

■ **Data della valutazione**

venerdì 31/10/2025

■ **Data del rapporto**

sabato 17/01/2026

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

■ **Numero della pratica**

289/2025 R.G.Es.

■ **Richiedente valutazione**

Tribunale Civile di Lecce

■ **Valutatore**

Ing. Simone Carbonari

Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

Locale commerciale ad uso pescheria, ristorante e attività affini.

■ **Valore**

181.200,00 € Diconsi Euro centoottantaunomiladuecento



SIMONE CARBONARI

27/04/2026 00:10:40 UTC+0200

COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)	
Classificazione	Fabbricato commerciale	
Comune	GALLIPOLI	
Indirizzo	Strada provinciale 108,	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In locazione	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 99 Sub. 1	
Superficie (m²)	172,06	
Valore unitario (€/m²)	1.053,12	
Valore di mercato (€)	181.200,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Fabbricato commerciale, sito in Strada provinciale 108 - GALLIPOLI (LE), PUGLIA, (Subject) di seguito denominato "Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 17/01/2026.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GALLIPOLI Comune Catastale di GALLIPOLI

Catasto Fabbricati

Fg. 6 Part. 99 Sub. 1 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 2, 106,00 m², Rendita 2.310,21 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

In data 31.10.2025 io sottoscritto Ing. Simone Carbonari, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 4233, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lecce Dott. Antonio Barbetta, nell'esecuzione immobiliare 285/2025 R.G.Es.

Nel verbale di udienza del 31.10.2025 il giudice dell'esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

L'Esperto dovrà:

preliminarmente, procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019. In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve

procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuti i preliminari controlli sopra specificati, l'Esperto deve:

- almeno entro trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art.569 c.p.c.

depositare telematicamente la relazione tecnica relativa ai beni pignorati completa di tutti gli allegati (con l'avvertenza che devono essere stimati solo i beni di proprietà di soggetti non destinatari di un eventuale atto di surroga della Agenzia delle Entrate e Riscossione), compilandola mediante idoneo applicativo ed attenendosi alle istruzioni indicate nella circolare disponibile in cancelleria.

- Segnatamente, la relazione dovrà contenere in ogni caso il contenuto minimo previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., tra cui:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di Comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno per gli immobili in condominio; se il debitore ne possiede solo una quota, i dati identificativi (cognome, nome e c.f.) dei comproprietari con le rispettive quote; se il debitore è coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi con specifico riferimento al bene pignorato;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione espressa del nominativo delle persone che occupano l'immobile al momento del sopralluogo, specificando se si tratta del debitore o di suoi familiari e se l'immobile costituisce l'abitazione principale del debitore o è destinato in maniera stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare, descrivendo in particolare lo stato di conservazione dell'abitazione; se l'immobile è occupato da terzi, con indicazione del nominativo dei terzi occupanti e del titolo in base al quale è occupato, avendo cura di precisare se trattasi di titolo registrato in data antecedente o successiva al pignoramento;

4) per i fabbricati, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6-sub a) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Inoltre, a norma del novellato art. 568 comma 2 c.p.c.; 6-sub b) determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà, previa verifica del miglior e più conveniente uso, dei beni pignorati procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; nel determinare il valore di mercato l'esperto specifichi il procedimento di valutazione adottato, enunciando gli elementi giustificativi dei prezzi stabiliti, rendendo evidente il processo logico e metodologico seguito nella stima, non mancando di giustificare tutti gli elementi ed i parametri di riferimento ed esporre i calcoli effettuati per dimostrare i risultati ottenuti;

proponga inoltre il prezzo base d'asta più conveniente, tenendo presente:

a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;

b) le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e/o catastale;

c) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;

d) le spese condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, tenuto conto delle disposizioni dell'art. 63 disp. Att. c.c.

e) a precisare se:

- la vendita è soggetta a normale regime IVA oppure ad imposta di registro;

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

Voglia, inoltre, a precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

7) per gli immobili a destinazione speciale (opifici o assimilati) ricadenti negli agglomerati industriali di Lecce-Surbo, Gallipoli, Galatina-Soletto, Maglie-Melpignano, Nardò-Galatone, Tricase-Specchia-Miggiano, l'esistenza di contributi dovuti all'ASI ai sensi del regolamento del Consorzio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.112 del 6-08-2015;

8) per i terreni l'acquisizione o l'aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, nonché l'accertamento di vincoli di carattere archeologico, storico o ambientale;

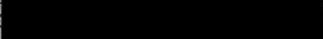
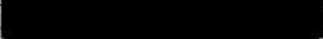
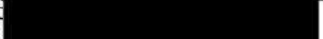
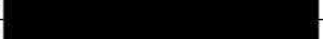
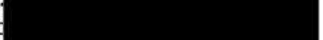
9) nell'ipotesi di pignoramento di beni in comproprietà, la specificazione se i beni staggiti siano o meno comodamente divisibili.

Alla relazione dovranno essere allegati:

- La planimetria aggiornata degli immobili pignorati costituenti i singoli lotti;
- La loro documentazione fotografica interna ed esterna, con immagine dei prospetti, degli ambienti, delle parti comuni e degli accessori (ovvero – ove possibile - virtual tour);
- La visura catastale storica dei singoli beni pignorati, il relativo estratto di mappa catastale e quello di Google Maps;
- Il verbale di sopralluogo;
- Copia degli eventuali contratti di locazione e, possibilmente, delle bollette di utenza ove gli impianti siano allacciati alle reti pubbliche (luce, gas, acqua);
- Per i fabbricati, copia dei titoli edilizi, degli eventuali atti di sanatoria e del certificato di agibilità, se esistente;
- Per i fabbricati, copia della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico, se esistente;
- Copia dell'atto di provenienza, se l'immobile è pervenuto al debitore esecutato per compravendita.

c) visto l'art. 173 bis comma 3 disp. att. c.p.c.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Simone Carbonari Via MARCONI GUGLIELMO, 11 - 73024 MAGLIE - LE Cel. 3935379687 Nat.  CF: 
Richiedente valutazione	Trib. 
Esecutato (convenuto)	Sig.  Nat.  CF: 
Creditore procedente	Sig.  Nat.  CF: 

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
31/10/2024	Nomina a C.T.U. Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione)
06/11/2025	Esame documentale Carbonari Simone (Valutatore) Preliminarmente, il valutatore ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, cpc, depositata con certificato ipotecario speciale. Dal quadro sinottico della provenienza nel ventennio, l'immobile è pervenuto al s. [REDACTED] proprietario per 1000/1000, per Atto di compravendita Dott. Egidio Ferrara, Notaio in Taviano, del 09.07.2004 n. di repertorio 68913 n. di raccolta 22251. In base alle risultanze dei registri, nel periodo dal 27.07.20204 al 15.10.2025 pe [REDACTED] e l'immobile, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Gallipoli al foglio 6 particella 99 sub 1, risultano pubblicate le seguenti formalita': - Trascrizione a favore del 27/07/2004, registro generale 29622, registro particolare 21872; - iscrizione contro del 21/03/2008, registro generale 12457, registro particolare 2153; - iscrizione contro del 01/06/2020, registro generale 13844, registro particolare 1545; - iscrizione contro del 23/09/2025, registro generale 34297, registro particolare 3773; - trascrizione contro del 15/10/2025, registro generale 373 [REDACTED] [REDACTED], era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; dal 03.11.2014 risulta essere proprietario della piena quota.
05/12/2025	Inizio operazioni peritali Carbonari Simone (Valutatore) Il giorno 05.12.2025 alle ore 14:00 in località Gallipoli (LE), dopo regolare invito si sono trovati sul posto i sig.ri: - Dott.ssa Serena Siciliani (custode); - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] L. [REDACTED] - verifica stato dei luoghi; - acquisizione documentazione fotografica; - acquisizione informazioni e documentazione sull'immobile (locazione, allocchio utenze, possesso del bene, esistenza di oneri vizi e formalità, etc...).
15/12/2025	Ricerca dati immobiliari comparabili Carbonari Simone (Valutatore) Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'attenta ricerca di mercato consultando diverse fonti da cui attingere i valori di mercato di fabbricati ad uso commerciale, per stabilirne il più probabile valore di mercato. Vista l'impossibilità di reperire comparabili attendibili derivanti da compravendite reali, consultando sia il servizio dell'Agenzia delle Entrate "consultazione valori immobiliari dichiarati" che la piattaforma stimatrix per la ricerca di compravendite, si è fatto riferimento ai valori OMI delle aree di pertinenza di fabbricati già edificati con il valore al mq degli immobili presenti.

Ing. Simone Carbonari
Via Guglielmo Marconi 11
3935379687
carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

08/01/2026	Due Diligence Carbonari Simone (Valutatore)
	Attualmente è in corso il processo di digitalizzazione dell'archivio cartaceo del Comune di Gallipoli, servizio affidato a una società con sede a Firenze; pertanto non è possibile accedere agli atti per effettuare le necessarie verifiche.
31/01/2026	Consegna finale Carbonari Simone (Valutatore)
04/03/2026	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Civile di Lecce (Richiedente valutazione)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'attenta ricerca di mercato consultando diverse fonti da cui attingere i valori di mercato di fabbricati ad uso commerciale, per stabilirne il più probabile valore di mercato.

