

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Claudio CARUSO

[REDACTED] cl. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

RELAZIONE PERITALE INTEGRATA

Il Consulente Tecnico

Giuseppe Di Mauro
(Ing. Giuseppe Di Mauro)



Contiene i seguenti documenti:

0. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-47. Produzione documentale;

48. Produzione fotografica;

49. Schede di sintesi.

| Rev. | Data | Descrizione |
|------|------------|---|
| 2 | | |
| 1 | 28/06/2019 | Integrazione come da Verbale d'Udienza del 18/03/2019 |
| 0 | 30/05/2018 | Prima emissione |

CTU incaricato: Ing. Giuseppe Di Mauro – Via Mazzini, 24 – 71010 Carpino (FG) – tel. 0884.992069 – mob. 349.1362212
PEC: giuseppe.dimauro@ingpec.eu – mail: ing.dimauro@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari - Giudice dott. Claudio CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 397/2015 R.G.Es.

██████████ contro ██████████ & ██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

1 **PREMESSA**

La presente Relazione è stata redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe Di Mauro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, n. 2387 dell'Albo Professionale, con studio tecnico in Via Mazzini, 24 - 71010 Carpino (FG), nell'ambito delle prestazioni professionali svolte come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 397/2015 R.G.Es. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Foggia, Terza Sezione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che oppone la soc. ██████████ (creditrice procedente, che agisce in nome e per conto della ██████████ contro i sigg. ██████████ e ██████████ (debitori esecutati).

1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti

L'incarico è stato affidato al sottoscritto Esperto dal Tribunale di Foggia, nella persona dell'III.ma Giudice dott. Valentina PATTI, giusta nomina effettuata in data 06 novembre 2017, ed è stato accettato con giuramento di rito dinanzi al Tribunale nell'udienza del 28 dicembre 2017. Successivamente, la Giudice dott. PATTI è stata sostituita nella trattazione del presente procedimento dal Giudice dott. Claudio CARUSO.

I quesiti posti al sottoscritto CTU - per mere ragioni di brevità nell'esposizione - non vengono qui riportati, rimandando per la loro formulazione integrale al Verbale di comparizione dell'esperto del 28 dicembre 2017, prodotto in **ALLEGATO 01** alla presente Relazione. Nella sostanza, viene di fatto richiesto al sottoscritto perito di compiere tutte quelle operazioni propedeutiche e necessarie alla vendita forzata dei beni pignorati.

L'elaborato peritale è stato depositato in data 31 maggio 2018. Successivamente, nell'udienza del 18 marzo 2019 (cfr. relativo Verbale), il Giudice ha disposto l'integrazione della Perizia decretando l'inserimento nella stessa anche degli immobili inizialmente esclusi. Lo scrivente CTU ha quindi provveduto a redigere e depositare una nuova Perizia, **completamente sostitutiva della precedente**, entro il termine concesso del 30 giugno 2019 senza necessità di alcuna proroga.



2 VERIFICHE PRELIMINARI

Il quesito n. 1, articolato in 5 sub-quesiti, richiede l'esecuzione di tutte quelle verifiche atte ad accertare la presenza e la completezza della documentazione ipocatastale prevista dal c.p.c. in modo che sia possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento, la rispettiva provenienza e la legittima titolarità in capo al debitore affinché ne sia possibile la vendita, così come richiesto dal creditore procedente.

Il pignoramento è stato trascritto in data 10 settembre 2015 e dunque il ventennio interessato dalle verifiche che seguono ha inizio in data 10 settembre 1995.

1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ...

Le certificazioni ipocatastali in atti sono sostituite dal deposito di un certificato notarile, redatto dalla dott. [REDACTED] notaio in Padova. Detto certificato è risultato ampiamente esaustivo per tutti gli immobili eccetto le due unità al foglio 39, p.lla 484, subb. 8 e 12.

Per tali ultimi immobili, la dubbia continuità nelle trascrizioni è stata segnalata al Giudice che, con provvedimento del 23 aprile 2018, ha temporaneamente escluso detti immobili dalle operazioni peritali in corso, rimandando eventuali decisioni ad essi relative all'udienza del 14 giugno 2018.

In sede di integrazione della certificazione ipocatastale, il creditore procedente ha invocato l'istituto dell'usucapione decennale, c.d. "abbreviata", ai sensi dell'art. 1159 c.c. ed il Giudice ha ritenuto di far proseguire le operazioni peritali disponendo, nell'udienza del 18 marzo 2019, l'integrazione della relazione peritale includendovi l'intero compendio pignorato.

La certificazione notarile sostitutiva attualmente in atti, così come integrata, è dunque da ritenersi completa.

1-bis) ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ... dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo:

Ai fini della necessaria sintesi, la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati e delle rispettive variazioni catastali viene esposta sotto forma tabellare. Per ogni immobile pignorato è dunque redatta la relativa tabella.

| 1. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 52, p.lla 212, sub. 51, cat. C/6 | | | |
|---|-------------------|------------------|--|
| Anno | Id. cat. | Proprietà | Provenienza |
| 2015 2003 | 212/51 31 mq | [REDACTED] (1/1) | Compravendita del 13/01/2003, rep. 46544, rogata da [REDACTED], notaio in Apricena, contro: [REDACTED] (1/1) |
| 2003 2002 | 212/51 31 mq | [REDACTED] (1/1) | Divisione n. 35337.1/2002 del 18/10/2002 dal sub. 44 di maggiore consistenza |
| 2002 2001 | 212/44 56 mq | [REDACTED] (1/1) | Divisione n. 6832.1/2001 del 13/06/2001 dal sub. 25 di maggiore consistenza |
| 2001 1995 | 212/25 1195 mq | [REDACTED] (1/1) | Mutamento di denominazione societaria del 13/10/1995, rep. 30265, rogata da [REDACTED] [REDACTED] notaio in Apricena, contro: [REDACTED] (1/1) |



