



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 477/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dr. P. Moroni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIANFRANCO ELIA**

CF: LEIGFR57M30F970J

con studio in NOVOLI (LE) VIA S. GIOVANNI, 21

telefono: 0832711960

fax: 0832711960

email: [gialia@libero.it](mailto:gialia@libero.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 477/2015

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Locale intrattenimento a GALATONE via Lecce n. 92, della superficie commerciale di 344,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locale intrattenimento destinato a Pub e pizzeria, costituito da una zona aperta al pubblico, con tavoli e sedie, una zona servizi per il pubblico, una zona per forno e preparazione cibi, una zona bar e ripostigli; al piano ammezzato, che copre parzialmente il piano terra, una zona per il pubblico con tavoli e sedie, una zona servizi per il personale che non risulta accessibile in quanto vi si accede da una scala posta su area (sub 5) non interessata alla procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e ammezzato, ha un'altezza interna di m 5,80, di cui metri 3,00 al piano terra e metri 2,70 per il piano ammezzato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 568 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 344 mq, sup. catastale mq. 416, rendita 5.134,41 Euro, indirizzo catastale: via Lecce n. 92, piano: p.t. e amm., intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2008.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 261,60 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 155,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 219.765,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  
€. 186.800,00

Data della valutazione: 18/03/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 2091/2007, [REDACTED] presentata il 05/02/2007 con il n. 2091 di protocollo, agibilità del 16/04/2008

Concessione edilizia N. 172/1977, [REDACTED] per lavori di Progetto per la costruzione di un locale a p.t., rilasciata il 30/07/1977 con il n. 172 di protocollo

Concessione edilizia N. 18158, [REDACTED] per lavori di Modifica interna e di prospetto, presentata il 03/11/1988 con il n. 18158 di protocollo, rilasciata il 23/12/1988 con il n. 225 di protocollo, agibilità del 04/01/1989 con il n. 172 di protocollo

Concessione edilizia N. 10094, [REDACTED] per lavori di Demolizione e rifacimento di alcuni solai pericolanti nonché modifica di prospetto al fabbricato., presentata il 25/06/1991 con il n. 10094 di protocollo, rilasciata il 06/09/1991 con il n. 143 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 25043, [REDACTED] per lavori di Manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso., presentata il 29/12/1995 con il n. 25043 di protocollo, rilasciata il 25/01/1996, agibilità del 26/01/1996 con il n. 3 di protocollo

Certificato di prevenzione incendi N. 15256, [REDACTED] per lavori di Progetto di adeguamento alle norme di prevenzione incendi di un Pub da adibire ad intrattenimenti musicali e danzanti., presentata il 25/10/2007, rilasciata il 12/07/2008 con il n. 15256 di protocollo, agibilità del 12/06/2008

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel verbale di pignoramento del 07/08/2015, sono riportati gli estremi catastali degli immobili oggetto di atto esecutivo, i cui estremi risultano:

- foglio 11 particella 172 sub 3 cat. C/1 classe 3 mq. 290;

Invero dalla visura storica catastale, è emerso che, l'Agenzia delle Entrate, in data 10/08/2015, ha variato la particella interessata da 172 a 568, per bonifica identificativo catastale, rimanendo invariati i restanti dati catastali.

In seguito ad incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. P. Moroni, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi.

Da suddetto aggiornamento gli attuali estremi catastali risultano:

- foglio 11 particella 172 sub 10 cat. C/1 classe 3 mq. 344;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Nel verbale di pignoramento del 07/08/2015, sono riportati gli estremi catastali degli immobili oggetto di atto esecutivo, i cui estremi risultano:

- foglio 11 particella 172 sub 3 cat. C/1 classe 3 mq. 290;

Invero dalla visura storica catastale, è emerso che, l'Agenzia delle Entrate, in data 10/08/2015, ha variato la particella interessata da 172 a 568, per bonifica identificativo catastale, rimanendo invariati i restanti dati catastali.

In seguito ad incarico conferitomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. P. Moroni, il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi.

Da suddetto aggiornamento gli attuali estremi catastali risultano:

- foglio 11 particella 172 sub 10 cat. C/1 classe 3 mq. 344;

**BENI IN GALATONE LOCALE INTRATTENIMENTO  
DI CUI AL PUNTO A**

**A** Locale intrattenimento a GALATONE via Lecce n. 92, della superficie commerciale di 344,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locale intrattenimento destinato a Pub e pizzeria, costituito da una zona aperta al pubblico, con tavoli e sedie, una zona servizi per il pubblico, una zona per forno e preparazione cibi, una zona bar e ripostigli; al piano ammezzato, che copre parzialmente il piano terra, una zona per il pubblico con tavoli e sedie, una zona servizi per il personale che non risulta accessibile in quanto vi si accede da una scala posta su area (sub 5) non interessata alla procedura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e ammezzato, ha un'altezza interna di m 5,80, di cui metri 3,00 per in piano terra e metri 2,70 per il piano ammezzato.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 568 sub. 10 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 344 mq, sup. catastale mq. 416, rendita 5.134,41 Euro, indirizzo catastale: via Lecce n. 92, piano: p.t. e amm., [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buona.
<i>Scale:</i>	tipologia:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Porta ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: lamiera grecata, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

promossa da: 

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Esterna:* materiale: maioliche, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: maioliche, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale intrattenimento	261,00	x	100 %	=	261,00
Accessori diretti	296,00	x	50 %	=	148,00
Accessori indiretti	28,00	x	25 %		7,00
Scoperto di pertinenza	26,02	x	10 %		2,60
Totale:	585,02				418,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 418,60 x 1050,00 = 439.530,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 439.530,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 219.765,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Gallipoli, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone, agenzie: Galatone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Tecnici locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale intrattenimento	261,60	157,60	439.530,00	219.765,00
				439.530,00	219.765,00

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 219.765,00

**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 €. 32,964,75

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 186.800,00