Vista l'impossibilità di reperire comparabili attendibili derivanti da compravendite reali, consultando sia il servizio dell'Agenzia delle Entrate "consultazione valori immobiliari dichiarati" che la piattaforma stimatrix per la ricerca di compravendite, si è fatto riferimento ai valori OMI delle aree di pertinenza di fabbricati già edificati con il valore al mq degli immobili presenti.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)	

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

■ Denominazione

Data inserimento	13/01/2026	Data ultima modifica	26/04/2026
Codice	289/2025		
Classificazione	Fabbricato commerciale		
Denominazione	Locale commerciale ad uso pescheria, ...		
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	172,06 m ² Cdiv - Superficie Interna Lorda (SI...		



■ Ubicazione

Strada provinciale 108,
73014 GALLIPOLI - (LE)
Zona OMI: D9/Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE

■ Descrizione principale

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un immobile ad uso commerciale, sviluppato su un unico piano fuori terra, destinato ad attività di pescheria con annessa somministrazione di alimenti e bevande e corte pertinenziale. L'unità immobiliare risulta così articolata: locale adibito a pescheria con annessa sala degustazione, cucina ubicata nella parte retrostante, n. 2 bagni e n. 2 wc, di cui uno a servizio del personale dipendente e uno destinato ai fruitori dell'attività di pescheria/ristorazione.

Nella parte retrostante dell'immobile è presente una sala ristorante realizzata mediante struttura in acciaio, con copertura in elementi in pvc, la quale risulta priva di titolo edilizio abilitativo e autorizzazione paesaggistica e pertanto da considerarsi opera non autorizzata sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il lastricato solare, accessibile mediante scala esterna posta nella parte retrostante dell'immobile e pavimentato in chianche, è dotato di una struttura frangisole. Analoga struttura è presente anche nella corte esterna. Entrambe le strutture risultano prive di titolo edilizio autorizzativo e di autorizzazione paesaggistica.

Gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare (impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento) risultano realizzati sotto traccia.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, sia per quanto concerne le parti interne che le parti esterne, risultando complessivamente idoneo all'uso cui è destinato, fatto salvo quanto precisato in merito alle irregolarità urbanistico-edilizie.

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.06.2020, con scadenza fissata al 31.05.2026, avente quale conduttore la società [REDACTED].

■ Descrizione pertinenze

Terreno.

■ Provenienza e titolarità

Atto di compravendita Dott. Egidio Ferrara, Notaio in Taviano, del 09.07.2004 n. di repertorio 68913 n. di raccolta 22251.

■ Urbanistica e vincoli

L'immobile nel P.R.G. del Comune di Gallipoli ricade nella Fascia Costiera "La conservazione ed il ripristino dei caratteri fisici, ambientali e morfologici naturali della fascia costiera sono curati dall'Amministrazione Comunale, d'intesa con gli altri organi statali e regionali competenti. In particolare tali interventi dovranno assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e naturalistici delle coste, la tutela della macchia mediterranea, la conservazione delle dune e la difesa idrogeologica, comprendendo il riassetto dei bacini e dei canali delle zone umide. È vietato il prelievo di sabbie dagli arenili e dalle dune. Al di fuori delle zone urbanizzate, indicate nelle tavole del P.R.G., è vietata qualsiasi costruzione entro la fascia di metri 500, misurata dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul mare. Entro tale fascia saranno consentite solo le opere di piantumazione, di coltivazione, gli accessi pedonali e le attrezzature indicate dal P.R.G.

Nel Piano Paesaggistico Territoriale Puglia PPTR ricade nelle fasce in cui è presente il vincolo ex art. 136/beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del cCodice dei Beni Culturali e del Paesaggio

I vincoli ex art. 136 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004) identificano immobili e aree di notevole interesse pubblico per le loro bellezze naturali, geologiche, storiche, estetiche, tradizionali (come ville, giardini, parchi, centri storici, bellezze panoramiche) e sono tutelati in via generale, ma diventano "beni paesaggistici" ai sensi dell'art. 134 quando specificamente individuati e perimetrati dai piani paesaggistici regionali, richiedendo quindi l'Autorizzazione Paesaggistica (o paesaggistica semplificata) per qualsiasi intervento.

Cosa sono i vincoli ai sensi dell'Art. 136

Aree di notevole interesse pubblico: Immobili e aree con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica.

Esempi specifici: Ville, giardini, parchi non già tutelati, complessi di cose immobili con aspetto caratteristico (inclusi centri storici), bellezze panoramiche e punti di vista.

Come diventano "Beni Paesaggistici" (Art. 134)

L'Art. 134 classifica come beni paesaggistici proprio quelli elencati nell'Art. 136, oltre ad altre aree, una volta che sono stati specificamente individuati e perimetrati attraverso i Piani Paesaggistici regionali (PPTR).

La tutela è rafforzata: l'intervento su questi beni è subordinato all'ottenimento di un'autorizzazione specifica (Autorizzazione Paesaggistica) da parte della Soprintendenza, dopo il parere di un Comitato Tecnico Scientifico.

In sintesi

L'Art. 136 definisce le categorie di aree e immobili di potenziale interesse.

L'Art. 134 classifica tali aree (e altre) come beni paesaggistici effettivi quando sono oggetto di tutela pianificatoria.

Il vincolo paesaggistico impone una restrizione e richiede una specifica autorizzazione per qualsiasi modifica, salvaguardando il valore estetico e culturale del paesaggio.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

Ubicazione

Regione	PUGLIA	Provincia	LE
Comune	GALLIPOLI		
Zona			
Indirizzo	Strada provinciale 108		
Civico		Cap	73014
Latitudine	40° 4' 11,7768"	Longitudine	18° 0' 15,3828"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord-est con particella 656 appartenente ad altra ditta;
- sud-est con strada provinciale 108;
- sud-ovest con particelle 747 e 748 appartenenti ad altra ditta;
- nord-ovest con demanio.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è isolato con cortile di pertinenza, staticamente autonomo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità strada provinciale 108

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: • lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: • lo spessore muri perimetrali; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo • i balconi, terrazzi e simili; • lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); • i vani ad uso comune.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	97,10	1,00	97,10
Superficie terrazze con vista	SZV	106,33	0,30	31,90
Superficie esterna esclusiva	Se	215,29	0,20	43,06
Totale Superficie (m²)		418,72		172,06
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	97,10	S1	1,00	97,10
Totale per piano	97,10			97,10

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	106,33	SZV	0,30	31,90
Totale per piano	106,33			31,90

■ **Consistenza per il Campagna**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	215,29	Se	0,20	43,06
Totale per piano	215,29			43,06

■ Planimetria
289/2025-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, GALLIPOLI-LE

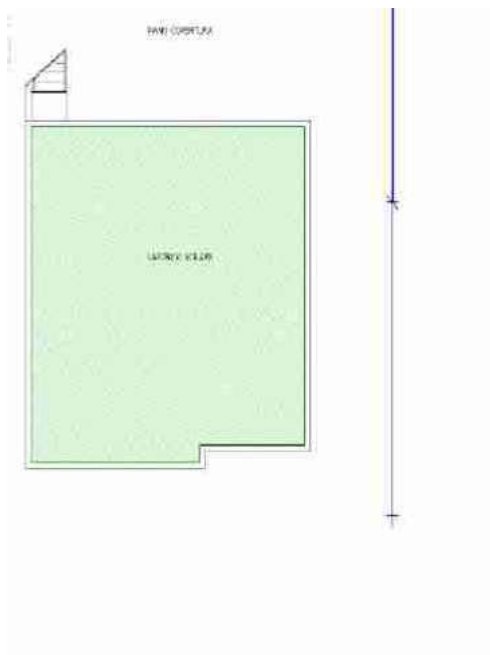
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	7



■ **Planimetria**

289/2025-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, GALLIPOLI-LE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Primo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	9



■ Planimetria
289/2025-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, GALLIPOLI-LE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Campagna	Scala	1 : 500
Provenienza planimetria		N° Documento	10



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	97,1	m ²	1,00
Superficie terrazze con vista	SZV	106,3	m ²	0,30
Superficie esterna esclusiva	Se	215,3	m ²	0,20
Superficie commerciale	SUP	172,1	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	17/01/2026	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

Denominazione

Classificazione	Fabbricato commerciale
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	GALLIPOLI	Provincia	LE
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio grande

Tipologia edile

Edificio	Casa in linea		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	172,06/172,06	100,00
Superficie principale	S1/SUP	97,10/172,06	56,43
Superficie terrazze con vista	SZV/SUP	106,33/172,06	61,80
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	215,29/172,06	125,12

Mercato

Lato domanda	Singolo privato	Motivazione	Investimento
Lato offerta	Tribunale	Motivazione	Esecuzione immobiliare
Intermediari	Nessuno		

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase stagnante	Filtering	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

■ Elenco Planimetrie

N. 6 PLANIMETRIA ABUSI EDILIZI del 26/04/2026

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 7 Piano Terra del 05/12/2022

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 8 PLANIMETRIA STATO DI FATTO del 26/04/2026

Il documento proviene dal Valutatore.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 9 Piano Primo del 05/12/2022

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 10 Immagine della pagina n.1 di PLN_233167031_1 del 05/12/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Campagna

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 11 Planimetria catastale del 05/12/2025

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 12 PROSPETTO PRINCIPALE del 13/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 STRUTTURA SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 STRUTTURA SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 17 STRUTTURA SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 18 PROSPETTO PRINCIPALE-INGRESSO del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 19 PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 20 PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 21 PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO - TETTOIA del 12/01/2026

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 22 LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 23 STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 24 LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 25 LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 26 LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 27 LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 28 SCALA ESTERNA PER ACCESSO LASTRICATO del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 29 SCALA ESTERNA PER ACCESSO LASTRICATO del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 30 WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 INGRESSO WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 39 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 40 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 41 CUCINA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 42 PESCHERIA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 43 PESCHERIA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 44 PESCHERIA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 45 PESCHERIA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 46 PESCHERIA del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 47 SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 48 SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 49 SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 50 SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 51 SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 52 COPERTURA SALA RISTORANTE del 12/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Originale

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 53 Mappa del 13/01/2026

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 54 Estratto da Google MApp del 20/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 55 Estratto da ForMaps del 17/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ Elenco Visure catastali

N. 56 Visura catastale del 13/01/2026

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Contratti

N. 57 ROGITO ACQUISTO IMMOBILE [REDACTED] del 15/12/2025

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Contratti.

