

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cinema a CASARANO Via Vecchia Matino per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale di pubblico spettacolo denominato [REDACTED] costituito da un fabbricato originario, la cui costruzione è avvenuta negli anni '70, ed un ulteriore corpo di fabbrica, di recente costruzione ed edificato in aderenza, ubicato nel centro di Casarano e che si estende su un suolo della superficie di circa mq 830,00.

L'immobile, ripartito su più livelli, è composto, al piano terra, da un ampio locale, adibito a sala teatro e proiezione cinematografica, con annessi servizi igienici e vani accessori quali hall, vano direzione, vano biglietteria, angolo bar, due scale di accesso al piano galleria (con un totale di 224 posti a sedere), la sala platea (con un totale di 308 posti a sedere), e due vani wc con anti wc, il tutto per una superficie coperta lorda di circa mq. 490,00 ed una superficie utile di circa mq. 720,00 (di cui circa mq. 450,00 al piano terra ed ulteriori mq. 270,00 al piano galleria). Sempre al piano terra, e con accesso diretto da via vecchia Matino è stato edificato un altro corpo di fabbrica, di recente costruzione, per la realizzazione di una seconda sala di proiezione, posta in posizione retrostante rispetto alla pubblica via, il tutto costituito da un area filtro di ingresso, un corridoio, un atrio, una sala platea, due servizi igienici, un vano regia proiezione ed un vano scale per l'accesso al piano coperture, il tutto con una superficie coperta lorda di circa mq. 300,00. Completa la proprietà un cortile di pertinenza, di circa mq. 30,00, intercluso tra i due corpi di fabbrica, originario e di nuova costruzione, edificato in parziale adiacenza, ed un vano ufficio, posto al primo piano, sovrastante l'anzidetta area filtro. L'altezza interna della sala adibita a platea varia da un minimo di m. 7,80 ad un massimo di m. 9,30, la hall di ingresso ha invece un'altezza massima interna di m. 5,00 così come la seconda sala di proiezione. Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, vede il fabbricato originario, destinato a cinema teatro, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e con impianti funzionanti, mentre la seconda sala ed i vani accessori si presentano privi di alcune opere di finitura edilizia ed impiantistica, non essendo ancora in funzione la seconda sala proiezioni. Il fabbricato originario è stato realizzato con murature in tufo e strutture portanti in cemento armato, mentre la galleria è stata realizzata con portali in cemento armato che, partendo dalla hall d'ingresso, finiscono a sbalzo sulla platea per circa m. 5,00. La copertura, che ha luce variabile da circa m. 12,00 ad oltre m. 16,00 è stata realizzata con travi reticolati in acciaio, impermeabilizzata all'estradosso con lastre di fibrocemento e rifinita all'interno con materiali termoisolanti e fonoassorbenti. L'immobile è dotato di un impianto di aria condizionata con canalizzazioni e diffusori sospesi al soffitto della sala, e di un impianto elettrico, idrico e fognante, con allacci alle reti pubbliche. Il secondo corpo di fabbrica, di recente costruzione, è stato realizzato una struttura intelaiata in c.a. e solai latero cementizi, mentre le murature di tamponamento sono del tipo "a cassetta" con intercapedine e spessore totale di cm. 45,00. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Casarano, il fabbricato ricade in zona centrale tipizzata come zona "A3 L1 Sd", servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo, ed è stato oggetto della Licenza Edilizia N. 69/1976, per la ricostruzione dell'ex cinema Italia, rilasciata il 13/03/1976, della Denuncia di Inizio Attività N. 27078, per l'adeguamento dell'impianto elettrico, presentata il 14/12/2006, del Permesso di Costruire N. 152/2008, in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. rilasciata il 10/09/2008, del Provvedimento Autorizzativo Unico N. 05/09 e successive varianti, per l'ampliamento del Cineteatro Manzoni, rilasciato il 13/03/2009 ed Agibilità n. 9 del 23/12/2006. Confina con altri fabbricati di proprietà di terzi e con via Vecchia Matino.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2869 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/3, consistenza 0, rendita 4.132,00 Euro, indirizzo catastale: via vecchia matino sn, piano: T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 06/12/2017 protocollo n. Le0269398 in atti dal 06/12/2017 (n. 90388.1/2017)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.900.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.615.000,00
Data della valutazione:	29/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Contratto di locazione n. 4814 del 06/02/2003 - a favore [REDACTED] [REDACTED] - contro [REDACTED] - atto [REDACTED] del 09/12/2002 - grava sul fabbricato in Casarano, indicato nel N.C.E.U. al foglio 20, particella 2869/1. La locazione avrà la durata di anni 15 a decorrere dal 01/10/2002 e scadrà il 30/09/2017. Il conduttore rinuncia preventivamente al diritto di rinnovazione del rapporto alla prima scadenza avendo le parti convenuto una durata iniziale superiore a 12 anni. Il contratto si rinnoverà di 6 anni in 6 anni, se nessuna delle parti comunicherà all'altra, un anno prima della scadenza, disdetta con lettera raccomandata A/R. Il canone della locazione è convenuto e pattuito in complessivi € 340.861,77 oltre IVA come per legge.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale n. 9270 del 15/11/2007 - a favore [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] - contro [REDACTED] - atto [REDACTED] del 09/10/2007 - somma garantita € 136.009,92 - sorte capitale € 68.004,96 - grava, tra l'altro, sull'unità

