto di cemento;
	Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro (riscontrato forte ammaloramento delle stesse)

[REDACTED]

---

Stato delle finiture interne: sufficiente  
Stato conservativo di manutenzione: sufficiente  
Stato di possesso dell'immobile:  
- Occupato da terzi: No  
- In possesso del proprietario: Si

Superficie totale lorda: 6,50 mq  
Coefficiente: 35 %  
*(locale accessorio non collegato ai vani principali)*  
Superficie Commerciale 2,28 mq (1)  
Prezzo Unitario: 1400 €/mq (2)

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Gallipoli Fig.10 p.IIa 1127 sub.4 è il seguente:

<b>LOTTO 12 - Più probabile Valore di Mercato</b>	<b>€ 3.200,00</b>
<b>arrotondato: (1) x (2) =</b>	<b>(Euro tremiladuecento/00)</b>

## N. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 13

### N.1 Autorimessa (NCEU Gallipoli Fg.10 P.IIa 1127 sub.18)

Il deposito si costituisce di un unico corpo di fabbrica, ubicato al secondo piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato in via Trento. Sul lato Nord la particella 1127 confina con la p.IIa 412, a Sud con strada pubblica (via Trento) ad Est con viale intercluso da fabbricati (non censito) ed a Ovest con la p.IIa 234.

Il lotto in oggetto è raggiungibile da rampa in calcestruzzo prospiciente via Trento e area di manovra comune al secondo piano interrato, oppure da scale interne comuni all'edificio condominiale.

#### N.1.1 Conformità catastale

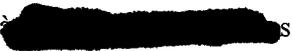
Il cespite si sviluppa al piano interrato di un fabbricato ad uso residenziale. Il cespite è catastalmente intestato in piena  e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 10 pIIa 1127 sub.18** - primo piano interrato, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), classe 2, Consistenza 5 m<sup>2</sup>, superficie Catastale 6 m<sup>2</sup>, rendita € 17,04;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

#### N.1.2 Conformità Urbanistica

Il complesso di cui trattasi è stato realizzato previo rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Concessione Edilizia, Prot. n.10044, Prat.Edilizia N.5769 del 13/05/1984**, presentata il 05/04/1993 al prot. n.6413, per la costruzione di edificio a secondo e primo piano interrato ad uso garage, piano terreno, 1° 2° e 3° piano con dodici abitazioni, previa demolizione del fabbricato esistente, ubicato in via Trento sull'area identificata in catasto terreni al foglio 10 particella 244 sub.1-2 della superficie di mq.750;
- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 21/02/1997** per l'immobile di proprietà  sito in Gallipoli Via Trento n.11.

Dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Gallipoli e dal sopralluogo effettuato non risultano opere edili eseguite in difformità rispetto a quanto autorizzato dai succitati titoli edilizi in riferimento al lotto in esame. Il bene di cui al presente lotto ricade nella *Zona "B10 - Zone residenziali urbane miste esistenti"*, con i seguenti indici urbanistici - edilizi, riportati nel vigente Piano Regolatore Generale (variante generale L.R6/1980) adeguamento del C.C. n.20/12.04.2006 del Comune di Gallipoli:

Gli interventi di nuove costruzioni su aree libere o di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti con il rispetto dei seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 5,00 mc/mq
- Rapporto di copertura RC = 0,70 mq/mq
- Altezza massima H max = 13,50 m
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 3 + piano terra

[REDACTED]

- Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G. o, in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

#### **SISTEMA VINCOLISTICO:**

- Decreto Galasso, DM del 21/09/1984, L. n°431/1985
- PPTR: BP Territori costieri - BP 142A Territori costieri;
- PAI Puglia: Pericolosità Geomorfologica (PG2) - Rischio R3

#### **N.1.3 Certificazione energetica**

Il bene oggetto di stima non è munito di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto deposito non deve garantire comfort termico abitativo perché non destinato a permanenza prolungata di persone.