N. 58 CONTRATTO DI LOCAZIONE E RICEVUTA DI REGISTRAZIONE del 15/12/2025

Il documento proviene dal Proprietario.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Contratti.

■ Elenco Documenti generici

N. 59 VERBALE SOPRALLUOGO DEL 05.12.2025 del 20/01/2026

Il documento proviene dal CTU.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 60 PLANIMETRIA STATO DI FATTO NEL LUGLIO 2004 del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

N. 61 PLANIMETRIA SERVITU' del 26/04/2026

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ Elenco Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 62 DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E FOGNARIO del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 63 ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 64 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 178/2004 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 65 RELAZIONI TECNICHE E COM. INIZIO LAVORI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 66 ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO IN SANATORIA del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 67 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 68 RELAZIONE TECNICA SCARICO ACQUE REFLUE del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 69 RELAZIONI TECNICHE DI PROGETTO E DOC. FOTOGRAFICA PROGETTO IN SANATORIA del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 70 PROGETTO IN SANATORIA SCALA ABUSIVA del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 71 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13.09.2017 del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

N. 72 ABITABILITA' E USABILITA' del 25/04/2026

Il documento proviene dal Ufficio tecnico comunale.

Autenticità: Copia autentica

Il documento è stampato nelle Immagini delle Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA).

■ Planimetrie

N. 6 - PLANIMETRIA ABUSI EDILIZI



■ Planimetrie

N. 8 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO



■ **Fotografie esterni**

N. 12 - PROSPETTO PRINCIPALE



■ **Fotografie esterni**

N. 13 - STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 14 - STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 15 - STRUTTURA SALA RISTORANTE



■ **Fotografie esterni**

N. 16 - STRUTTURA SALA RISTORANTE



■ **Fotografie esterni**

N. 17 - STRUTTURA SALA RISTORANTE



■ **Fotografie esterni**

N. 18 - PROSPETTO PRINCIPALE-INGRESSO



■ **Fotografie esterni**

N. 19 - PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO



■ Fotografie esterni

N. 20 - PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO



■ **Fotografie esterni**

N. 21 - PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO - TETTOIA



■ **Fotografie esterni**

N. 22 - LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 23 - STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 24 - LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 25 - LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 26 - LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 27 - LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE



■ **Fotografie esterni**

N. 28 - SCALA ESTERNA PER ACCESSO LASTRICATO



■ **Fotografie esterni**

N. 29 - SCALA ESTERNA PER ACCESSO LASTRICATO



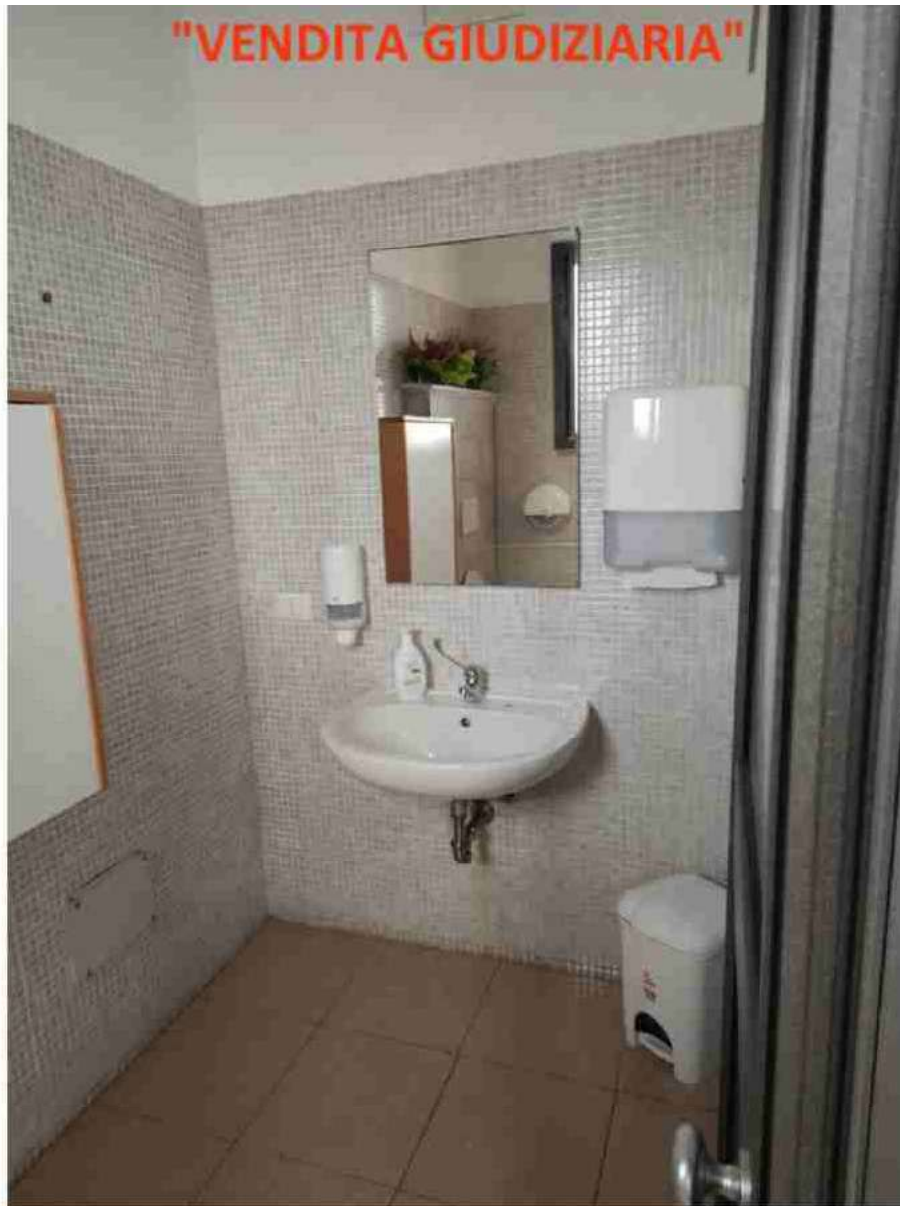
■ **Fotografie locali interni**

N. 30 - WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE



■ **Fotografie locali interni**

N. 31 - WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE



■ **Fotografie locali interni**

N. 32 - WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE



■ **Fotografie locali interni**

N. 33 - WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE



■ **Fotografie locali interni**

N. 34 - INGRESSO WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE



■ **Fotografie locali interni**

N. 35 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 36 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 37 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 38 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 39 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 40 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 41 - CUCINA



■ **Fotografie locali interni**

N. 42 - PESCHERIA



■ **Fotografie locali interni**

N. 43 - PESCHERIA



■ **Fotografie locali interni**

N. 44 - PESCHERIA



■ **Fotografie locali interni**

N. 45 - PESCHERIA



■ **Fotografie locali interni**

N. 46 - PESCHERIA



■ **Fotografie locali interni**

N. 47 - SALA RISTORANTE



■ **Fotografie locali interni**

N. 48 - SALA RISTORANTE



■ **Fotografie locali interni**

N. 49 - SALA RISTORANTE



■ **Fotografie locali interni**

N. 50 - SALA RISTORANTE



■ **Fotografie locali interni**

N. 51 - SALA RISTORANTE



■ **Fotografie locali interni**

N. 52 - COPERTURA SALA RISTORANTE



This is an aerial photograph of a coastal area. A road runs diagonally from the bottom left towards the top right. To the left of the road is a body of water with some small islands or peninsulas. To the right of the road are several buildings, including a large, dark, rectangular structure. The image is oriented horizontally on the page.

■ Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 54 - Estratto da Google MAPs



■ Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 55 - Estratto da ForMaps



■ **Visure catastali**

N. 56 - Visura catastale



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 13/01/2026

Data: 13/01/2026 Ora: 22.17.59 Segue
Visura n.: 1401563 Pag: 1

Dati della richiesta	Catasto di GALLIPOLE (Codice:0003)
Catasto Fabbricati	Foglio 6 Particella 99 Sub: 1

INTENDATO
[REDACTED]

Calcoli Immobiliari dal 18/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Città	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Altro Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		6	99	1			C/1	2	106 m ²	Superficie 107 m ²	Euro 2.196,18	VISURA STORICA DELL'ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE CATASTALE E PRESSIONE IN UNO DEI SERVIZI CATASTALI DI CLASSEMENTO IN DATA 13/01/2026
Scheda												
Scheda												
Scheda												

Stampa: 13/01/2026
Codice Catastro: 0003 - Foglio 6 - Particella 99

Storizzazione dell'atto immobiliare dal 13/01/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Città	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Altro Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	99	1			C/1	2	106 m ²	Superficie 107 m ²	Euro 2.196,18	VISURA STORICA DELL'ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE CATASTALE E PRESSIONE IN UNO DEI SERVIZI CATASTALI DI CLASSEMENTO IN DATA 13/01/2026
Scheda												
Scheda												
Scheda												

Contratti

N. 57 - ROGITO ACQUISTO IMMOBILE GIORGIO PIANOFORTE

207

1

Superficie n. 68913 — Raccolta n. 22251 —

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaseicquattro, il giorno 20
del mese di luglio

in Gallipoli al Corso Italia n.21, nella mia abitazione.

Inibui a me Dr. VITO FERRARA, Notaio in Tiviano, iscritto
nel Rolo del Collegio Notarile di Lecce, senza l'assistenza
dei testimoni per avervi le parti a costituirsi, d'ac-
cordo tra loro e con il mio consenso, rinunziato.

SI SONO COSTITUITI:

[REDACTED]

[REDACTED] che dichiara di essere coniugata in regime
patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED]

[REDACTED] che dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di
separazione dei beni.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti.

Art.111 [REDACTED]

VERDE

al signor [REDACTED]

Registrazione al Tribunale di Lecce
23.7.2004
1458/2004
[REDACTED]

Contratti

N. 58 - CONTRATTO DI LOCAZIONE E RICEVUTA DI REGISTRAZIONE

contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

Con la presente scrittura privata, redatta per ogni effetto di legge

[REDACTED]

[REDACTED]

premesse che

- il locatore è proprietario dell'immobile sito a Gallipoli (Le) in Strada Provinciale 108 snc, catastalmente identificato al foglio N. 6 particella 99, subalterno 1 e che è già in essere un comodato d'uso gratuito a far data 16.10.2017 registrato in data 02.11.2017 al n. 2404 serie 3;
- la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di pescheria e ristorante e attività affini;
- che il presente contratto dà risoluzione al comodato d'uso in essere con la stessa decorrenza.

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dallo stesso (attività di pescheria e ristorante ed attività affini). La conduttrice, a tale titolo, accetta l'immobile sito a Gallipoli (Le) in Strada Provinciale 108 snc, catastalmente identificato al foglio N. 6 particella 99, subalterno 1, meglio individuato in premessa.

3) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire dal 01.06.2020 ed avrà dunque fine il 31.05.2026. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 3.600,00 (TREMILASEICENTO/00) da pagarsi in n. 12 (dodici) rate anticipate di Euro 300,00 (TRECENTO/00) entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di GIUGNO. Il Canone sarà bloccato per 12 anni all'importo convenuto dalle parti dal momento che l'affittuario, già in possesso dell'immobile oggetto del presente contratto in forza di un contratto di comodato gratuito, ha sostenuto importanti opere di migliorie sulle strutture esistenti ed ha coperto con una struttura in legno ed infissi la parte esterna retrostante e di pertinenza del locale. In caso di risoluzione contrattuale non dipendente dalla volontà dell'affittuario, il locatore o eventuali altri aventi causa e/o diritti sul predetto immobile, dovranno riconoscere al conduttore i seguenti importi a titolo di rimborso:

- Entro i primi sei anni € 200.000,00 (duecentomila/00)
- Alla scadenza dei primi sei anni 150.000,00 (centocinquantomila/00)
- Dal settimo al dodicesimo anno 100.000,00 (centomila/00)

Nessun importo sarà invece dovuto se al conduttore o a soggetto avente giusta causa contrattuale, sarà rinnovato un nuovo contratto di locazione avente le stesse clausole del presente sottoscritto e lo stesso canone annuo.

[REDACTED]

Documenti generici

N. 59 - VERBALE SOPRALLUOGO DEL 05.12.2025

*Dott.ssa Serena Siciliani
Dottore Commercialista
Via Lammara N.13 - Lecce
cell.: 335.7724617*



**Tribunale di Lecce
Proc. Esc. Imm. Rge 289/2025**

Verbale di sopralluogo

Il giorno 05/12/2025 alle ore 14.00 la sottoscritta Dott. Serena Siciliani, in qualità di custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 289/2025, giunta nomina del G.E. Dott. Antonio Barbera del 31/10/2025, si è recata presso l'immobile situato in Gallipoli, Strada Provinciale n. 108 s.s.c., identificato nel N.C.E.U. al fog. 6, p.lla 99, sub I - C1 - per convocazione inizio delle operazioni peritali, giunta Pec del 07/11/2025 ricevuta dall'Ing. Simone Carbonari ed inviata anche all'avv. [REDACTED]

Sul luogo, all'ora concordata, sono presenti:

[REDACTED]

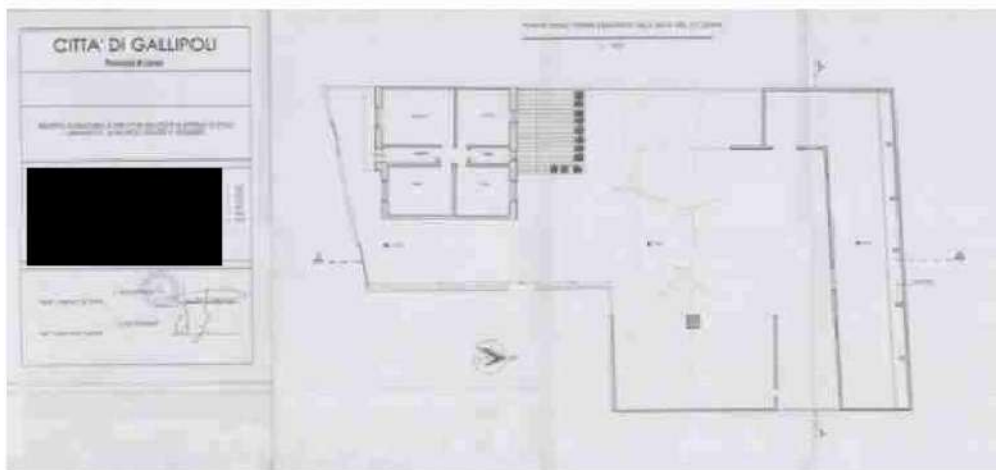
La Sig.ra [REDACTED] Si consegna copia conforme del decreto di nomina del custode dell'immobile pignorato del 31/10/2025 a firma del Magistrato e d'informazione per il debitore, si chiarisce lo svolgimento della presente procedura esecutiva e che vi è l'obbligo da parte del debitore di depositare un rendiconto sull'eventuale stato di occupazione dell'immobile, illustrando che se vi è un contratto di locazione registrato in data antecedente il pignoramento sarà intimata disdetta in vista della prossima scadenza.

Il sottoscritto custode invita il debitore a versare gli eventuali canoni pregressi incassati dalla data del pignoramento ad oggi in favore della presente procedura e chiarisce che i successivi pagamenti dovranno esser fatti direttamente in favore della stessa.

[REDACTED] dichiara che vi è un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto l'immobile pignorato da il Sig. [REDACTED] regolarmente registrato all'Ufficio Territoriale di Lecce il 28/6/2020 e si versa di trasmissione copia al custode e all'avv. [REDACTED].
Le fu effettuata il sopralluogo effettuando i rilievi del sito unitamente ad un congruo numero di fotografie.

■ Documenti generici

N. 60 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO NEL LUGLIO 2004



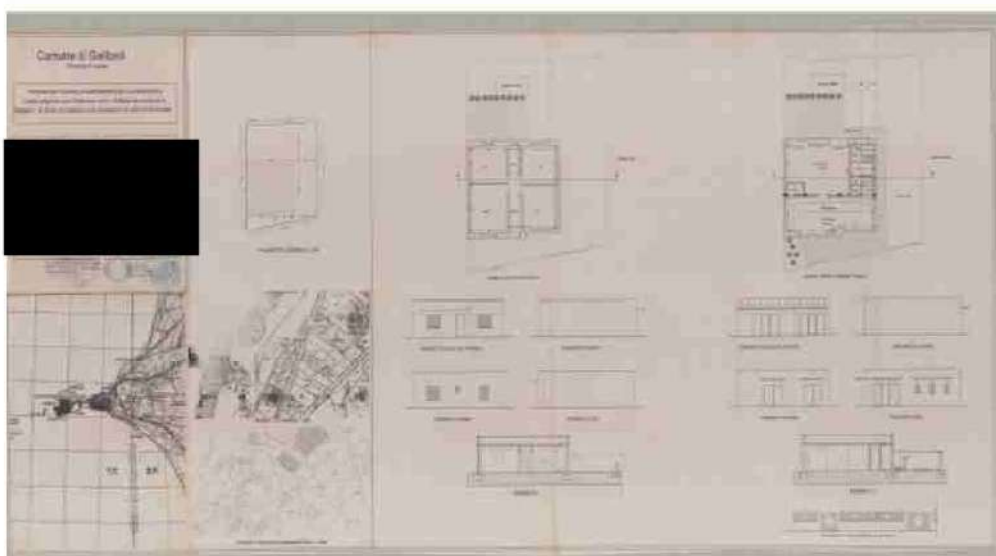
■ Documenti generici

N. 61 - PLANIMETRIA SERVITU'



■ **Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)**

N. 63 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO



■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 64 - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 178/2004 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