in Casarano, censita nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2 (unità graffate), indicata della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento esattoriale n. 32790 del 31/10/2008 – a favore [REDACTED] - notificato il 21/10/2008, per il credito di € 74.427,73, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sull'unità in Casarano, censita nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2 (unità graffate) e sul terreno in Casarano, distinto nel N.C.T. al foglio 20, particella 2908, indicati della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Pignoramento immobiliare n. 26849 del 08/11/2011 – a favore [REDACTED] contro [REDACTED] - notificato il 16/06/2011, per il credito di € 139.684,18, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sull'unità in Casarano, censita nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2 (unità graffate), indicata della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Pignoramento immobiliare n. 26850 del 08/11/2011 – a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] - notificato il 28/07/2011, per il credito di € 139.684,18, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sul terreno in Casarano, distinto nel N.C.T. al foglio 20, particella 2908 di are 2,88, indicato della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Pignoramento immobiliare n. 17123 del 07/07/2017 – a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] - notificato il 08/06/2017, per il credito di € 208.917,15, oltre interessi e spese – grava, tra l'altro, sull'unità in premessa indicata della [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In virtù di compravendita, atto [REDACTED] del 30/12/1993, trascritto il 27/01/1994 al n. 2779 di particolare, l'intera piena proprietà del fabbricato in Casarano, censito nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2 e del terreno in Casarano, distinto nel N.C.T. al foglio 20, particella 2908, da [REDACTED] - per 1/3, [REDACTED] - per 1/3, viene trasferita a favore della [REDACTED] per 1/3, viene trasferita a favore della [REDACTED]

In virtù di atto per Notar [REDACTED] del 19/11/1999 - rep. n. 89, iscritto al Registro delle Imprese di Lecce in data 20/03/2000, viene variata, tra l'altro, la denominazione della "[REDACTED]" in "[REDACTED]"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 69/1976, intestata a [REDACTED] per lavori di Progetto per la ricostruzione del

cinema italia, rilasciata il 13/03/1976 con il n. 69/1976 di protocollo.

Denuncia dei lavori al Genio Civile in data 03/09/1976 al n. 2346 di protocollo con Certificato di Collaudo Statico La licenza Edilizia, così come evidenziato dal Responsabile del Servizio di Pianificazione del Territorio con attestazione del 12/04/2018, pur essendo riportate in atti, non è attualmente reperibile presso l'archivio comunale.