#### **N.1.4 Criterio di stima utilizzato e calcolo delle superfici commerciali**

Per la valutazione del bene immobile in esame si utilizza il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (*superficie commerciale in m<sup>2</sup>*) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

La scelta del prezzo unitario deriva dalla consultazione della banca dati relativa ai prezzi di mercato determinati in base ad indagine sui valori immobiliari del Comune di Gallipoli, svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che da una media degli attuali valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione, etc.).

Il parametro di "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici e secondo i criteri indicati di seguito:

- superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 100% delle superfici calpestabili (incluse superfici delle pareti divisorie interne)
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata;
- 35% della superficie lorda per locali accessori e tecnici collegati a vani principali con altezza minima 2,40 m

#### **N.1.5 Descrizione e stima del bene**

Il bene oggetto di stima si costituisce di n.1 unità immobiliare ad uso box auto ed ubicata al piano interrato, del fabbricato principale ad uso residenziale.

Per il corpo relativo al suddetto lotto è stata effettuata una breve descrizione generale, esaminate le caratteristiche, determinata la relativa superficie commerciale, ed è stato quindi stabilito il più probabile valore di mercato in base al prezzo unitario al metro quadro.

### Caratteristiche generali dell'edificio

Fondazioni:	In cemento armato
Strutture portanti in elevazione:	Telai in cemento armato
Orizzontamenti:	solai in latero-cemento
Copertura:	piana (solaio latero-cementizio)
Tamponamenti:	in muratura
Scale interne:	presenti realizzate in calcestruzzo
Pareti esterne:	rivestimento con intonaco liscio di colore giallo chiaro.
Tipologia:	Deposito presso complesso edilizio residenziale multipiano
Accesso:	da cancello carrabile prospiciente via Trento, dopo rampa in calcestruzzo e area di manovra interna.
Infissi	Non sono presenti finestre.
Stato e qualità dell'edificio:	Sufficiente. Lo stato d'uso e manutenzione è risultato sufficiente.

### Dotazione impiantistica del fabbricato

Il bene non risulta allacciato alla rete AQP idrica e fognaria in quanto adibito solo a box auto. Non vi è dotazione idrica all'interno del locale.

Di seguito l'elenco a seguito del riscontro delle forniture impiantistiche presso l'unità immobiliare:

Descrizione	SI	NO
<b>Climatizzazione</b>		X
<b>Acqua</b>		X
<b>Gas</b>		X
<b>Elettricità</b>		X
<b>Citofono</b>		X
<b>Telefono/TV/Internet</b>		X
<b>Antintrusione</b>		X
<b>Fognatura - Fossa settica</b>		X

**Parti Comuni:** rampa esterne, area di manovra, scale comuni interne.

Di seguito la descrizione per punti delle caratteristiche afferenti al bene di cui al **Lotto n.13**:

#### FINITURE INTERNE:

Infissi:	Porta in acciaio zincato con apertura pedonale con porta a battente;
Vani/Locali:	Altezza netta interna dei locali è pari a 2,60 m. Pavimento realizzato con battuto di cemento; Pareti e soffitto: intonacati e tinteggiati di colore chiaro (riscontrato forte ammaloramento delle stesse)



---

Stato delle finiture interne:	Non sono state realizzate le finiture interne. Dal riscontro presso i luoghi il vano deposito è allo stato di rustico.	
Stato conservativo di manutenzione:	Sufficiente	
Stato di possesso dell'immobile:		
- Occupato da terzi:	No	
- In possesso del proprietario:	Si	
Superficie totale lorda:	6,50 mq	
Coefficiente	35 %	
(locale accessorio non collegato ai vani principali)		
Superficie Commerciale	2,28 mq	(1)
Prezzo Unitario:	1400 €/mq	(2)

Il valore di mercato, calcolato sulla piena proprietà del bene censito al NCEU del Comune di Gallipoli Fg.10 p.lla 1127 sub.18 è il seguente:

**LOTTO 13 - Più probabile Valore di Mercato**  
arrotondato: (1) x (2) =

**€ 3.200,00**  
**(Euro tremiladuecento/00)**

## O. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 14

### O.1 Area Urbana (NCEU Gallipoli Fg.20 P.IIa 367 sub.11)

L'area urbana è ubicata in Gallipoli, all'interno di un compendio edilizio di tipo residenziale, situato in via Niccolò Machiavelli, in un'area a Sud del centro urbano consolidato. Suddetta area urbana sviluppa complessivamente una superficie lorda di circa 50 mq, di forma rettangolare, ma con il lato lungo enormemente più grande rispetto al lato corto, tanto da configurarsi di fatto come una lingua di terra, ubicata sul confine nord-ovest del lotto dove è stato costruito il succitato compendio residenziale.

L'area urbana, di proprietà [redacted] risulta di fatto un viale privato di accesso [redacted] pavimentato in parte con masselli autobloccanti ed in parte con piastrelle ceramiche di colore chiaro.

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto delle planimetrie catastali con l'ortofoto satellitare si può confermare che l'area urbana costituisce di fatto l'unico accesso alla proprietà privata, come dimostrato dal cancello pedonale in ferro (civico 49 di Via Niccolò Machiavelli).

L'area di forma rettangolare confina su lato Est verso altre proprietà, separata da un muro di altezza pari a circa 2 m.

L'accesso all'abitazione [redacted] non risulta formalizzato in nessun atto pubblico.

#### O.1.1 Conformità catastale

Il cespite si sviluppa al piano campagna di un'area esterna di un fabbricato ad uso residenziale (fg.20 ptc.367). Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà all [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- Foglio 20 p.IIa 367 sub.11 - Area Urbana - Consistenza 50 m<sup>2</sup>;

Nello stato fatto l'area urbana costituisce di fatto l'unico accesso ad altra proprietà privata, come già detto nel precedente paragrafo.

I costi di frazionamento e rettifica catastale sono stimati pari a circa 1.500 €.

#### O.1.2 Situazione Edilizia - Urbanistica

L'area urbana di cui trattasi cade in zona *Zona "C1b - Residenziali di espansione"*, e la particella *de quo* ricade nella fascia di rispetto Stradale-Ferroviario (500 m dalle aree di Demanio).

La particella 367/11 foglio 20 non dispone di capacità edificatoria residua.

#### SISTEMA VINCOLISTICO

- PPTR: B.P. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - "Li Foggi" Strada alleggi della litoranea;
- PPTR: UCP Area di rispetto dei boschi;
- Vincolo Idrogeologico, RD n°3267/1923;
- Vincolo Ex Lege 1497 - D.Lgs. n°42/2004.



### O.1.3 Stima del valore di mercato delle superfici di proprietà

Per la stima del Lotto 14, si è considerato un valore di 30 €/m<sup>2</sup>, desunto da un valore di mercato medio derivante da annunci riguardanti terreni di caratteristiche simili nell'area. Tenuto conto che al momento della stima, sull'area urbana in parola non sono presenti particolari elementi di pregio, si può stimare il seguente più probabile valore di mercato:

Stato di possesso:

- Occupato da terzi:

Si

- In possesso del proprietario:

Il cespite è intestato catastalmente alla società EdilScarpina Srl, ma nello stato di fatto costituisce in parte viale privato di pertinenza di altra proprietà.

Superficie commerciale:

50,00 mq (1)

Prezzo Unitario:

30,00 €/mq (2)

Il valore di mercato dell'area urbana è pari a circa:

**LOTTO 14 - Più probabile Valore di Mercato**

**€ 1.500,00**

**arrotondato all'intero: (1) x (2)**

**(Euro millecinquecento/00)**



## P. RELAZIONE DI STIMA: LOTTO 15

### P.1 Terreno (NCEU Sannicola Fg.16 P.IIa 1301)

Il terreno ubicato in agro di Sannicola è situato nei pressi di via A.Ventura, alle spalle del complesso edilizio realizzato in corrispondenza della suddetta via in un'area ad Ovest rispetto al nucleo urbano consolidato. L'area di proprietà non è coltivata, né il viale di accesso, realizzato in sterrato, consente un facile accesso a causa dei rovi e della vegetazione infestante che ha occupato gran parte della larghezza dei viali.