 **COMUNE DI GALLIPOLI**
Area delle Politiche Territoriali ed Infrastrutturali
Unità Operativa n.10-Sportello Unico per l'Edilizia e le Attività Produttive

Via Pavia 4 - 73014 Gallipoli sportellounicoedilizia@comune.gallipoli.le.it

PROT. N. 0003569

PRATICA EDILIZIA N.178

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL DIRIGENTE

- Vista l'istanza presentata dalla [redacted] acquisita in data 25.05.2004 al prot. n.20030, con la quale si chiede il rilascio del Permesso di Costruire per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale - immobile sito nei pressi della litoranea Gallipoli - S. Maria al Bagno, piano terra, distinto in Catasto al foglio 6 p.la 99;
- visto che le opere relative alla costruzione dell'immobile sono state realizzate in data anteriore al 1° settembre 1967;
- visto il parere del SISF ASL EE-2 in data 25.05.04 "a condizione che sia rispettato quanto previsto dagli art. 24 e 25 del vigente regolamento edilizio comunale";
- vista l'autorizzazione paesaggistica in via surrogatoria rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari con prot. n.19422 acquisita in data 29.11.2004 al prot. n.0038848;
- vista l'istanza acquisita con prot. n. 0039193 del 03.11.2004, con la quale si chiede la voltura del Permesso di Costruire a favore del [redacted] a seguito di atto di trasferimento del Notaio E. Ferrara del 09.07.2004 rep. n.68913 allegato in copia;
- vista la nota prot. 0040299 del 10.11.2004;
- vista la Comunicazione del Dirigente in data 12.11.2004 di accoglimento della istanza presentata alle condizioni previste nel parere ASL EE-2;
- vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento geom. F. Menni in data 24.11.2004;
- viste le previsioni Urbanistiche;
- visto il P.R.G.C. ed il R.E. vigente;
- visto il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n.380);
- vista la L.L.RR. n. 6 e 66 del 1979 e 56/1980;
- viste le Deliberazioni di G.C. n.61 del 06.03.2003 e n.400 del 12.12.2003;
- stabilito che l'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione è pari a € 1.406,60 e il contributo sul costo di costruzione è pari a € 2.602,30;
- vista l'attestazione di versamento postale vcy 0852 del 09.11.04 dell'importo di € 1.406,60 intestato alla Tesoreria comunale per oneri di urbanizzazione;
- vista l'attestazione di versamento postale vcy 0853 del 09.11.04 dell'importo di € 2.602,30 intestato alla Tesoreria comunale per contributo sul costo di costruzione;
- vista l'attestazione di versamento postale vcy 0851 del 09.11.04 dell'importo di € 163,29 intestato alla Tesoreria comunale per diritti di segreteria;

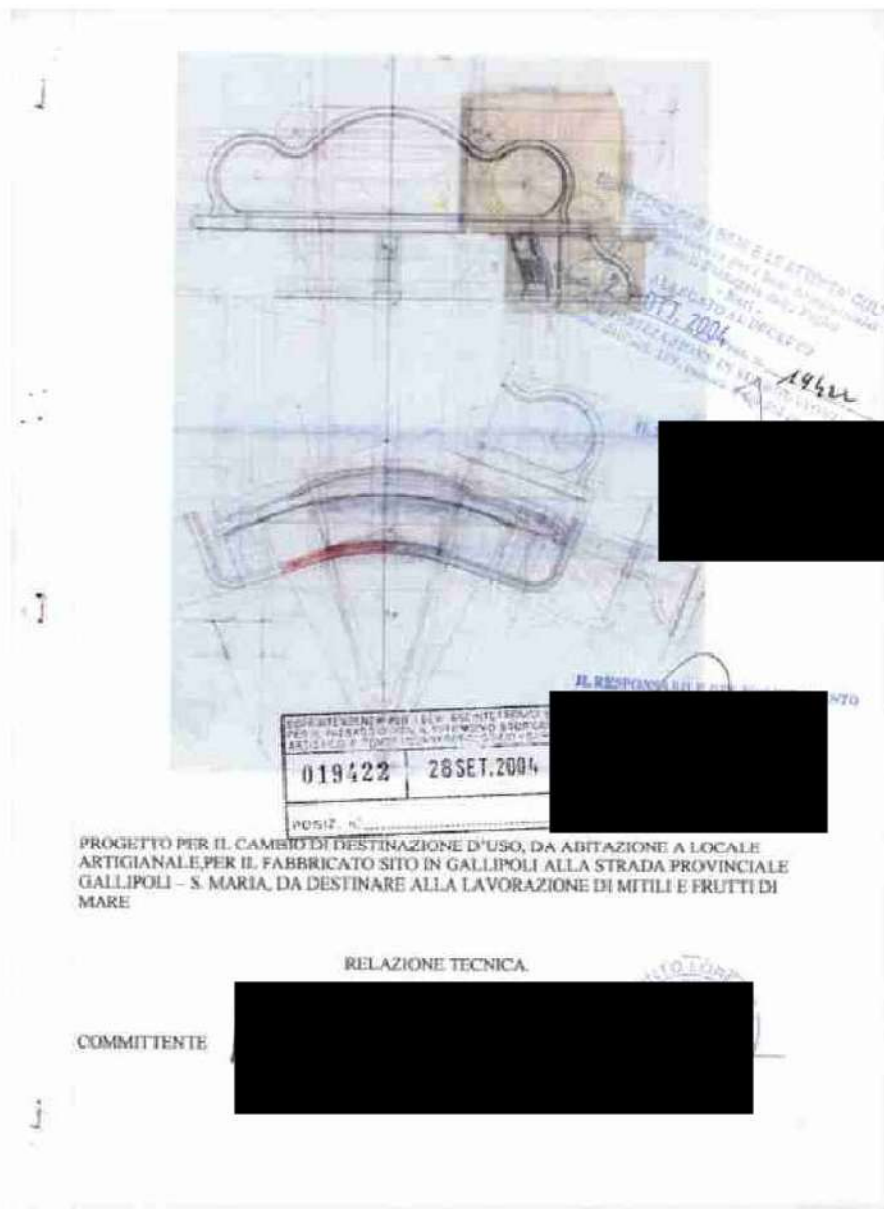
rilascia il

C.F. 82060090757 TEL.0831-275516 FAX 0833-275517 P.I.EA 01129730594

200
1
Permesso acquisito in data 3/11/2004
Scamporrini
TL

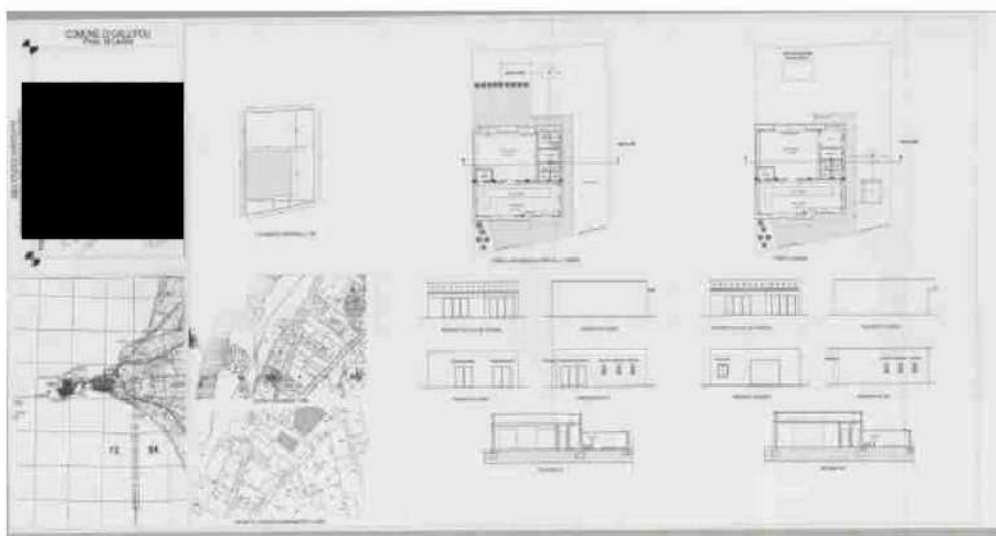
■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 65 - RELAZIONI TECNICHE E COM. INIZIO LAVORI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO



■ **Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)**

N. 66 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO IN SANATORIA



■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 67 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

173

1

44

10-9-2004

2

COMUNE DI GALLIPOLI
Area delle Politiche Territoriali
Unità Operativa n. 10 - Sportello Unico per l'Edilizia e
le Attività Produttive

Via Pavia 4 - 73014 Gallipoli sportellounicoedilizia@comune.gallipoli.le.it

PROT. N. 35594

PRATICA EDILIZIA n. 178 segue
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Il Responsabile del procedimento da atto:

- Che con istanza presentata dal sig. [redacted] proprietario, acquisita in data 05/06/2006 prot. n. 0025790, si chiede il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria relativo alle opere eseguite in variante del Permesso di Costruire n. 178 rilasciato in data 25/11/2004, immobile a destinazione artigianale sito sulla litoranea Gallipoli - S. Maria al Bagno distinto in Catasto al foglio 6 particella 99;
- visto il titolo di proprietà in atti;
- visto il Permesso di Costruire n. 178 del 25/11/2004;
- vista l'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire in variante al n. 178/2004 acquisita in data 26/03/2005 prot. n. 0023369;
- vista l'autorizzazione paesaggistica in surrogatoria rilasciata dalla Soprintendenza BAP/PSAE in data 30/03/2006 prot. n. 10441/B, acquisita in data 06/04/2006 prot. n. 0017422;
- vista la nota della Soprintendenza BAP/PSAE in data 17/07/2006 prot. n. 6856, acquisita in data 25/07/2006 prot. n. 0033133;
- visto il parere SISP AR/SI LE/2 in data 15/07/2005;
- vista la nota acquisita in data 26/07/2006 prot. n. 0033353 con la quale si richiede il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;
- vista la proposta di provvedimento del responsabile del procedimento in data 02/08/2006;
- vista la relazione tecnica finalizzata alla raccolta di dati per il contrasto del lavoro irregolare (Atto del Consiglio Comunale n. 37 del 19.08.2005);
- viste le previsioni Urbanistiche;
- visto il P.R.G.C., R.E. vigenti;
- vista la L.L. RR. n. 6 e 66 del 1979 e L.R. 56/1980;
- vista l'art. 9 della Legge 122 del 24.03.89;
- visto il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380);
- viste le Deliberazioni di G.C. n. 61 del 06.03.2003, n. 400 del 12.12.2003 e n. 53 del 02.03.2005;
- stabilito che l'ammontare della oblazione è pari a € 516,46;
- vista l'attestazione di versamento postale vey 0804 del 02/08/06 dell'importo di € 516,46 intestato alla Tesoreria Comunale a titolo di oblazione;
- vista l'attestazione di versamento postale vey 0709 del 06/04/06 dell'importo di € 103,29 intestato alla Tesoreria Comunale per diritti di segreteria;

Il Responsabile del Procedimento

Il Dirigente:

C.F. 82060090753 TEL 0833 275516 FAX 0833 275517 P.IVA 01129720739

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 68 - RELAZIONE TECNICA SCARICO ACQUE REFLUE

	RELAZIONE TECNICA	
	La presente relazione è illustrativa delle caratteristiche e del dimensionamento della fossa Imhoff e della vasca di raccolta installate presso il locale artigianale di proprietà del Sig. [REDACTED] sito in Gallipoli alla strada Prov.le Gallipoli-Santa Maria al Bagno. L'impianto fognante è costituito da una fossa Imhoff per la chiarificazione delle acque reflue e da una vasca di raccolta in c.a. La fossa Imhoff si compone di due bacini sovrapposti in senso verticale: parte superiore, destinata alla sedimentazione pari al 25% circa della capienza del bacino in modo che i liquami in arrivo possano restare per un periodo medio che va dalle quattro alle sei ore; parte inferiore destinata alla digestione in base al consumo procapite degli utenti per una estrazione settimanale dei fanghi. Il particolare, riportato nell'allegato grafico mostra i due comparti e principalmente il comparto di sedimentazione nel quale il liquame di arrivo, nel tempo in cui vi sosta, subisce il primo processo di sedimentazione. Per tale processo le parti pesanti si avviano verso il basso disgregandosi nella tramoggia conica, subendo un processo anaerobico che le prepara	

COMUNE DI GALLIPOLI Prov. di Lecce			
OGGETTO:	Progetto di variante in corso d'opera per l'unità immobiliare sita in Gallipoli alla strada prov.le Gallipoli - S. Maria al Bagno.		
		pubblicazione : Gallipoli, strada Gallipoli-S.Maria	
Tav. 2	Oggetto tavola: Relazione Tecnica		
	scala:	data:	nome file:
		05/2005	Panorama Group.dwg
NUMISTERO PER IL BENE CULTURALE DIREZIONE REGIONALE DEL PATRIMONIO E DELL'ARCHEOLOGIA AREA AUTONOMA REGIONE LIGURIA REGIONALIZZAZIONE AREA REGIONALE D'INTERESSE REGIONALE - SECCO - ALLEGATO N. 1 DECRETO del 22/03/2005 n. 1000 D. DIR. REGIONALE ARCHEOLOGICA al verbale deliberat. 758, comma 4 n. 10, L. n. 42/99			
FIRME:			

Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 70 - PROGETTO IN SANATORIA SCALA ABUSIVA

COMUNE DI GALLIPOLI Prov. di Lecce			
OGGETTO:	Progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione di una scala in ferro a servizio del locale sito in Gallipoli alla S. P.le Gallipoli - S. Maria al Bagno.		
	specificazione: Gallipoli, strada Gallipoli-S.Maria		
	oggetto tavola: Tav. 3 Relazione Tecnica		
	scala:	data: 01.2007	nome file: ProgettoScalA.pdf
FIRME:			

■ **Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)**

N. 71 - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13.09.2017


COMUNE DI GALLIPOLI
Area delle Politiche Territoriali
Unità Operativa n. 10 - Sportello Unico per l'Edilizia e
le Attività Produttive

Via Pavia, 4 - 73014 Gallipoli (Le) sportellounicoedilizia@comune.gallipoli.le.it
Gallipoli, 11 19 settembre 2017

RELAZIONE

Oggetto: Immobile denominato [REDACTED] sito in Gallipoli lungo la provinciale litoranea per Santa Maria al Bagno in proprietà del Sig. [REDACTED] - Rimozione opere abusive.

In data 13 settembre 2017 alle ore 11,00 circa i sottoscritti [REDACTED] Luogotenente della Polizia Locale e geom. [REDACTED] tecnico del Comune di Gallipoli, hanno effettuato sopralluogo all'immobile denominato [REDACTED] in Gallipoli lungo la provinciale litoranea per Santa Maria al Bagno in proprietà del Sig. [REDACTED]

In riferimento alla Ordinanza di Demolizione Lavori n. 114 del 07/08/2012 e alle opere eseguite senza titolo ivi elencate, è stato accertato che sono state effettuate le seguenti opere:

- 1) rimozione della pavimentazione in battuto di cemento nell'area demaniale;
- 2) rimozione della tettoia con struttura portante in ferro zincato posta sul lato Nord-Ovest del lotto, delle dimensioni di circa ml. 7,45 x 21,00 e dei contenitori per frutti di mare in PVC ed apparecchiature per il confezionamento degli stessi (opere descritte al punto 3 della citata Ordinanza);
- 3) rimozione della tettoia con struttura portante in ferro zincato posta sul lato Nord-Est del lotto, delle dimensioni di circa ml. 9,00 x 18,30, delle murature di tamponamento, dell'impianto di conservazione e depurazione dei frutti di mare, degli impianti per la refrigerazione e depurazione delle acque, del tendaggio in fasce di PVC (opere descritte al punto 4 della citata Ordinanza);
- 4) rimozione della scala in metallo già oggetto di richiesta di permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 1321 del 10/01/2007 e mai autorizzata.

Relativamente alle "recinzioni in cemento vibrato" descritte al punto 2 della citata Ordinanza, il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di non essere l'autore di tale opera e che comunque non essendo concessionario dell'area demaniale delimitata dalle stesse recinzioni, non ha provveduto alla loro rimozione.

Luogoten. [REDACTED] 
Geom. [REDACTED] 

1/1

■ Interventi (Lic. / Conc. / Perm. / DIA)

N. 72 - ABITABILITA' E USABILITA'

 3

COMUNE DI GALLIPOLI
Area delle Politiche Territoriali ed Infrastrutturali
Unità Operativa n.10 - Sportello Unico per l'Edilizia e
le Attività Produttive
Via Antonietta De Pace - 73014 Gallipoli ediliziaprivata@virgilio.it

ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'

IL DIRIGENTE

- Vista l'istanza presentata dal Sig. [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile, sito in Gallipoli sulla Strada Provinciale Gallipoli Santa Maria al Bagno, acquisita al n. 0085726 di prot. del 11/08/2006, con la quale chiede il rilascio del certificato di agibilità;
- Vista il Permesso di costruire n. 178 rilasciato in data 25/11/2004 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale, installazione di fossa Imhoff e relativo pozzo a tenuta stagna;
- Vista il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 178/segue rilasciato in data 09/08/2006; Vista l'autorizzazione allo scarico dei reflui per l'immobile oggetto della presente, rilasciata dal Dirigente UTC in data 18/08/2006;
- Vista la dichiarazione di conformità rilasciata dal richiedente, attestante l'idoneità statica e la conformità dell'immobile alle autorizzazioni edilizie rilasciate, nonché la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie, e l'allaccio dello stesso alla rete idrica e sulle modalità di scarico dei reflui;
- Vista la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, idrico, fognanti, rilasciata da ditte abilitate ai sensi della L. 46/90;
- Verificata la completa corrispondenza degli oneri concessori posti a carico della ditta medesima, in sede di rilascio della concessione edilizia;
- Vista l'attestazione di iscrizione catastale dell'immobile giusta visura in atti;
- Vista che a seguito dell'art 51 L. 446/97 sono state abolite le tasse sulle concessioni comunali e quindi abolito l'importo per tassa di agibilità;
- Vista il versamento cc. n. 0515 del 11/08/2006 dell'importo di € 30,99 per diritti di segreteria;

AUTORIZZA

L'ABITABILITA' e l'USABILITA' dell'immobile, di proprietà [redacted] sito in Gallipoli sulla Strada Provinciale Gallipoli Santa Maria al Bagno - iscritto al N.C.E.U. al foglio 6 particella 99 - Sub. I, nella attuale configurazione, come da planimetria allegata alle istanze citate, adibito ad uso di **LOCALE ARTIGIANALE**.