Denuncia di Inizio Attività N. 27078, intestata a [REDACTED] per lavori di Adeguamento dell'impianto elettrico dell'immobile denominato [REDACTED] presentata il 14/12/2006

Permesso di Costruire N. 152/2008, intestata a [REDACTED] per lavori di Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. dell'immobile destinato a cinema denominato [REDACTED] presentata il 19/02/2008 con il n. 4395 di protocollo, rilasciata il 10/09/2008

Provvedimento Autorizzativo Unico N. 05/09 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento del Cinetatro Manzoni sito alla via vecchia mMatino, presentata il 11/09/2008 con il n. 22360 di protocollo, rilasciata il 13/03/2009 con il n. 7331 di protocollo, agibilità del 23/12/2006 con il n. 9 di protocollo.

Domanda di Permesso di costruire in Variante del 21/11/2012 Prot. 28415 non ancora rilasciata per modifiche di solaio nella nuova sala da realizzare, realizzazione di una scala per l'accesso sulla terrazza ed altre piccole modifiche; Parere favorevole dell'Ufficio Pianificazione del Territorio del 23/06/2015 prot. 14539 Comunicazione di inizio dei Lavori del 30/03/2011 prot 331 Attestato di Deposito ai sensi dell'ex art. 93 D.P.R. 380/01 presso l'ufficio Edilizia Sismica della Provincia di Lecce al n. 94052 di protocollo del 22/11/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regione Puglia n° 2470 del 16/12/2008, l'immobile ricade in zona A3 Sub Sistema L1 Sd. Nelle zone A sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione, con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma; A3: interventi: ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione Sub-sistema L1: il centro antico. Il sub-sistema comprende la parte più densa di attrezzature, sedi istituzionali, spazi aperti collettivi e di commercio del centro antico di Casarano. Gli interventi in questa parte della città dovranno interessare gli spazi aperti, percorsi, slarghi, piazze, lungo i quali si concentrano le attività commerciali e di pubblico esercizio e le attrezzature di interesse collettivo (assi e nicchie del commercio). Per garantire la fruizione pedonale e rispettare il carattere degli spazi sono opportune misure di limitazione della circolazione automobilistica, fino al divieto di transito per tutti i veicoli, ad esclusione dei mezzi di emergenza. Dovranno essere realizzati interventi di manutenzione e recupero (restauro, risanamento conservativo) di edifici e spazi aperti di rilevante valore, anche simbolico, per la città. Il Piano prescrive che alcuni di questi edifici e spazi aperti siano restituiti all'uso collettivo. Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile -) e "Attività terziarie" (limitatamente a Tc - esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non superiore ai 900 mq. e con esclusione di Tr - villaggi-albergo, motel, meublés o garnis, centri benessere, campeggi, country houses -) in misura pari almeno all'80% della Sn: sono ammesse le "Residenze" (R). Sono altresì consentiti "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse "Attività agricole" (A), "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). La residenza dovrà preferibilmente essere localizzata ai piani superiori degli edifici. Sd: Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASARANO VIA VECCHIA MATINO

CINEMA

DI CUI AL PUNTO A

cinema a CASARANO Via Vecchia Matino per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

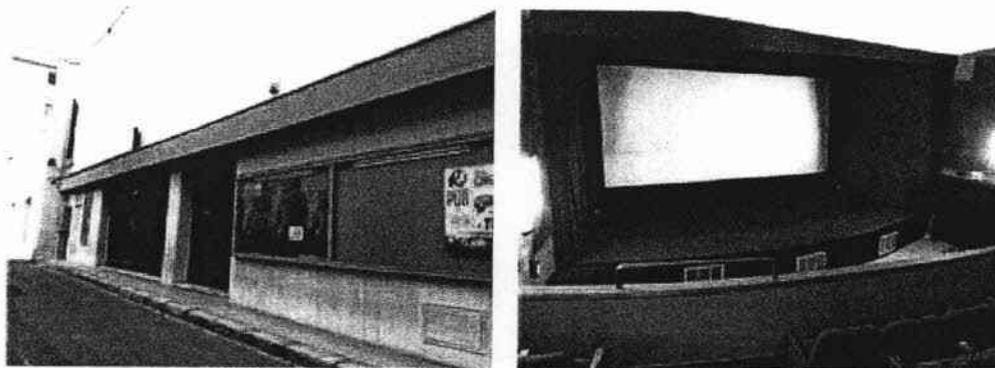
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale di pubblico spettacolo denominato "Cinema Manzoni", sito in via Vecchia Matino, costituito da un fabbricato originario, la cui costruzione è avvenuta negli anni '70, ed un ulteriore corpo di fabbrica, di recente costruzione ed edificato in aderenza, ubicato nel centro di Casarano e che si estende su un suolo della superficie di circa mq 830,00.