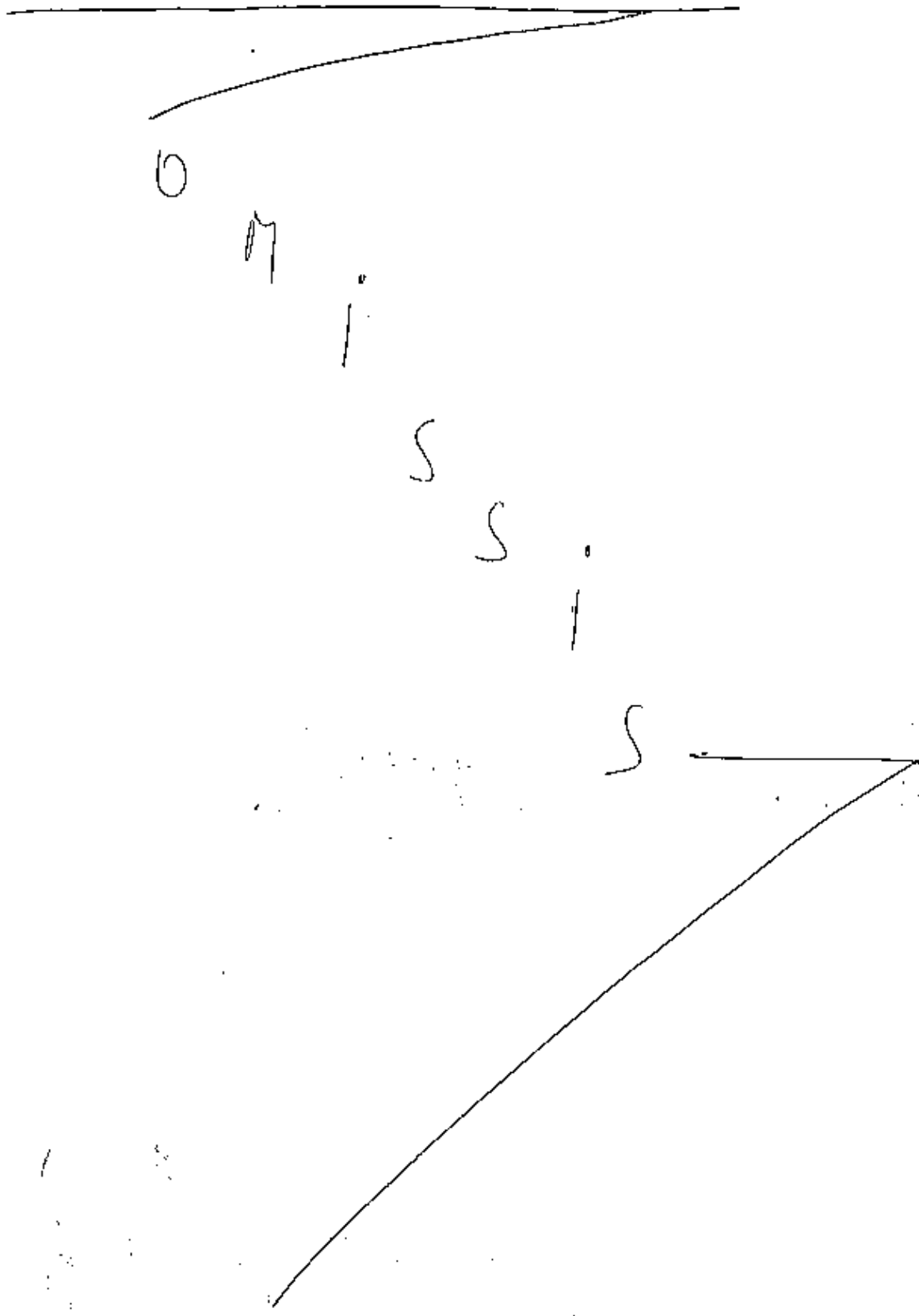
| | | | |
|--------------|---|------------------|---|
| 1995 1992 | 212/25 1195 mq | [REDACTED] (1/1) | Costituzione n. 100.1/1992 del 30/07/1992 |
| Note | L'intero fabbricato al quale appartiene il presente sub. è stato costruito dall' [REDACTED] [REDACTED] Maggiori dettagli nel capitolo sulla legittimità edilizia ed urbanistica. | | |

| 2. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 52, p.la 212, sub. 52, cat. C/6 | | | |
|--|---|------------------|---|
| Anno | Id. cat. | Proprietà | Provenienza |
| 2015 2003 | 212/52 25 mq | [REDACTED] (1/1) | Compravendita del 13/01/2003, rep. 46544, rogata da [REDACTED] notaio in Apricena, contro: [REDACTED] (1/1) |
| 2003 2002 | 212/52 31 mq | [REDACTED] (1/1) | Divisione n. 35344.1/2002 del 18/10/2002, dal sub. 45 di maggiore consistenza |
| 2002 2001 | 212/45 55 mq | [REDACTED] (1/1) | Divisione n. 6832.1/2001 del 13/06/2001 dal sub. 25 di maggiore consistenza |
| 2001 1995 | 212/25 1195 mq | [REDACTED] (1/1) | Mutamento di denominazione societaria del 13/10/1995, rep. 30265, rogata da [REDACTED] notaio in Apricena, contro: [REDACTED] (1/1) |
| 1995 1992 | 212/25 1195 mq | [REDACTED] (1/1) | Costituzione n. 100.1/1992 del 30/07/1992 |
| Note | L'intero fabbricato al quale appartiene il presente sub. è stato costruito dall' [REDACTED] [REDACTED] Maggiori dettagli nel capitolo sulla legittimità edilizia ed urbanistica. | | |

| 3. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena, foglio 52, p.la 212, sub. 53, cat. C/6 | | | |
|--|--|------------------|---|
| Anno | Id. cat. | Proprietà | Provenienza |
| 2015 2003 | 212/53 30 mq | [REDACTED] (1/1) | Compravendita del 13/01/2003, rep. 46544, rogata da [REDACTED] notaio in Apricena, contro: [REDACTED] (1/1) |
| 2003 2002 | 212/53 30 mq | [REDACTED] (1/1) | Divisione del 18/10/2002 dal sub. 45 di maggiore consistenza |
| 2002 2001 | 212/45 55 mq | [REDACTED] (1/1) | Divisione n. 6832.1/2001 del 13/06/2001 dal sub. 25 di maggiore consistenza |
| 2001 1995 | 212/25 1195 mq | [REDACTED] (1/1) | Mutamento di denominazione societaria del 13/10/1995, rep. 30265, rogata da [REDACTED] notaio in Apricena, contro: [REDACTED] (1/1) |
| 1995 1992 | 212/25 1195 mq | [REDACTED] (1/1) | Costituzione n. 100.1/1992 del 30/07/1992 |
| Note | L'intero fabbricato cui appartiene il presente sub. è stato costruito dall' [REDACTED] [REDACTED] Maggiori dettagli nel capitolo sulla legittimità edilizia ed urbanistica. | | |

O M I S S I S





Unitamente alla presente relazione, negli **ALLEGATI** da **02** a **16** si producono le visure catastali storiche di tutti gli immobili pignorati, nonché di tutti gli immobili che hanno originato gli attuali, che è stato necessario estrarre al fine di poter eseguire le sopra riportate verifiche.