Gallipoli, lì 18 agosto 2006


IL DIRIGENTE

Nome Fila: Plansoforta Giorgio/2006
C. F. 82000090751 TEL. 0833 262423 FAX. 0833265403

Prelata inquadro in data 10/08/2006 e Plansoforta Tail

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GALLIPOLI	Provincia di	LE
---------------------------------	-----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di GALLIPOLI (D883)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		6	99	1	C 1 - Negozi e botteghe	2	106,00 m²	2.310,21	167,00
Totali								2.310,21	167,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 99 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 13/01/2026

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 167,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 09/07/2004

Servitù passive

La corte pertinenziale è gravata di servitù di passaggio pedonale a favore del fondo riportato nel catasto di Gallipoli al fol. 6, p.lla 656.

Diritti Reali

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Fabbricato commerciale sito in GALLIPOLI (LE), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è sabato 17/01/2026.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
05/12/2025	Analisi della provenienza del bene All'esecutato [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile sito in Gallipoli Foglio 6 particella 99 subalterno 1 è pervenuta per Atto di compravendita Dott. Egidio Ferrara, Notaio in Taviano, del 09.07.2004 n. di repertorio 68913 n. di raccolta 22251.	Conforme	0,00
05/12/2025	Analisi della titolarità dei diritti reali Da certificato ipotecario speciale protocollo n. LE 150465 del 20.10.2025, il bene risultano essere di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni alla data dell'acquisto.	Conforme	0,00
05/12/2025	Verifica dello stato di possesso del bene e del titolo in base al quale è occupato L'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] giusto contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, registrato in data 18.06.2020. Il contratto ha una durata di sei anni a partire dal 01.06.2020 ed avrà dunque fine il 31.05.2026. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 3.600,00 (TRE MILASEICENTO/00) da pagarsi in n. 12(dodici) rate anticipate di Euro 300,00 (TRECENTO/00) entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di GIUGNO. Il Canone sarà bloccato per 12 anni all'importo convenuto dalle parti dal momento che l'affittuario, già in possesso dell'immobile oggetto del presente contratto in forza di un contratto di comodato gratuito, ha sostenuto importanti opere di migliorie sulle strutture esistenti ed ha coperto con una struttura in legno ed infissi la parte esterna retrostante e di pertinenza del locale. In caso di risoluzione contrattuale non dipendente dalla volontà dell'affittuario, il locatore o eventuali altri aventi causa e/o diritti sul predetto immobile, dovranno riconoscere al conduttore i seguenti importi a titolo di rimborso: Entro i primi sei anni € 200.000,00 (duecentomila/00)	Conforme	0,00

	Alla scadenza dei primi sei anni 150.000,00 (centocinquantamila/00) Dal settimo al dodicesimo anno 100.000,00 (centomila/00) Nessun importo sarà invece dovuto se al conduttore o a soggetto avente giusta causa contrattuale, sarà rinnovato un nuovo contratto di locazione avente le stesse clausole del presente sottoscritto e lo stesso canone annuo.		
22/04/2026	Verifica dell'esistenza di servitù attive e passive La corte pertinenziale è gravata di servitù di passaggio pedonale a favore del fondo riportato nel catasto di Gallipoli al fol. 6, p.lla 656. Nel rogito non si rinviene alcun riferimento alla localizzazione della servitù di passaggio. Dalla documentazione acquisita mediante accesso agli atti, e in particolare dagli elaborati grafici relativi al progetto in sanatoria, si evince la planimetria dello stato di fatto riferita al luglio 2004. In tale elaborato è rappresentato un passaggio tra la proprietà del sig. [REDACTED] e quella della sig.ra [REDACTED] È verosimile che la servitù consentisse il transito dalla proprietà [REDACTED] verso il varco carrabile, verso la proprietà [REDACTED], mediante un'apertura nel muro di confine. Allo stato attuale, non risultando più presente il varco nel muro di confine, la servitù, pur formalmente esistente, non risulta di fatto esercitata (cfr planimetria stato di fatto del 07/2004).	Conforme	0,00
22/04/2026	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica In data 01/08/2006 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico e fognario da parte [REDACTED] (cfr dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, idrico e fognario)	Conforme	0,00
17/01/2026	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia L'immobile oggetto di esecuzione è stato iniziato in data anteriore al 1 settembre 1967 in conformità delle norme e degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione ed ultimato nei termini previsti dalle norme e dagli strumenti urbanistici suddetti. L'immobile nel P.R.G. del Comune di Gallipoli ricade nella Fascia Costiera - La conservazione ed il ripristino dei caratteri fisici, ambientali e morfologici naturali della fascia costiera sono curati dall'Amministrazione Comunale, d'intesa con gli altri organi statali e regionali competenti. In particolare tali interventi dovranno assicurare la conservazione dei caratteri morfologici e naturalistici delle coste, la tutela della macchia mediterranea, la conservazione delle dune e la difesa idrogeologica, comprendendo il riassetto dei bacini e dei canali delle zone umide. È vietato il prelievo di sabbie dagli arenili e dalle dune. Al di fuori delle zone urbanizzate, indicate nelle tavole del P.R.G., è vietata qualsiasi costruzione entro la fascia di metri 500, misurata dal confine del demanio marittimo o dal ciglio più elevato sul mare. Entro tale fascia saranno consentite solo le opere di piantumazione, di coltivazione, gli accessi pedonali e le attrezzature indicate dal P.R.G. Nel Piano Paesaggistico Territoriale Puglia PPTR ricade nelle	Non conforme	7.500,00

fasce in cui è presente il vincolo ex art. 136/beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

I vincoli ex art. 136 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004) identificano immobili e aree di notevole interesse pubblico per le loro bellezze naturali, geologiche, storiche, estetiche, tradizionali (come ville, giardini, parchi, centri storici, bellezze panoramiche) e sono tutelati in via generale, ma diventano "beni paesaggistici" ai sensi dell'art. 134 quando specificamente individuati e perimetrati dai piani paesaggistici regionali, richiedendo quindi l'Autorizzazione Paesaggistica (o paesaggistica semplificata) per qualsiasi intervento.

I vincoli ai sensi dell'Art. 136 interessano Aree di notevole interesse pubblico: Immobili e aree con cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica. Esempi specifici: Ville, giardini, parchi non già tutelati, complessi di cose immobili con aspetto caratteristico (inclusi centri storici), bellezze panoramiche e punti di vista, diventano "Beni Paesaggistici" (Art. 134) proprio quelli elencati nell'Art. 136, oltre ad altre aree, una volta che sono stati specificamente individuati e perimetrati attraverso i Piani Paesaggistici regionali (PPTR).

L'intervento su questi beni è subordinato all'ottenimento di un'autorizzazione specifica (Autorizzazione Paesaggistica) da parte della Soprintendenza, dopo il parere di un Comitato Tecnico Scientifico.

In sintesi l'Art. 136 definisce le categorie di aree e immobili di potenziale interesse, l'Art. 134 classifica tali aree (e altre) come beni paesaggistici effettivi quando sono oggetto di tutela pianificatoria.

Il vincolo paesaggistico impone una restrizione e richiede una specifica autorizzazione per qualsiasi modifica, salvaguardando il valore estetico e culturale del paesaggio.

Il locale commerciale ha una struttura frangisole sul lastricato solare, una struttura frangisole al piano terra ed una struttura chiusa, costituita da telaio metallico pareti vetrate e copertura in legno al piano terra, ad uso ristorante, prive sia di autorizzazione paesaggistica che di permessi autorizzativi.

A causa del vincolo paesaggistico, qualsiasi intervento di modifica esterna richiede obbligatoriamente un'autorizzazione specifica da parte della Soprintendenza (nulla osta paesaggistico), che si aggiunge ai normali permessi comunali. La mancanza di questa autorizzazione rende l'opera abusiva.

In data 25/11/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 178 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività artigianale (cfr Permesso di costruire n. 178/2004, elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche e comunicazione inizio lavori)

In data 09/08/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria (cfr Permesso di costruire in sanatoria, elaborati grafici di progetto, relazioni tecniche di progetto e doc. fotografica e relazione tecnica scarico delle acque reflue).