L'immobile, ripartito su più livelli, è composto, al piano terra, da un ampio locale, adibito a sala teatro e proiezione cinematografica, con annessi servizi igienici e vani accessori quali hall, vano direzione, vano biglietteria, angolo bar, due scale di accesso al piano galleria (con un totale di 224 posti a sedere), la sala platea (con un totale di 308 posti a sedere), e due vani wc con anti wc, il tutto per una superficie coperta lorda di circa mq. 490,00 ed una superficie utile di circa mq. 720,00 (di cui circa mq. 450,00 al piano terra ed ulteriori mq. 270,00 al piano galleria). Sempre al piano terra, e con accesso diretto da via vecchia Matino è stato edificato un altro corpo di fabbrica, di recente costruzione, per la realizzazione di una seconda sala di proiezione, posta in posizione retrostante rispetto alla pubblica via, il tutto costituito da un area filtro di ingresso, un corridoio, un atrio, una sala platea, due servizi igienici, un vano regia proiezione ed un vano scale per l'accesso al piano coperture, il tutto con una superficie coperta lorda di circa mq. 300,00. Completa la proprietà un cortile di pertinenza, di circa mq. 30,00, intercluso tra i due corpi di fabbrica, originario e di nuova costruzione, edificato in parziale adiacenza, ed un vano ufficio, posto al primo piano, sovrastante l'anzidetta area filtro. L'altezza interna della sala adibita a platea varia da un minimo di m. 7,80 ad un massimo di m. 9,30, la hall di ingresso ha invece un'altezza massima interna di m. 5,00 così come la seconda sala di proiezione. Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, vede il fabbricato originario, destinato a cinema teatro, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e con impianti funzionanti, mentre la seconda sala ed i vani accessori si presentano privi di alcune opere di finitura edilizia ed impiantistica, non essendo ancora in funzione la seconda sala proiezioni. Il fabbricato originario è stato realizzato con murature in tufo e strutture portanti in cemento armato, mentre la galleria è stata realizzata con portali in cemento armato che, partendo dalla hall d'ingresso, finiscono a sbalzo sulla platea per circa m. 5,00. La copertura, che ha luce variabile da circa m. 12,00 ad oltre m. 16,00 è stata realizzata con travi reticolati in acciaio, impermeabilizzata all'estradosso con lastre di fibrocemento e rifinita all'interno con materiali termoisolanti e fonoassorbenti. L'immobile è dotato di un impianto di aria condizionata con canalizzazioni e diffusori sospesi al soffitto della sala, e di un impianto elettrico, idrico e fognante, con allacci alle reti pubbliche. Il secondo corpo di fabbrica, di recente costruzione, è stato realizzato una struttura intelaiata in c.a. e solai latero cementizi, mentre le murature di tamponamento sono del tipo "a cassetta" con intercapedine e spessore totale di cm. 45,00. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Casarano, il fabbricato ricade in zona centrale tipizzata come zona "A3 L1 Sd", servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo, ed è stato oggetto della Licenza Edilizia N. 69/1976, per la ricostruzione dell'ex cinema italia, rilasciata il 13/03/1976, della Denuncia di Inizio Attività N. 27078, per l'adeguamento dell'impianto elettrico, presentata il 14/12/2006.

del Permesso di Costruire N. 152/2008, in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. rilasciata il 10/09/2008, del Provvedimento Autorizzativo Unico N. 05/09 e successive varianti, per l'ampliamento del Cineteatro Manzoni, rilasciato il 13/03/2009 ed Agibilità n. 9 del 23/12/2006. Confina con altri fabbricati di proprietà di terzi e con via Vecchia Matino.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 2869 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/3, consistenza 0, rendita 4.132,00 Euro, indirizzo catastale: via vecchia matino sn, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione nel classamento del 06/12/2017 protocollo n. Le0269398 in atti dal 06/12/2017 (n. 90388.1/2017)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Matino, Melissano, Supersano, Taviano Taurisano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Croce, Parco Astronomico San Lorenzo.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 10 km