1-ter) verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...;

I dati catastali degli immobili oggetto dell'odierno procedimento esecutivo coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione n. 6492 del 10 settembre 2015 trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Lucera e depositata nel fascicolo di causa.

1-quater) verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile ...;

Gli immobili per i quali si procede non risultano interessati da altre procedure esecutive in corso.

1-quinquies) verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il presente procedimento esecutivo riguarda complessivamente n. 2 debitori, tra loro coniugi. Benché coniugati, ciascuno degli immobili pignorati è intestato singolarmente all'uno o all'altro dei debitori, quale bene personale. Il regime patrimoniale dei debitori è quello della separazione dei beni. In ALLEGATO 17 si produce l'estratto dell'atto di matrimonio.

3 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Riguardo alle unità immobiliari appartenenti al fabbricato che affaccia sulle vie Nazario Sauro e IV Novembre si ritiene utile premettere le ragioni per le quali, in sede di formazione dei lotti, si sia preferita una suddivisione di tipo "catastale" rispetto ad una suddivisione rispettosa dello stato futuro previsto dal progetto approvato per la cui realizzazione tutte le dette unità immobiliari sono interessate da lavori (ormai comunque fermi già da tempo).

La ragione principale consiste nel fatto che gli accorpamenti e le divisioni delle originarie unità immobiliari previste dal progetto in corso non hanno tenuto in alcun conto i differenti diritti di proprietà vantati dagli odierni debitori sui numerosi subalterni che costituiscono l'intero bene. Le future unità immobiliari previste dal progetto risultano pertanto costituite dall'accorpamento di varie porzioni di immobili provenienti dalle originarie unità senza che però si sia proceduto alla previa formalizzazione, mediante atto notarile, delle variazioni nei diritti di proprietà.

L'eventuale formazione dei lotti secondo l'ipotizzato stato futuro avrebbe perciò comportato la necessità, da parte del Tribunale, di effettuare un elevato numero di variazioni catastali al fine di conseguire la materiale divisione dei subalterni nelle varie porzioni occorrenti a realizzare le previsioni progettuali.

Per le esposte ragioni, lo scrivente CTU è pervenuto alla formazione dei lotti che seguono.

| <i>Lotto</i> | <i>Dati catastali</i> | <i>Breve descrizione</i> |
|--------------|---|--|
| A | fg. 52, p.lla 212, sub. 51 | Box auto. Conforme alla sua rappresentazione catastale e alla sua destinazione originaria. Immediatamente disponibile. |
| B | fg. 52, p.lla 212, sub. 52 --- fg. 52, p.lla 212, sub. 53 | Costituito da due originarie unità, è attualmente un box auto di dimensione doppia, in conseguenza della rimozione dell'originaria parete di separazione. Piuttosto che procedere alla ricostruzione della |



| | | |
|---|------------|--|
| | | parete, si ritiene più vantaggioso sanare le difformità e mettere sul mercato un box con 2 posti auto. |
| C | [REDACTED] | [REDACTED] |
| D | [REDACTED] | [REDACTED] |
| E | [REDACTED] | [REDACTED] |
| F | [REDACTED] | [REDACTED] |
| G | [REDACTED] | [REDACTED] |

4 LOTTO A

Composizione

Lotto costituito da una sola unità immobiliare urbana in Via Don Minzoni, 9, in Apricena, ad uso box auto, censita al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 52, p.lla 212, sub. 51, piano S1, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza catastale 31 mq, rendita 150,50 euro. Detto bene è proprietà personale dell'esecutata [REDACTED] per una quota 1/1.

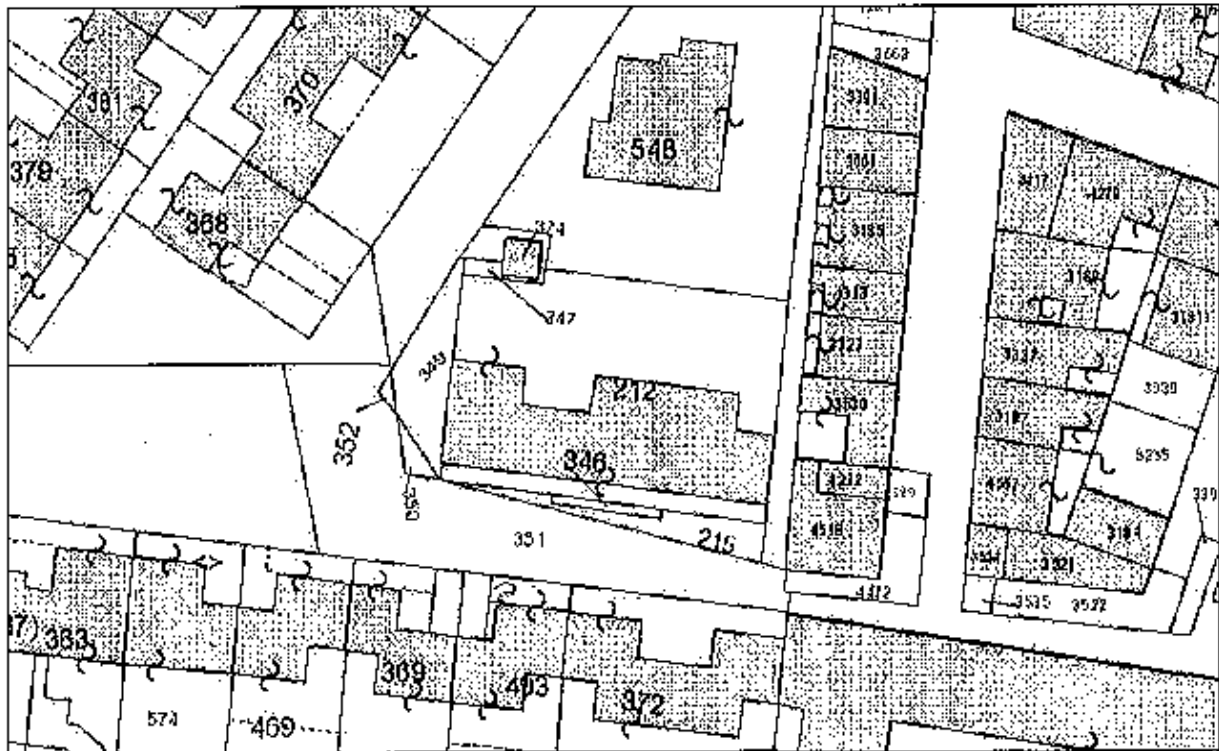


Figura 1. Estratto di mappa catastale (foglio 52, p.lla 212) centrato sulla particella ove è ubicata l'unità immobiliare che costituisce il Lotto A.



