

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

contro

**N. Gen. Rep. 0141/18**

**Giudice Dr. Pietro Errede**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Letizia Monosi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 597*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE*  
*C.F. MNSMLT59L44C335M- P.Iva 02164190759*

*con studio in Lecce viale G. Rossini n 130*  
*telefono: 0832232343*  
*cellulare: 3383647169*

*email: monosi.marioletizia@tin.it*

**Beni in Gallipoli -Lecce- Via Brindisi n. 49, piano terra.  
Lotto UNICO**

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

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Gallipoli -Lecce-, Via Brindisi n. 49, piano terra..

Composto da ingresso, disimpegno, camera da letto con finestra sullo scoperto retrostante, due bagni di cui uno più ampio con areazione diretta ed uno più piccolo con doccia, un locale (con luce alta in vetrocemento sul soggiorno) attualmente adibito a camera da letto, ma che dovrà diventare catastalmente ripostiglio/deposito, un soggiorno, un vano cucina realizzato con struttura prevalentemente in legno, in ampliamento abusivo rispetto al minor volume (e minore superficie) condonati nel 1995. L'appartamento é dotato di uno scoperto retrostante della superficie di mq. 103,30, che costituisce la copertura dei garages sottostanti e su cui insistono un piccolo vano caldaia con copertura in eternit (da eliminare) ed il cucinotto in parte condonato ed in parte abusivo. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **232**<sup>1</sup>

Identificato in catasto: intestata a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Cod. fisc. \_\_\_\_\_ per 1/2; \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ per 1/2. foglio 15 mappale 265 subalterno 4 e 5, categoria A/3, classe 3, composto da vani 6,5, della superficie catastale di mq totale 128 mq. Totale escluse aree scoperte 117 mq., posto al piano terra, - rendita: € 469,98.  
Coerenze: Confina con rampa di discesa ai garages e particella 264 ad ovest, particella 292 a nord, particelle 143 e 266 ad est.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si accede da un ingresso carrabile identificato con il n. 49 di Via Brindisi, che costituisce accesso comune anche ai garages condominiali. In fondo, a destra, é ubicato un portoncino di ingresso che conduce alle scale condominiali. Al piano terra, accanto alle scale, si trova l'ingresso all'appartamento oggetto della presente.

Si tratta di un appartamento sito al piano terreno di un edificio multipiano, ubicato nella zona sud della città di Gallipoli. L'abitazione é dotata di uno scoperto pavimentato retrostante, sul quale hanno affaccio i vani. Sullo scoperto retrostante insiste un locale accatastato come lavatoio, che é stato oggetto di sanatoria ed adibito a cucinino; attualmente tale vano risulta abusivamente ampliato di superficie e di volume e pertanto dovrà essere ripristinata la situazione già sanata nel 1995. Rispetto alle planimetrie allegate alla pratica di sanatoria, inoltre, risultano essere state effettuate modifiche interne senza aumento di superfici e volumi e quindi si dovrà presentare una pratica SCIA ed aggiornare la planimetria catastale.

Caratteristiche zona: semicentro (di pregio) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona é provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): aeroporto di Brindisi (85), autobus (1,0), autostrada da Bari (200), stazione sud-est (1,5), porto turistico di Gallipoli (1,5), superstrada per Brindisi da Lecce (43).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale a Casarano (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedale (buono), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono), teatro (buono), università UNISALENTO a Lecce (buono), vigili del fuoco (buono).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla signora \_\_\_\_\_ comproprietaria, con \_\_\_\_\_

---

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di

\_\_\_\_\_ - a firma di \_\_\_\_\_ in data 19/06/2006 ai nn. 24849  
d'ordine e n. 4009 di particolare

Importo ipoteca 230.000,00

Importo capitale 115.000,00 anni 25

ipoteca volontaria contro \_\_\_\_\_

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di

\_\_\_\_\_ - a firma di \_\_\_\_\_ in data

25/02/2015

Importo ipoteca 100.000,00

Importo capitale 50.000,00 anni 10

ipoteca volontaria, n. 6130 d'ordine e n. 546 di particolare, del 27.02.2015, contro

Iscrizione volontaria (cancellata il 17/04/2015) - con atto

Ipoteca volontaria n. 11290 d'ordine e n. 2090 di particolare del 26.03.2010.

Cancellazione totale eseguita in data 17.04.2015..

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di

\_\_\_\_\_ - a firma di Uff. Giud. C. A, di Lecce in data 28/02/2018 -

Pignoramento immobiliare, n. 7915 d'ordine e n. 6168 di particolare, del  
09.03.2018, contrc \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza di €

50.755,54 oltre interessi e spese..