QUALITÀ FRA IING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale di pubblico spettacolo denominato "Cinema Manzoni", sito in via Vecchia Matino, costituito da un fabbricato originario, la cui costruzione è avvenuta negli anni '70, ed un ulteriore corpo di fabbrica, di recente costruzione ed edificato in aderenza, ubicato nel centro di Casarano e che si estende su un suolo della superficie di circa mq 830,00.

L'immobile, ripartito su più livelli, è composto, al piano terra, da un ampio locale, adibito a sala teatro e proiezione cinematografica, con annessi servizi igienici e vani accessori quali hall, vano direzione, vano biglietteria, angolo bar, due scale di accesso al piano galleria (con un totale di 224 posti a sedere), la sala platea (con un totale di 308 posti a sedere), e due vani wc con anti wc, il tutto per una superficie coperta lorda di circa mq. 490,00 ed una superficie utile di circa mq. 720,00 (di cui circa mq. 450,00 al piano terra ed ulteriori mq. 270,00 al piano galleria). Sempre al piano terra, e con accesso diretto da via vecchia Martino è stato edificato un altro corpo di fabbrica, di recente costruzione, per la realizzazione di una seconda sala di proiezione, posta in posizione retrostante rispetto alla pubblica via, il tutto costituito da un area filtro di ingresso, un corridoio, un atrio, una sala platea, due servizi igienici, un vano regia proiezione ed un vano scale per l'accesso al piano coperture, il tutto con una superficie coperta lorda di circa mq. 300,00. Completa la proprietà un cortile di pertinenza, di circa mq. 30,00, intercluso tra i due corpi di fabbrica, originario e di nuova costruzione, edificato in parziale adiacenza, ed un vano ufficio, posto al primo piano, sovrastante l'anzidetta area filtro. L'altezza interna della sala adibita a platea varia da un minimo di m. 7,80 ad un massimo di m. 9,30, la hall di ingresso ha invece un'altezza massima interna di m. 5,00 così come la seconda sala di proiezione. Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, vede il fabbricato originario, destinato a cinema teatro, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e con impianti funzionanti, mentre la seconda sala ed i vani accessori si presentano privi di alcune opere di finitura edilizia ed impiantistica, non essendo ancora in funzione la seconda sala proiezioni. Il fabbricato originario è stato realizzato con murature in tufo e strutture portanti in cemento armato, mentre la galleria è stata realizzata con portali in cemento armato che, partendo dalla hall d'ingresso, finiscono a sbalzo sulla platea per circa m. 5,00. La copertura, che ha luce variabile da circa m. 12,00 ad oltre m. 16,00 è stata realizzata con travi reticolati in acciaio, impermeabilizzata all'estradosso con lastre di fibrocemento e rifinita all'interno con materiali termoisolanti e fonoassorbenti. L'immobile è dotato di un impianto di aria condizionata con canalizzazioni e diffusori sospesi al soffitto della sala, e di un impianto elettrico, idrico e fognante, con allacci alle reti pubbliche. Il secondo corpo di fabbrica, di recente costruzione, è stato realizzato una struttura intelaiata in c.a. e solai latero cementizi, mentre le murature di tamponamento sono del tipo "a cassetta" con intercapedine e spessore totale di cm. 45,00. In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Casarano, il fabbricato ricade in zona centrale tipizzata come zona "A3 L1 Sd", servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo, ed è stato oggetto della Licenza Edilizia N. 69/1976, per la ricostruzione dell'ex cinema Italia, rilasciata il 13/03/1976, della Denuncia di Inizio Attività N. 27078, per l'adeguamento dell'impianto elettrico, presentata il 14/12/2006, del Permesso di Costruire N. 152/2008, in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e s.m.i. rilasciata il 10/09/2008, del Provvedimento Autorizzativo Unico N. 05/09 e successive varianti, per l'ampliamento del Cineteatro Manzoni, rilasciato il 13/03/2009 ed Agibilità n. 9 del 23/12/2006. Confina con altri fabbricati di proprietà di terzi e con via Vecchia Martino.