Identificazione del bene costituente il lotto

Il bene che costituisce il lotto A è ubicato al piano seminterrato, interno 15, di un fabbricato in Via Don Minzoni, 9-11-13 – 71011 Apricena (FG). L'accesso prevalente avviene da una rampa carrabile al civico 9 di Via Don Minzoni, ma è possibile accedervi anche da una seconda rampa carrabile al civico 1 dell'adiacente Via Pitta.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato di recente costruzione, realizzato nel 1992 dalla società [REDACTED]. L'intero complesso edilizio è ubicato nell'area compresa fra Via Don Minzoni, Via Nicola Pitta, Via Fratelli Cervi e Via Lentella.

In Figura 1 è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella ove è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In ALLEGATO 18 è prodotto l'estratto di mappa catastale così come prelevato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia; in ALLEGATO 19 si produce invece l'ortofoto in scala 1:1000 del fabbricato sulla particella 212 al quale appartiene l'unità immobiliare.

Nella successiva Figura 2 è rappresentato l'accesso al civico 9 di Via Don Minzoni che conduce al piano seminterrato del fabbricato al quale appartiene il box auto che costituisce il lotto A.



Figura 2. Accesso al civico 9 di Via Don Minzoni che conduce al piano seminterrato del fabbricato al quale appartiene il box auto di cui al lotto A.

Accedendo al seminterrato dal civico 9 di Via Don Minzoni, il subalterno 51 di cui al presente lotto è rappresentato dal terzo box auto che si affaccia sulla parete di fronte. Per una sua migliore ed inequivocabile identificazione, in Figura 3 si riporta un estratto dell'elaborato planimetrico relativo all'intero seminterrato; l'elaborato planimetrico integrale è prodotto in ALLEGATO 20.



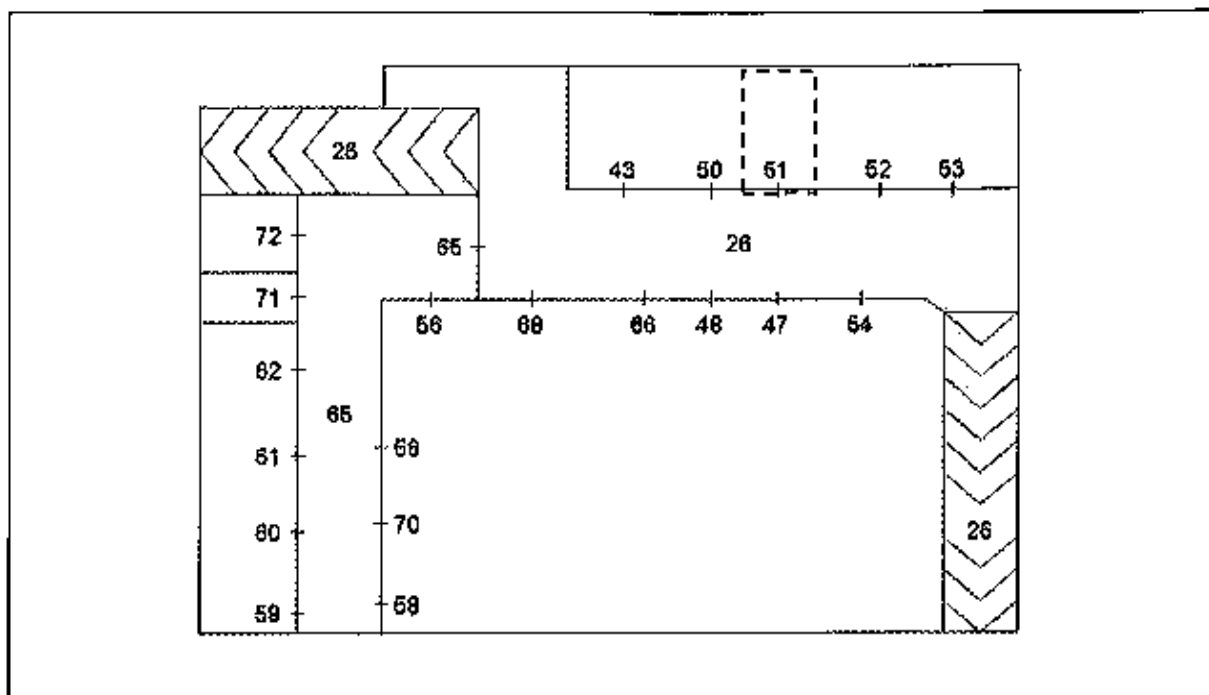


Figura 3. Estratto dell'elaborato planimetrico raffigurante i subalterni al piano seminterrato del fabbricato sulla particella 212, foglio 52 del comune di Apricena.

Il sub. 51 si affaccia sull'area di manovra comune, identificata con il subalterno 26, da cui ha accesso. Rispetto ad un osservatore posizionato sull'area di manovra, il sub. 51 confina alla sua sinistra con il sub. 50 (attualmente di proprietà di [REDACTED]) e alla sua destra con il sub. 52, di proprietà della stessa esecutata, [REDACTED]. La parete di fondo, invece, confina con il terreno.

L'unità immobiliare pignorata di cui al presente lotto non è pertinenza di alcuna altra unità immobiliare; essa è catastalmente, fiscalmente e funzionalmente autonoma e ad essa è attribuita una quota di 46,54 millesimi del condominio cui appartiene.

Analitica descrizione del bene

Il bene pignorato di cui al lotto A è costituito da un'unità immobiliare urbana ad uso box auto ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato di 3 piani fuori terra. Detto fabbricato ha una struttura portante in calcestruzzo armato con solai laterocementizi e copertura con tetto a due falde non praticabile.

