



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo, sito nel Comune di Gallipoli, località Baia Verde, alla via delle Mimose snc, con accesso da piano terra.

L'immobile è così costituito:

Immobile ad uso residenziale al piano terra, con accesso indipendente facente parte di un complesso residenziale di tre piani fuori terra, denominato "Ammiraglia", ubicato in località Baia Verde, alla via delle Mimose.

La superficie complessiva è pari a mq. **126,00** costituita da una superficie coperta di mq. **47,00**, spazi verande di mq **14** (coefficiente di ragguglio 1/2), spazio scoperto pertinenziale di mq **61,00** (coefficiente di ragguglio 1/4), ripostiglio/sottoscala di mq **4,00** (coefficiente di ragguglio 1/2), per una superficie raggugliata di mq **71,25**.

L'unità immobiliare ha accesso, dall'area pertinenziale comune al complesso residenziale tramite cancello automatico in ferro, prospiciente via delle Mimose. L'abitazione, ricadente nella tipologia classica della tipologia a schiera, è posta al piano terra e si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.1 camera da letto doppia, n.1 camera da letto singola, n.1 servizio igienico, n.2 verande coperte (antistante e retrostante), ripostiglio ricavato nel sottoscala (area antistante); area pertinenziale scoperta, pavimentata con pietra naturale (elementi irregolari) e ad uso esclusivo della unità immobiliare.

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in mattoni di ceramica; infissi interni in legno; infissi esterni in legno a taglio termico con vetrocamera e corredati da persiane protettive di colore verde; pareti intonacate e tinteggiate in colore chiaro; pareti dotate di rivestimento ceramico (servizio igienico e angolo cottura); impianto elettrico eseguito a norma di legge (46/1990); impianto di condizionamento caldo/freddo.

Gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 2,87; copertura piana con solaio del tipo latero-cementizio con travetti precompressi.

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti miste in c.a. e muratura portante; le pareti perimetrali (cm 25) sono in conci di tufo locale; le pareti interne sono in conci di tufo

locale ed hanno spessore cm 10 e cm 20 (lato di separazione delle unità immobiliari).

Confina con immobile al piano terra su un lato, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Gallipoli

intestato a:

- nata a Casarano, il 13.03.19 C.F. proprietà per 1/1.

Foglio 25, particella 821, sub. 5, categoria A/3, classe 4, vani 5, posto al piano terra, via delle Mimose, Sup. totale mq 56,00; Sup. escluse aree scoperte mq 47,00; rendita: €. 426,08.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: area urbana edificata, urbanizzata a breve distanza dal mare.

Caratteristiche zone limitrofe: area litorale periferica residenziale

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

Principali collegamenti: area residenziale, direttamente collegata al resto del centro abitato.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 14.01.2022 al 19.01.2024 non si rilevano formalità di alcun tipo.

4.2. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: /*

4.3. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: /*

4.4. *Atti di asservimento urbanistico: /*

4.5. *Altre limitazioni d'uso: /*

4.6. *Iscrizioni/Trascrizioni*

- Ipoteca volontaria n.1080 del 02/05/2014 favore: BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e **contro:** nata a Casarano (LE) il 13/03/ per € 318.029,36 di cui € 159.514,68 per capitale, derivante da concessione e garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito De Nunzio Andreina, notaio in Galatone, in data 29/04/2014 rep.

- **Pignoramento immobiliare n.753 del 13/01/2022 favore:**
SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente:
per SPV S.R.L. Cod.Fisc. 066 81213 CENTRO
DIREZIONALE NAPOLI ISOLA G/8) e contro:
nata a Casarano (LE) il 13/03/ Pubblico Ufficiale Giudiziario
Corte D'Appello di Lecce, in data 20/12/2021.

4.7. *Altri oneri:* /

5. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:

5.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, per l'abitazione difformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano-volumetrico, pur evidenziando le seguenti difformità:

- chiusura del ripostiglio/sottoscala con l'ausilio di infisso;
- destinazione d'uso del vano pluriuso, attualmente destinato a camera; questo non risponde a dimensioni/requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa;
- diverso dimensionamento delle aperture

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra si prevede un costo di € 800,00.

5.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: il confronto tra la planimetria catastale dell'immobile e lo stato dei luoghi, evidenzia le medesime difformità sopra indicate. Per la regolarizzazione delle suddette difformità si prevede un costo di € 700,00.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:	€ _____
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ _____
Spese condominiali:	€ _____

7. ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1. *Attuali proprietari*

L'immobile appartiene a:

- _____ nata a Casarano, 13.03 _____, C.F. _____
proprietà per 1/1.

7.2. *Precedenti proprietari – Provenienza ventennale*

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Nunzio Andreina, notaio di Galatone, del 29/04/2014 rep. _____

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 02/05/2014 al n. 112224 di formalità; **favore:**
nata a Casarano (Le) il 13/03/ per 1/1 di
piena proprietà; **contro:** nato a Taurisano (Le) il
30/11/ per 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Novelli Antonio, notaio di Gallipoli, del 08/06/2006 rep.67231/171176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 22/06/2006 al n.17849 di formalità; **favore:**
nato a Taurisano (Le) il 30/11/ per
1/1 di piena proprietà; **contro:** s.r.l. con sede in
Gallipoli (Le) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Novelli Antonio, notaio di Gallipoli, del 25/06/2003 rep. 51721, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 16/07/2003 al n. 21550 di formalità; **favore:**
con sede in Gallipoli (Le) per i diritti di 1/1 di piena
proprietà; **contro:** nata a Lecce il 17/05/ per i
diritti di ½ di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Miglietta Vincenzo, notaio di Lecce, del 28/03/2002 rep.351104, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce il 19/04/2002 al n.11119 di formalità; **favore:**
nata a Lecce nata a Lecce il 28/02/ per i diritti di ½ di piena
proprietà, nata a Lecce il 17/05/ per i diritti di ½
di piena proprietà; **contro:** nata a Lecce il
01/07/ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà della sig.ra ' nata a
Lecce il 01/07/ in virtù di atto notarile pubblico di
Compravendita a rogito Dott. Miglietta Vincenzo, notaio in Aradeo,
del 05/07/1974, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Lecce il 03/08/1974 al n.15329 di formalità.