Storico Carastale

Con variazione d'Ufficio n. 2286, in atti dal 19/01/1989, la particella 2869, del foglio 20 del N.C.T. di Casarano, passa alla partita speciale 1 - ente urbano - di are 5,45.

Con voltura n. 1541.1/1994, in atti dal 10/02/1994, relativa all'atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 30/12/1993, si riporta il fabbricato in Casarano, censito nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2 (unità graffate) in ditta [REDACTED] con sede a [REDACTED] - per l'intera proprietà.

Con voltura n. 1230.1/1994, in atti dal 18/02/1994, relativa all'atto di compravendita per [REDACTED] del 30/12/1993, si riporta il terreno in Casarano, distinto nel N.C.T. al foglio 20, particella 2908 di are 2,88, in ditta [REDACTED] - per l'intera proprietà.

Con variazione n. 49241.1/1985 del 23/12/1985, in atti dal 14/09/1999, all'unità in Casarano, censita nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: via Vecchia Martino - piano terra e piano primo - categ. D/3 - R.C. € 7.023,81.

In virtù di atto per [REDACTED] del 19/11/1999 - rep. n. 89, iscritto al Registro delle Imprese di Lecce in data 20/03/2000, viene variata, tra l'altro, la denominazione della [REDACTED].

Con variazione n. 25371.1/2012 del 03/08/2012, protocollo n. LE0285183 in atti dal 03/08/2012, in virtù

della sentenza definitiva n. 282 emessa (sul ricorso prot. n. 9520 del 05/06/2008) dalla C.T.P., depositata il 28/05/2012, all'unità in Casarano, censita nel N.C.E.U. al foglio 20, particelle 2869/1 - 2869/2, vengono attribuiti i seguenti dati di classamento: via Vecchia Matino - piano terra e piano primo - categ. D/3 - R.C. € 3.512,00.

Con tipo mappale n. 275597.1/2016 del 14/11/2016, protocollo n. LE0275597 in atti dal 14/11/2016, la particella 2908, del foglio 20 del N.C.T. di Casarano, viene soppressa e sostituita dalla particella 3269 - ente urbano - di are 2,88.

Con tipo mappale n. 275597.2/2016 del 14/11/2016, protocollo n. LE0275597 in atti dal 14/11/2016, la particella 3269, del foglio 20 del N.C.T. di Casarano, viene soppressa ed unita alla particella 2869.

In virtù del suddetto tipo mappale n. 275597.2/2016, la particella 2869, del foglio 20 del N.C.T. di Casarano, assume la superficie di are 8,33.

Con variazione, per ampliamento e ristrutturazione, n. 136469.1/2016 del 13/12/2016, protocollo n. LE0299052 in atti dal 14/12/2016, le particelle 2869/1 - 2869/2 (unità graffate), del foglio 20 del N.C.E.U. di Casarano, vengono sopresse e sostituite dalla seguente unità immobiliare: particella 2869/3 - via Vecchia Matino s.n.c. - piano terra e piano primo - categ. D/3 - R.C. € 4.132,00.

Delle Componenti Edilizie

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: interna

☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres e ceramiche

☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: da verificare e collaudare

☆☆☆☆☆☆☆☆

ventilazione: conformità: da verificare e collaudare

☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare e collaudare

☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: da verificare e collaudare

☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura

☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in misto acciaio-cemento armato

☆☆☆☆☆☆☆☆

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di stima il metodo *A Corpo*.

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche similari.

È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicate nella medesima zona omogenea (ad esclusione degli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza). Tenuto conto delle suddette caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo a corpo pari a € 1.900.000,00

CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.900.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.900.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.900.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Casarano, agenzie: Casarano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cinema	0,00	0,00	1.900.000,00	1.900.000,00
				1.900.000,00 €	1.900.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.900.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 285.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.615.000,00**