Si accede alla rampa condominiale attraversando un cancello automatico comandabile a distanza, ubicato al civico 9 di Via Don Minzoni, che immette in uno spazio di pertinenza del fabbricato; quindi, attraverso una seconda porta metallica, si imbecca la rampa che conduce nell'interrato. Il box in questione è il terzo a sinistra sulla parete di fronte alla rampa stessa.

Si tratta di un box rettangolare, costituito da un unico vano di dimensioni interne 5,30x6,10 m, altezza netta interna pari a 3,50 m, con un'ampia apertura di accesso, di larghezza 2,85 m, chiusa da una serranda avvolgibile in fasce di metallo. La serranda è dotata di motorino elettrico per il sollevamento automatico ed è altresì comandabile a distanza con telecomando. La Figura 4 riporta una foto del box ripresa dallo spazio comune di manovra.



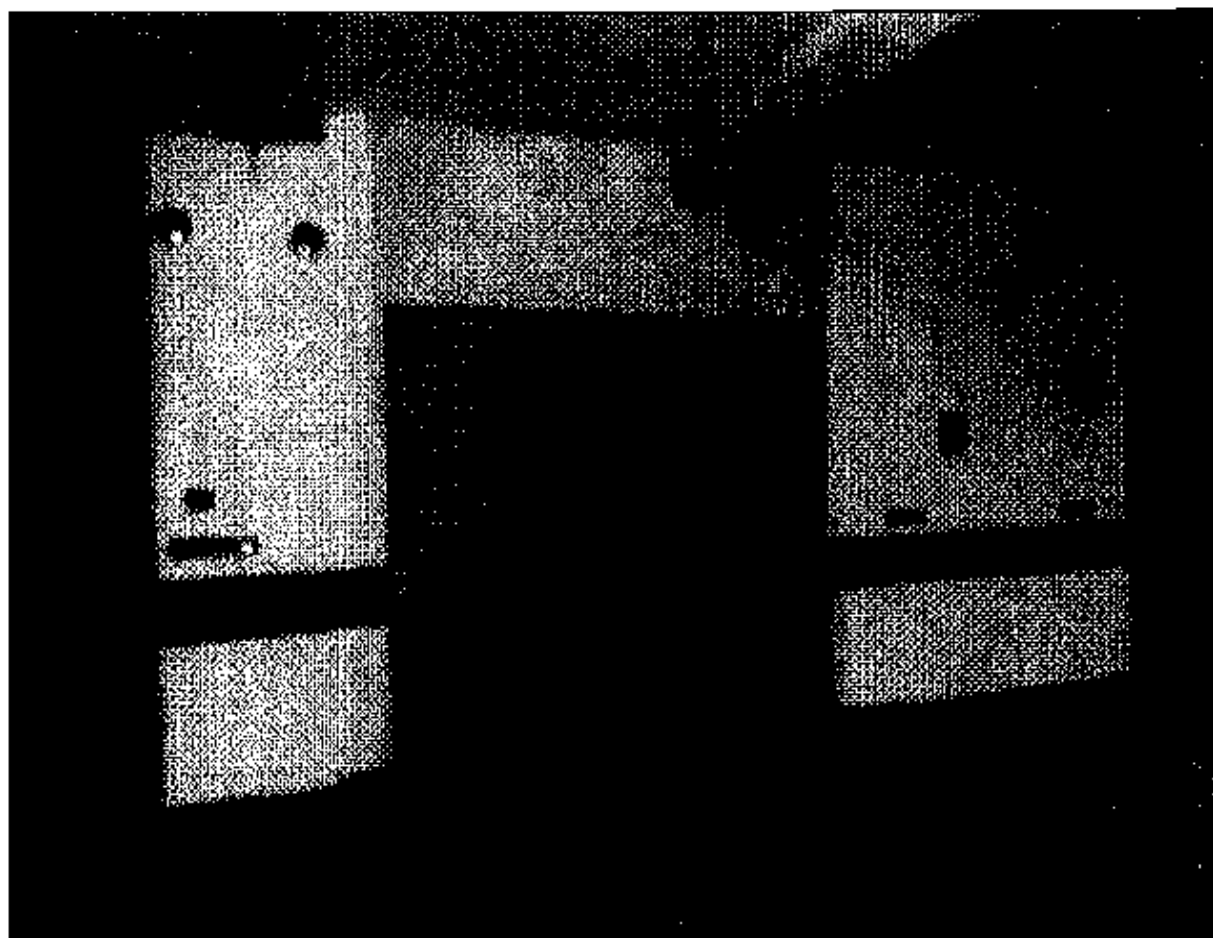


Figura 4. Box auto al sub. 51 del fabbricato sulla particella 212, foglio 52 del comune di Apricena.

Il locale è rifinito internamente con intonaco civile tinteggiato di bianco in buono stato di manutenzione. Gli spigoli dei muri sono integri e privi di "sbeccature". Il piano di calpestio è ricoperto di una pastina di cemento di colore rosso vivace. L'interno del box è raffigurato in Figura 5.

Al momento del sopralluogo, il locale era ben pulito ed il suo utilizzo attuale, per via dei beni e delle suppellettili accatastate, è sembrato essere quello di deposito, più che di autorimessa. A conferma di ciò, non si notavano a terra segni di pneumatici.

Riguardo alle dotazioni impiantistiche, il locale è provvisto unicamente di impianto elettrico – realizzato a norma – utilizzato sia il sollevamento automatico della serranda che per una lampada al neon applicata al soffitto. Sul soffitto è altresì presente un lucernario dal quale il box riceve sufficiente luce naturale.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare che costituisce il presente lotto è prodotta in ALLEGATO 21, mentre in ALLEGATO 22 si produce la planimetria redatta dal sottoscritto CTU in base al rilievo effettuato. Tra le due, non si riscontra alcuna difformità.

Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile risulta regolarmente accatastato e, confrontando le risultanze catastali con lo stato di fatto del bene pignorato, si può affermare la conformità del bene a quanto dichiarato in Catasto.