###### 4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

##### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

###### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Diffformità riscontrate: ampliamento del vano cucina precedentemente oggetto di sanatoria e modifiche interne regolarizzabili mediante Le modifiche interne sono regolarizzabili tramite una pratica SCIA, mentre l'attuale cucina dovrà essere smontata e riportata alle dimensioni di quella oggetto di sanatoria

###### 4.3.2. Conformità catastale:

Diffformità riscontrate: modifiche interne regolarizzabili mediante nuovo accatastamento

Oneri: oblazione: € 100,00 oneri ASL: € 0,00 oneri tecnico: € 400,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 120,00**

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

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari

nato a \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_  
nata a \_\_\_\_\_, CF \_\_\_\_\_  
, indivisamente e per quote uguali tra loro. proprietario dal  
25/03/2010 ad oggi con atto a firma di Notaio Giorgio Cascione in data 25/03/2010 ai nn.  
178181 di repertorio, num. 36980 della raccolta. registrato a Casarano in data 25/03/2010  
ai nn. 2477

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 737/C** per lavori di ampliamento superficie coperta di un cucinino. intestata a  
. Concessione Edilizia in Sanatoria ( L 28/2/85 n°47) presentata in data 29/04/1986- n.  
prot. 7974 rilasciata in data 29/06/1995 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data  
11/10/1995- n. prot. pratica condono edilizio n 737/c In seguito a richiesta del 9 febbraio 1995,  
n. 3505, il sig. \_\_\_\_\_ chiedeva che la concessione in sanatoria presentata in data  
29/04/1986, prot. n. 7974 dal sig. \_\_\_\_\_, fosse intestata a lui, avendo acquistato  
l'immobile interessato in data 30 ottobre 1989, con atto Dott. Ferrara, n. 21480 di repertorio e  
n. 3971 di raccolta.

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Gallipoli -  
Lecce- ,Via Brindisi n. 49, piano terra..

Composto da ingresso, disimpegno, camera da letto con finestra sullo scoperto retrostante, due  
bagni di cui uno più ampio con areazione diretta ed uno più piccolo con doccia, un locale (con luce  
alta in vetrocemento sul soggiorno) attualmente adibito a camera da letto, ma che dovrà diventare  
catastalmente ripostiglio/deposito, un soggiorno, un vano cucina realizzato con struttura  
prevalentemente in legno, in ampliamento abusivo rispetto al minor volume (e minore superficie)  
condonati nel 1995. L'appartamento é dotato di uno scoperto retrostante della superficie di mq.  
103,30, che costituisce la copertura dei garages sottostanti e su cui insistono un piccolo vano  
caldaia con copertura in eternit (da eliminare) ed il cucinotto in parte cononato ed in parte  
abusivo. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq <sup>2</sup>232

Identificato in catasto: intestata a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, Cod. fisc. \_\_\_\_\_  
, per 1/2; \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_  
, per 1/2. foglio 15 mappale 265 subalterno 4 e 5, categoria A/3, classe 3,  
composto da vani 6,5, della superficie catastale di mq totale 128 mq. Totale escluse aree scoperte  
117 mq., posto al piano terra, - rendita: € 469,98.

Coerenze: Confina con rampa di discesa ai garages e particella 264 ad ovest, particella 292 a nord,  
particelle 143 e 266 ad est.

L'edificio è stato costruito nel 1975, ristrutturato nel 2010 circa

Costituito da 5 piani complessivi, 4 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45.

Poichè l'ampliamento del vano cucina e le modifiche interne risultano essere state effettuate in  
assenza di permessi edilizi, si dovranno effettuare:

- richiesta di ripristino: smontaggio del vano cucina, realizzato per la maggior parte in legno, con  
una spesa di circa € 2.000,00 e successiva ricostruzione del vano come già cononato, per una  
spesa di circa € 1.700,00.

- presentazione di una SCIA per difformità (modifiche interne senza opere), art. 37 del DPR  
380/2001 con una spesa di € 666,00 di bolli e sanzioni e di circa € 1.000,00 per spese tecniche.

-aggiornamento catastale, da cui risulti anche che il vano attualmente usato come camera da letto,  
con accesso dall'ingresso/disimpegno ed adiacente al soggiorno, dovrà essere accatastato come  
ripostiglio o deposito, in quanto é privo di areazione diretta. Costo € 500,00 circa.

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro  
complessivo dell'immobile

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
civile abitazione <sup>3</sup>	94,1	1,1	103,51	Nord	Buone
terrazza scoperta	113	0,25	28,25	Nord	Buone
	207,1		131,76		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alcuni in legno, altri in alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: mattoni in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica 40x40, condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone. Note: blindato

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene oggetto della presente, la scrivente ha esaminato i valori forniti dal Sito Agenzia del Territorio, relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile ed ha applicato il metodo sintetico, in seguito ad indagini di mercato effettuate in loco e su siti Internet, per reperire il valore al mq di immobili simili a quello oggetto della presente stima. In particolare si è tenuto conto della buona ubicazione all'interno del centro abitato di Gallipoli, della facilità di accesso, dell'epoca di costruzione e della successiva ristrutturazione interna, della discreta qualità dei materiali e del buono stato di manutenzione generale. Sono stati considerati anche la mancanza di affaccio su strada o sul mare, la presenza di un'ampia terrazza sul retro, la necessità di effettuare i lavori necessari al ripristino della situazione condonata e la necessità di accatastare come deposito una delle due camere da letto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Gallipoli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sito Agenzia del territorio, Siti Internet.

<sup>3</sup> Nel calcolo della superficie netta, il cucinotto ha superficie mq. 5,28 ( quella già condonata, da ripristinare)

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	232	€ 203.658,00	€ 203.658,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 30.548,70
ripristino situazione preesistente	€ 3.700,00
SCIA per difformità interne	€ 1.666,00
aggiornamento catastale	€ 500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 167.243,30
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 166.743,30

lunedì, 05 dic. 2022

il perito  
Arch. Maria Letizia Monosi