8. PRATICHE EDILIZIE:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 7050 rilasciata dal Comune di Gallipoli in data 14 maggio 2003, Prot. n. 14520, in favore delle sigg.re
nella qualità di comproprietarie, per il
progetto di costruzione di villette a schiera per residenza estiva in
località "Baia Verde" alla via delle Mimose – Immobile distinto in
Catasto al Fg. 25 p.lla 821-822, secondo le prescrizioni indicate

nell'autorizzazione della Soprintendenza ai BB. AA. E P. e nel parere
SISP ASL LE2

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ rilasciata dal Comune di Gallipoli in data 14 dicembre 2004, dell'immobile, di proprietà della
srl Amministratore Unico _____), sito in
Gallipoli località Baia Verde alla via Vittime delle Mimose – iscritto al
NCEU al Foglio 25 particella 821.



Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: immobile a destinazione residenziale al piano primo, sito nel Comune di Gallipoli, località Baia Verde, alla via delle Mimose snc, con accesso da piano terra.

L'immobile è così costituito:

Immobile ad uso residenziale al piano terra, con accesso indipendente facente parte di un complesso residenziale di tre piani fuori terra, denominato "Ammiraglia", ubicato in località Baia Verde, alla via delle Mimose.

La superficie complessiva è pari a mq. **126,00** costituita da una superficie coperta di mq. **47,00**, spazi verande di mq **14** (coefficiente di ragguglio 1/2), spazio scoperto pertinenziale di mq **61,00** (coefficiente di ragguglio 1/4), ripostiglio/sottoscala di mq **4,00** (coefficiente di ragguglio 1/2), per una superficie raggugliata di mq **71,25**.

L'unità immobiliare ha accesso, dall'area pertinenziale comune al complesso residenziale tramite cancello automatico in ferro, prospiciente via delle Mimose. L'abitazione, ricadente nella tipologia classica della tipologia a schiera, è posta al piano terra e si compone di ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.1 camera da letto doppia, n.1 camera da letto singola, n.1 servizio igienico, n.2 verande coperte (antistante e retrostante), ripostiglio ricavato nel sottoscala (area antistante); area pertinenziale scoperta, pavimentata con pietra naturale (elementi irregolari) e ad uso esclusivo della unità immobiliare.

L'abitazione presenta: pavimentazione interna in mattoni di ceramica; infissi interni in legno; infissi esterni in legno a taglio termico con vetrocamera e corredati da persiane protettive di colore verde; pareti intonacate e tinte in colore chiaro; pareti dotate di rivestimento ceramico (servizio igienico e angolo cottura); impianto elettrico eseguito a norma di legge (46/1990); impianto di condizionamento caldo/freddo.

Gli ambienti presentano altezza netta interna di m. 2,87; copertura piana con solaio del tipo latero-cementizio con travetti precompressi.

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le strutture portanti sono costituite da travi in c.a.; le pareti perimetrali (cm 25) sono in conci di tufo locale; le pareti interne sono in conci di tufo locale ed hanno spessore cm 10 e cm 20 (lato di separazione delle unità immobiliari). Confina con immobile al piano terra su un lato, salvo altri e diversi.

Identificato in catasto: NCEU di Gallipoli

intestato a:

- nata a Casarano, il 13.03. C.F. , proprietà per 1/1.

Foglio 25, particella 821, sub. 5, categoria A/3, classe 4, vani 5, posto al piano terra, via delle Mimose, Sup. totale mq 56,00; Sup. escluse aree scoperte mq 47,00; rendita: €. 426,08.

Il fabbricato al piano terra è stato realizzato negli anni 2003-2004 a seguito del rilascio di Concessione Edilizia del 2003.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terra, si presenta buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura in muratura portante/mista, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: non esistente

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso (componente edilizia): tipologia: portoncino metallico d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni ordinarie

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno e vetro a taglio termico con vetrocamera, con persiane protettive in alluminio di colore verde. Condizioni: buone.

<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature di tufo intonacate e tinteggiate, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna: intonacate e tinteggiate; condizioni: buone.
<i>Pavim. interna</i> (componente edilizia):	materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità ordinaria; condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: bagni, angolo cottura; materiale: piastrelle ceramiche, di colore chiaro; condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: non esistente
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: non esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: citofono, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto di climatizzazione caldo/freddo canalizzato; condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sistema di smaltimento acque reflue con idoneo recapito finale; condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete di distribuzione: acquedotto, condizioni: buone

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

9.1. Criterio di stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto

conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

9.2. *Fonti di informazione*

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Gallipoli, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

9.3. *Valutazione delle superfici*

Immobile	Valore unitario €/mq.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione			
piano terra	€ 1.550,00	€ 110.437,50	€ 110.437,50
Sup.ragg. mq. 71,25			
		€ 110.437,50	€ 110.437,50

9.4. *Adeguamenti e correzioni e 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.565,62

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ _____

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

€ _____

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti

€ 1.500,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 92.371,87

venerdì, 1 marzo 2024

il perito

Ing. Mauro Pellè