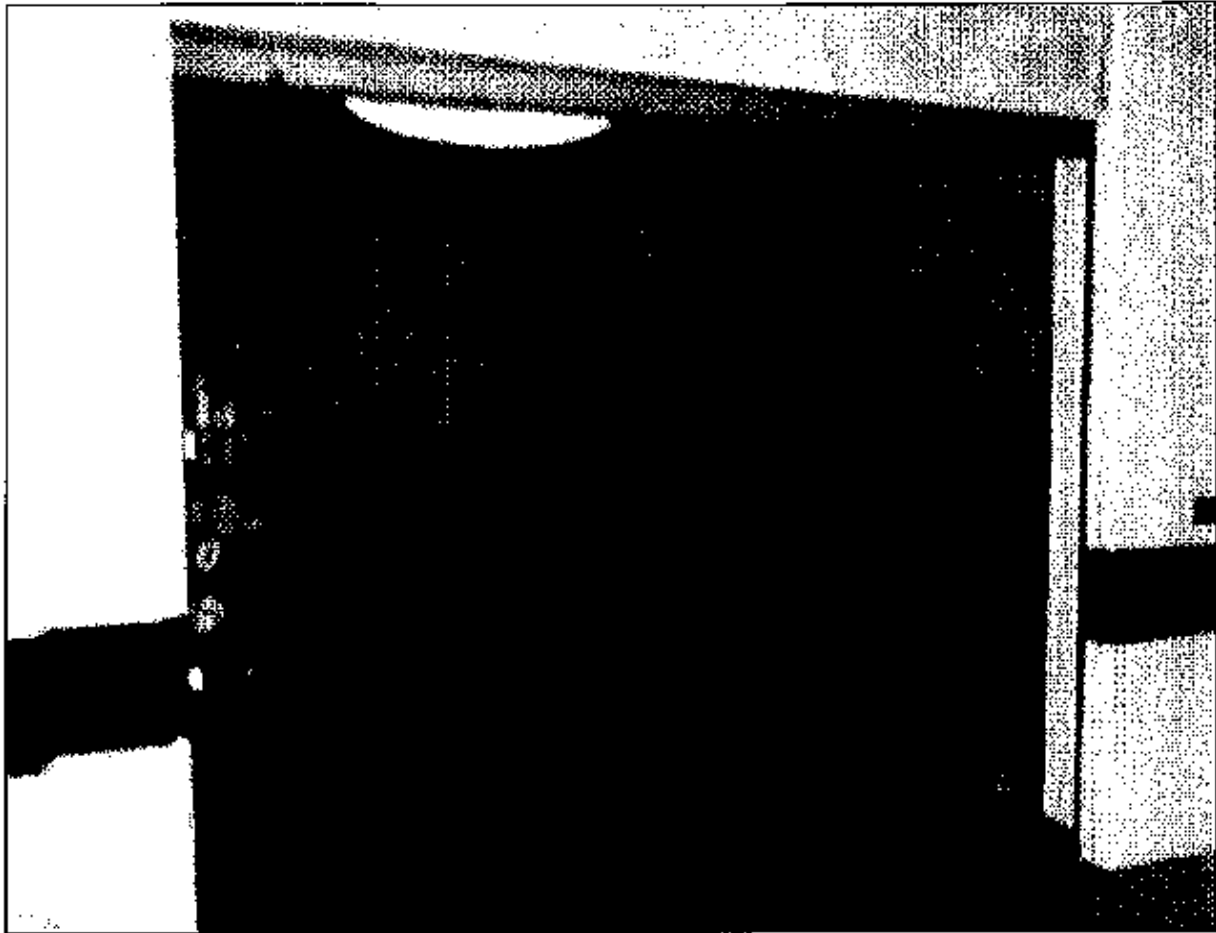


Figura 5. Interno del box auto al sub. 51 del fabbricato sulla particella 212, foglio 52 del comune di Apricena.

Dal titolo di proprietà del bene, rogato dal dott. [REDACTED], notaio in Apricena, in data 13 gennaio 2003, rep. 46544, si rileva che il fabbricato (parte di un intervento edilizio di maggiore consistenza) è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n. 81/89 e n. 93/92 rilasciate dal Comune di Apricena, rispettivamente, in data 7 luglio 1989 e 3 settembre 1992, nonché successiva Denuncia di Inizio Attività prot. 3169 del 11 marzo 2002.

Esso risulta conforme al progetto autorizzato, al Regolamento Edilizio e agli strumenti urbanistici del comune di Apricena; è altresì provvisto di Certificato di Abitabilità rilasciato in data 25 ottobre 2002, prat. 42/02 DIA, prodotto in ALLEGATO 23.

La società costruttrice, "[REDACTED]", ha realizzato il fabbricato in regime di libero mercato e non previo accordo di edilizia convenzionata con il Comune.

Stato di possesso, formalità, vincoli, oneri, insoluti, ecc.

Il bene è nel materiale possesso della debitrice esecutata [REDACTED], che lo utilizza attualmente come deposito. Una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo ha escluso l'esistenza di contratti registrati relativi a detto immobile.

Previa specifica richiesta alla [REDACTED], che riscuote i tributi locali per conto del Comune di Apricena, i versamenti dell'imposta IMU risultano effettuati dalla stessa [REDACTED]. Dall'anno 2012



a tutto il 2017, non risultano versamenti Tarsu, Tares e Tari. La comunicazione ricevuta dalla [REDACTED] in merito a quanto sopra è prodotta in **ALLEGATO 24**.

Come già anticipato, al box in questione compete una quota pari a 46,54 millesimi di proprietà delle parti comuni. Ciò si traduce in una spesa periodica di circa 9 euro/mese che vengono versati semestralmente. Al momento della richiesta, aggiornata a tutto marzo 2018, l'amministratrice ha comunicato che risultava un insoluto di 86,72 euro aggiungendo tuttavia che a suo parere si trattava di un semplice ritardo in quanto la proprietaria ha sempre pagato regolarmente la quota di sua spettanza.

Non risultano formalità, vincoli, oneri e altro tipo di gravami.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile staggito non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla sua vendita forzata.

Nel caso dell'immobile considerato ricorre infatti uno specifico caso di esclusione, dal momento che i box sono espressamente esonerati dalla dotazione dell'APE ai sensi dell'Appendice A alle "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" emanate con Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

In generale, le singole superfici che concorrono alla superficie totale dell'immobile non hanno lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna. Per tale ragione, di solito si procede all'omogeneizzazione delle stesse mediante l'applicazione di opportuni coefficienti in accordo alle indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame, trattandosi di un box auto, si farà qui riferimento al paragrafo 3.2 di detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. Tutte le superfici – eventualmente omogeneizzate se di diversa natura – vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

In questo caso, ricorre la sola tipologia di vano principale, la cui superficie si riassume in maniera tabellare e sintetica:

| <i>Tipologia sup.</i> | <i>Valore rilevato</i> | <i>Coefficiente</i> | <i>Valore omog.</i> | <i>Valore arr.</i> |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Vani principali | 35,94 mq | 1,00 | 35,94 mq | 36 mq |
| Superficie commerciale totale vendibile | | | | 36 mq |

Tabella 1. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.