Nel gennaio 2007 è stato depositato un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, relativo alla realizzazione di una scala in ferro a servizio del locale; autorizzazione non concessa (cfr Progetto in sanatoria

	relativo alla scala in ferro). A seguito del verbale di sopralluogo dell'ottobre 2017 è stata accertata la demolizione della scala in ferro realizzata abusivamente (cfr verbale di sopralluogo del 13.09.2017), tuttavia, allo stato attuale, la stessa risulta nuovamente realizzata in assenza di titolo autorizzativo. Dalla documentazione visionata tramite accesso agli atti si conferma l'assenza di titoli autorizzativi per le seguenti opere, da ritenersi abusive: - veranda chiusa adibita a sala ristorante; - struttura frangisole al piano terra; - struttura frangisole posizionata sul lastricato solare; - scala in ferro di collegamento al lastricato solare. Si rileva, inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di un'apertura nella parte retrostante dell'immobile, opere che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria (cfr planimetria stato di fatto e planimetria con gli abusi edilizi). I costi per la rimozione delle opere abusive e la richiesta in sanatoria per quanto concerne le modifiche interne sono stimati in € 7.500,00.		
22/04/2026	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità In data 18/08/2006 viene autorizzata l'abitabilità e l'usabilità dell'immobile.	Conforme	0,00
17/01/2026	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita 1 Ipoteca volontaria iscritta in data 21/03/2008, Reg. Part. n. 2153 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Fgl. 6, p.la 99 - sub. 1 - C1 2 Ipoteca giudiziale iscritta in data 01/06/2020, Reg. Part. n. 1545 in favore di [REDACTED] - Fgl. 6, p.la 99 - sub. 1 - C1 3 Ipoteca giudiziale iscritta in data 23/09/2025, Reg. Part. n. 3773 a favore [REDACTED] e - Fgl. 6, p.la 99 - sub. 1 - C1 4 Atto di pignoramento trascritto in data 15/10/2025, Reg. Part. n. 30613 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Fgl. 6, p.la 99 - sub. 1.	Conforme	0,00
22/04/2026	Verifica della conformità (regolarità) catastale La planimetria catastale non risulta conforme né allo stato attuale dei luoghi né a quanto autorizzato in sanatoria. Dallo stato di fatto si rileva la presenza di opere abusive non rappresentate nella planimetria catastale, nello specifico: n. 1 struttura frangisole al piano terra; n. 1 struttura frangisole sul lastrico solare; n. 1 struttura chiusa adibita a sala ristorante. La scala di collegamento al lastrico solare, anch'essa abusiva, risulta invece rappresentata. Si evidenzia, inoltre, che la distribuzione interna degli spazi, nello stato attuale, non coincide con quella riportata nella planimetria catastale. Ai fini dell'aggiornamento della planimetria catastale, da effettuarsi successivamente alla regolarizzazione degli abusi, si stima un costo pari a € 500,00.	Non conforme	500,00
17/01/2026	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente Servitù di passaggio pedonale a favore del fondo riportato	Conforme	0,00

Ing. Simone Carbonari
 Via Guglielmo Marconi 11
 3935379687
 carbonari.simone@gmail.com;simone.carbonari@ingpec.eu

	nel catasto di Gallipoli al fol. 6, p.la 656.		
17/01/2026	Verifica dei vincoli storico artistici	Conforme	0,00
	Non sono presenti vincoli di natura storico-artistica.		
18/01/2026	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
	Nulla osta alla circolazione giuridica del bene previa sanatoria o rimozione delle opere abusive.		
Totale costi ripristino Non conformità			8.000,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 01 - Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2025 - 1 Semestre - Comune di GALLIPOLI - Zona D9/Periferica/LITORALE NORD, EX DISTILLERIA, RIVABELLA, LIDO CONCHIGLIE - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	1.100,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m ²)		1.100,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.100,00	-
	Prezzo medio corretto	1.100,00	€/m ²
Superficie (SUP)		172,06 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.100,00 €/m²) per la superficie commerciale (172,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 189.266,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	8.000,00
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	189.266,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

$189.266,00 - 8.000,00 = 181.200,00$ €

Diconsi Euro centoottantaunomiladuecento

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE) il Valore di mercato alla data di stima del 17/01/2026 è pari a 181.200,00 € per 172,1 m ² pari a 1.052,88 €/m ²	181.200,00
	Totale	181.200,00
Totale Lotti		181.200,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Fabbricato commerciale sito in Strada provinciale 108, GALLIPOLI (LE) Valore di mercato (17/01/2026) Fg. 6 Part. 99 Sub. 1 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 2.310,21 € Superficie di 167,00 m ² per 1.085,03 €/m ² pari a	181.200,00
Totale	181.200,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
Per l'immobile classificato come Fabbricato commerciale sito in Strada provinciale 108, GALLIPOLI (LE)	
il Valore di mercato alla data di stima del 17/01/2026	
Proprietario	
1	
Comune di GALLIPOLI Fg. 6 Part. 99 Sub. 1	
C 1 -Negozi e botteghe Rendita 2.310,21 € Quota 1/1 di 181.200,00	
	181.200,00
Totale in proprietà	181.200,00

Totale 01 - Lotto 1

181.200,00

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1		181.200,00
Totale		181.200,00

RISPOSTE AI QUESITI

1) Stima dell'immobile ad uso commerciale alla data del 31.10.2025.

Il valore di mercato dell'immobile ad uso commerciale alla data del 31.10.2025 è di Euro 181.200 al netto dei costi delle non conformità pari a Euro 8.000.

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	PLANIMETRIA ABUSI EDILIZI	x	✓	x
2	Piano Terra	x	✓	x
3	PLANIMETRIA STATO DI FATTO	x	✓	x
4	Piano Primo	x	✓	x
5	Immagine della pagina n.1 di PLN_233167031_1	x	✓	x
6	Planimetria catastale	x	✓	x
7	PROSPETTO PRINCIPALE	x	✓	x
8	STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
9	STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
10	STRUTTURA SALA RISTORANTE	x	✓	x
11	STRUTTURA SALA RISTORANTE	x	✓	x
12	STRUTTURA SALA RISTORANTE	x	✓	x
13	PROSPETTO PRINCIPALE-INGRESSO	x	✓	x
14	PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO	x	✓	x
15	PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO	x	✓	x
16	PROSPETTO PRINCIPALE- INGRESSO - TETTOIA	x	✓	x
17	LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
18	STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
19	LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
20	LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
21	LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
22	LASTICATO CON STRUTTURA FRANGISOLE	x	✓	x
23	SCALA ESTERNA PER ACCESSO LASTRICATO	x	✓	x
24	SCALA ESTERNA PER ACCESSO LASTRICATO	x	✓	x
25	WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE	x	✓	x
26	WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE	x	✓	x
27	WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE	x	✓	x
28	WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE	x	✓	x
29	INGRESSO WC AREA DEGUSTAZIONE/SOMMINISTRAZIONE	x	✓	x
30	CUCINA	x	✓	x
31	CUCINA	x	✓	x
32	CUCINA	x	✓	x
33	CUCINA	x	✓	x
34	CUCINA	x	✓	x
35	CUCINA	x	✓	x
36	CUCINA	x	✓	x
37	PESCHERIA	x	✓	x
38	PESCHERIA	x	✓	x

39	PESCHERIA	x	✓	x
40	PESCHERIA	x	✓	x
41	PESCHERIA	x	✓	x
42	SALA RISTORANTE	x	✓	x
43	SALA RISTORANTE	x	✓	x
44	SALA RISTORANTE	x	✓	x
45	SALA RISTORANTE	x	✓	x
46	SALA RISTORANTE	x	✓	x
47	COPERTURA SALA RISTORANTE	x	✓	x
48	Mappa	x	✓	x
49	Estratto da Google Maps	x	✓	x
50	Estratto da ForMaps	x	✓	x
51	Visura catastale	x	✓	x
52	ROGITO ACQUISTO IMMOBILE [REDACTED] [REDACTED]	x	✓	x
53	CONTRATTO DI LOCAZIONE E RICEVUTA DI REGISTRAZIONE	x	✓	x
54	VERBALE SOPRALLUOGO DEL 05.12.2025	x	✓	x
55	PLANIMETRIA STATO DI FATTO NEL LUGLIO 2004	x	✓	x
56	PLANIMETRIA SERVITU'	x	✓	x
57	DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E FOGNARIO	x	✓	x
58	ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	x	✓	x
59	PERMESSO DI COSTRUIRE N. 178/2004 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	x	✓	x
60	RELAZIONI TECNICHE E COM. INIZIO LAVORI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	x	✓	x
61	ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO IN SANATORIA	x	✓	x
62	PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	x	✓	x
63	RELAZIONE TECNICA SCARICO ACQUE REFLUE	x	✓	x
64	RELAZIONI TECNICHE DI PROGETTO E DOC. FOTOGRAFICA PROGETTO IN SANATORIA	x	✓	x
65	PROGETTO IN SANATORIA SCALA ABUSIVA	x	✓	x
66	VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13.09.2017	x	✓	x
67	ABITABILITA' E USABILITA'	x	✓	x

Indice

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	8
Lotti	8

Lotto 1

Fabbricato commerciale Strada provinciale 108, - 73014 - GALLIPOLI (LE)

Scheda immobile	9
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	17
Segmento di mercato	18
Documenti	19
Consistenza catastale	89
Valutazione	90
Due diligence	90
Stima per punti di merito	95
Risultati della valutazione	96
Quadro riassuntivo	96
Risposte ai quesiti	98
Elenco documenti	99