L'intero lotto è censito al NCEU del Comune di Sannicola alla particella n.1301 foglio 16.

Il terreno confina a Nord-Est con la particella 1300, a Sud con le particelle 660 e 657, mentre ad Ovest con strada vicinale di accesso anche ad altri terreni.

L'area di forma triangolare è recintata su due lati con muretto realizzato in pietra con posa a secco, mentre sul lato in adiacenza ai fabbricati vi è il muro in mattoni di altezza pari a circa 3 m. L'ingresso è da strada vicinale della larghezza pari a circa 3 m.

#### P.1.1 Conformità catastale

Il cespite si sviluppa al piano interrato di un fabbricato ad uso residenziale. Il cespite è catastalmente intestato in piena proprietà [redacted] e censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Gallipoli:

- **Foglio 16 plla 1301** - Terreno, Qualità: Seminativo, Classe: 1, Reddito Dominicale: € 14,88 - Reddito Agrario € 8,68 - superficie 2401 m<sup>2</sup>;

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra l'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi.

#### P.1.2 Situazione Edilizia - Urbanistica

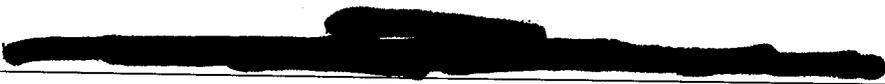
Il Terreno di cui trattasi cade in *Zona "V2e - Verde Pubblico e con attrezzature esistente"*, con i seguenti indici di sfruttamento urbanistico - edilizio, presenti all'interno del vigente Piano Urbanistico Generale Comunale approvato con Delibera C.C. n.6 del 30/01/2007 del Comune di Sannicola:

- Indice di fabbricabilità fondiaria I.f.f. = 0,10 mc/mq;
- Altezza massima delle costruzioni = 3,5 m;

In dette aree è vietata qualsiasi costruzione, salvo piccoli chioschi per bar, servizi igienici ed altre minute attrezzature di servizio, nel rispetto dei succitati indici.

Come riportato nel *Certificato di Destinazione Urbanistica* rilasciato dal Responsabile del 3° Settore del Comune di Marino, l'area è gravata dal vincolo paesaggistico ex lege 1497/39 e dalla vincolistica del PPTR e relative NTA e procedure. L'intera zona è, inoltre, classificata dal P.U.G.C. come *zona "V7 - Vincolo di salvaguardia paesistica"* ed è soggetto alla normativa di cui all'art.52 delle NTA del PUGC alla quale si rimanda per la lettura integrale.

Gli ulteriori dettagli sono riportati nel *Certificato di Destinazione Urbanistica* allegato alla presente.



### P.1.3 Stima del valore di mercato delle superfici di proprietà

Per la stima del Lotto 15, si è considerato un valore di 10 €/m<sup>2</sup>, desunto da un valore di mercato medio derivante da annunci riguardanti terreni di caratteristiche simili nell'area. Tenuto conto che al momento della stima, sul terreno in parola non sono in atto coltivazioni di alcun tipo e che non sono presenti ulteriori elementi di pregio che qualificano l'appezzamento, si può quindi stimare il seguente più probabile valore di mercato:

Stato di possesso:

- Occupato da terzi: No
- In possesso del proprietario: Si

Superficie commerciale: 2.401,00 mq (1)

Prezzo Unitario: 10,00 €/mq (2)

Il valore di mercato del terreno, calcolato sulla base dei valori di mercato per terreni agricoli simili, è pari a circa:

<b>LOTTO 15 - Più probabile Valore di Mercato</b>	<b>€ 24.000,00</b>
<b>arrotondato all'intero: (1) x (2)</b>	<b>(Euro ventiquattromila/00)</b>