Stima del bene in base al valore di mercato

In base a quanto relazionato, il bene è immediatamente disponibile e dunque, in tali condizioni, il criterio più appropriato di stima è quello di mercato.

La compravendita più recente di questo stesso bene di cui si dispone è costituita dall'atto di acquisto fatto dalla stessa debitrice e rogato dal notaio [redacted] di Apricena, rep. 46544 del 12 gennaio 2003. In tale atto fu tuttavia dichiarato un prezzo di vendita addirittura inferiore al valore catastale per cui, ai fini della presente, si ritiene di non dover fare ad esso riferimento, nemmeno previa rivalutazione.

Si dispone comunque di altri atti di beni simili nella stessa zona. In generale, come tra l'altro hanno confermato gli stessi notai interpellati, i box vengono compravenduti assieme alle abitazioni di cui sono pertinenza e risulta difficile trovare una compravendita relativa al solo box. Ciò nonostante, è stato reperito un atto, rogato nel 2018, in cui viene compravenduto unicamente un box, che viene al contempo, nello stesso atto, dichiarato nuova pertinenza dell'abitazione della compratrice.

Il prezzo dichiarato è di euro 640,00 per metro quadro. Per la zona considerata (zona D1), l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce una forbice di valori compresi tra 450 e 650 euro/mq. Il prezzo pagato rientra dunque nell'intervallo dei valori rilevati dall'OMI.

Si ritiene significativo considerare comunque anche un altro atto, rogato nel 2017, in cui vengono compravenduti un'abitazione e un box proprio in stretta adiacenza al box di cui al presente lotto. Scorporando – con giudizio estimativo – il prezzo pagato per l'abitazione, si ottiene per il box un prezzo unitario di 710,00 euro/mq.

In base a quanto si è potuto osservare, appartenendo essa alla corona più esterna dell'abitato di Apricena, nella zona considerata non vi è la pressante necessità di dotarsi di un box. In tutti gli accessi ai luoghi effettuati, il sottoscritto ha sempre potuto parcheggiare in strada, trovando sempre ampia disponibilità di parcheggio. Come evidenziato dalla foto in **Figura 5**, la stessa debitrice esecutata utilizza il box non come ricovero per l'auto ma come deposito.

Inoltre, confrontando i due prezzi unitari sopra esposti, occorre aggiungere che il primo è riferito ad un box di 39 mq, mentre il secondo ad un box di soli 24 mq. E' pacifico che all'aumentare della superficie di un immobile il prezzo unitario diminuisca.

Pertanto, in considerazione della superficie dell'immobile rispetto alle superfici degli altri immobili simili ed in condizioni analoghe presi a confronto, tenendo presente il buono stato di manutenzione riscontrato, si ritiene di poter attribuire ad esso, per metro quadro di superficie commerciale, il seguente valore unitario:

$$V_{un} = 670,00 \text{ euro/mq} \quad \text{Valore stimato per metro quadro di superficie commerciale}$$

Moltiplicando il valore unitario innanzi stimato per la superficie commerciale totale si ottiene il valore complessivo del bene nelle condizioni attuali:

$$V_{A-L} = V_{un} \cdot S_{comm} = 670,00 \cdot 36 = 24.120,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo}$$

Il valore stimato sopra calcolato è definito "lordo" perché, trattandosi di un bene che sarà posto sul mercato a seguito di una procedura esecutiva, non possono essere fornite per esso le garanzie per



vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli eventualmente già noti e quantificati, generalmente si applica una riduzione dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, tenendo presente la buona impressione ricevutane in sede di sopralluogo, si applicherà una riduzione forfettaria di euro 2.820,00 (pari all'11,69% circa del valore stimato), da ritenersi altresì comprensiva dell'insoluto nei confronti del condominio, che sarà a questo punto dovuto dal nuovo acquirente qualora ancora sussistesse al momento dell'acquisto.

In definitiva, il prezzo stimato netto da porre a base di vendita per il lotto A risulta:

$$V_A = 24.120,00 - 2.820,00 = 21.300,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto da porre a base d'asta}$$

5 LOTTO B

Composizione

Lotto costituito dalle seguenti due unità immobiliari urbane contigue, di fatto unite:

1. box auto in Via Don Minzoni, 9, in Apricena, censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 52, p.lla 212, sub. 52, piano S1, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza catastale 25 mq, rendita 121,37 euro;
2. box auto in Via Don Minzoni, 9, in Apricena, censito al Catasto Fabbricati del comune di Apricena al foglio 52, p.lla 212, sub. 53, piano S1, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza catastale 30 mq, rendita 145,64 euro.

Entrambi i beni sono proprietà personale dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] per una quota 1/1.

Identificazione dei beni costituenti il lotto

I beni che costituiscono il lotto B sono ubicati al piano seminterrato, rispettivamente interno 16 e 17, di un fabbricato in Via Don Minzoni, 9-11-13 – 71011 Apricena (FG). L'accesso prevalente avviene da una rampa carrabile al civico 9 di Via Don Minzoni, ma è possibile accedervi anche da una seconda rampa carrabile al civico 1 dell'adiacente Via Pitta.

Le unità immobiliari in questione fanno parte di un fabbricato di recente costruzione, realizzato nel 1992 dalla società [REDACTED]. L'intero complesso edilizio è ubicato nell'area compresa fra Via Don Minzoni, Via Nicola Pitta, Via Fratelli Cervi e Via Lentella.

Nella precedente **Figura 1** – valida anche per questo lotto – è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella sulla quale sono ubicate le due unità immobiliari incluse nel presente lotto. In **ALLEGATO 18** è prodotto l'estratto di mappa catastale così come prelevato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia; in **ALLEGATO 19** si produce invece l'ortofoto in scala 1:1000 del fabbricato sulla particella 212 al quale appartengono le unità immobiliari.

In **Figura 2** è rappresentato l'accesso al civico 9 di Via Don Minzoni che conduce al piano seminterrato del fabbricato al quale appartengono i box auto che costituiscono il lotto B.

Accedendo al seminterrato dal civico 9 di Via Don Minzoni, i subalterni 52 e 53 di cui al presente lotto sono rappresentati dal quarto e quinto box auto che si affacciano sulla parete di fronte. Per una loro migliore ed inequivocabile identificazione, in **Figura 3** – già prodotta, ma riproposta



nuovamente per comodità - si riporta un estratto dell'elaborato planimetrico relativo all'intero seminterrato; l'elaborato planimetrico integrale è prodotto in ALLEGATO 20.

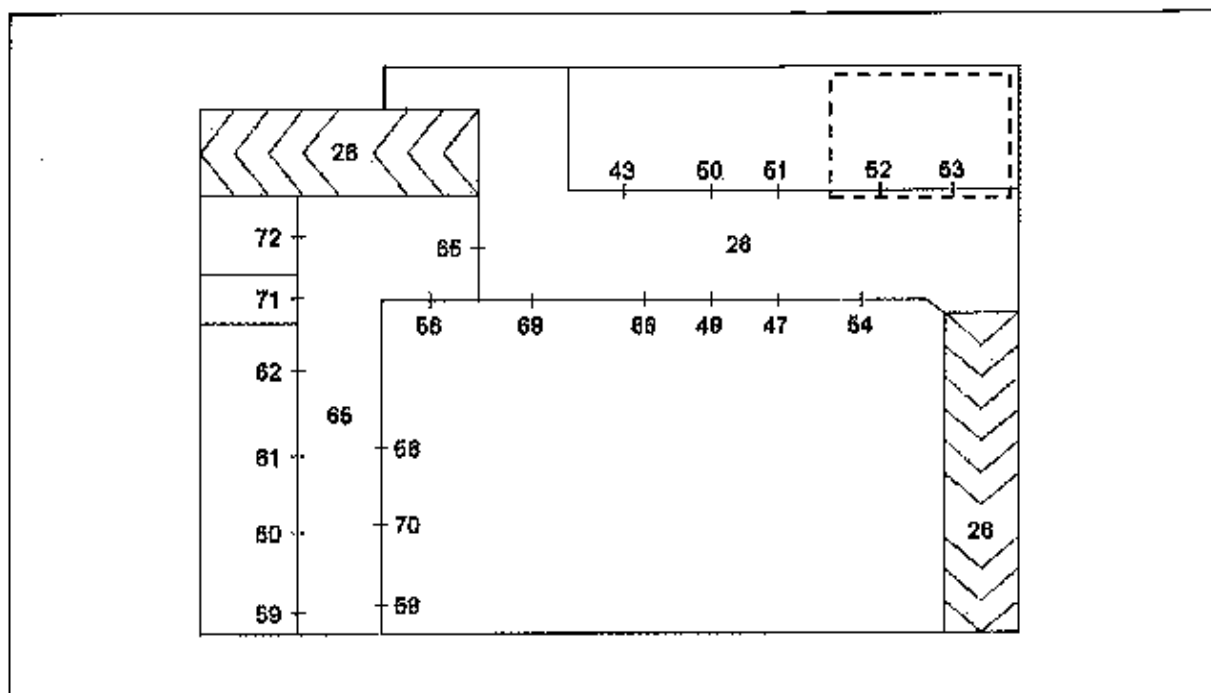


Figura 3 riproposta. Estratto dell'elaborato planimetrico raffigurante i subalterni al piano seminterrato del fabbricato sulla particella 212, foglio 52 del comune di Apricena.

Entrambi i sub. si affacciano sull'area di manovra comune, identificata con il subalterno 26, da cui hanno accesso. Rispetto ad un osservatore posizionato sull'area di manovra, il sub. 52 confina alla sua sinistra con il sub. 51 e alla sua destra con il sub. 53 (entrambi di proprietà della stessa esecutata ed entrambi pure pignorati), mentre il sub. 53 confina alla sua sinistra con il sub. 52 e alla sua destra con la parete laterale controterra. Tutti i menzionati subalterni, sul fondo, confinano con il terreno.

Le unità immobiliari pignorate di cui al presente lotto non sono pertinenza di alcuna altra unità immobiliare; esse sono tuttavia catastalmente e fiscalmente separate solo sul piano formale, risultando di fatto unite per la rimozione della originaria parete comune di separazione. Di ciò si terrà adeguatamente conto nel prosieguo.

Risultando in atti come due unità distinte, a ciascuna di esse è attribuita una propria quota millesimale che vale 34,03 millesimi per il sub. 52 e 42,11 millesimi per il sub. 53. E' dunque da ritenersi che l'unione dei due subalterni (identici per posizione, esposizione, caratteristiche e quant'altro considerato in sede di redazione delle tabelle millesimali) possa condurre ad una nuova unità cui possa attribuirsi una quota millesimale pari a 76,14 millesimi.

Analitica descrizione dei beni

Risultando essi materialmente uniti per effetto della rimozione della originaria parete di separazione, si procederà alla descrizione dei beni come se si trattasse un bene unico, anche perché come tale si propone di collocarlo in vendita.



Il bene risultante di cui al lotto B è dunque costituito da un'unità immobiliare urbana ad uso box auto, con 2 posti macchina e 2 accessi distinti ed indipendenti, ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato di 3 piani fuori terra. Detto fabbricato ha una struttura portante in calcestruzzo armato con solai laterocementizi e copertura con tetto a due falde non praticabile.

Si accede alla rampa condominiale attraversando un cancello automatico comandabile a distanza, ubicato al civico 9 di Via Don Minzoni, che immette in uno spazio di pertinenza del fabbricato; quindi, attraverso una seconda porta metallica, si imbecca la rampa che conduce nell'interrato. Il box in questione è quello esattamente di fronte alla rampa stessa. Il secondo accesso è ubicato alla sinistra di quello che fronteggia direttamente la rampa.

Si tratta di un box rettangolare, costituito da un unico vano di dimensioni interne 9,00x6,10 m, altezza netta interna pari a 3,50 m, con due ampie aperture di accesso, entrambe di larghezza 3,40 m, chiuse da serrande avvolgibili in fasce di metallo. Le serrande sono dotate di motorino elettrico per il sollevamento automatico e sono altresì comandabili a distanza con telecomando. La Figura 6 riporta una foto del box ripresa dallo spazio comune di manovra.

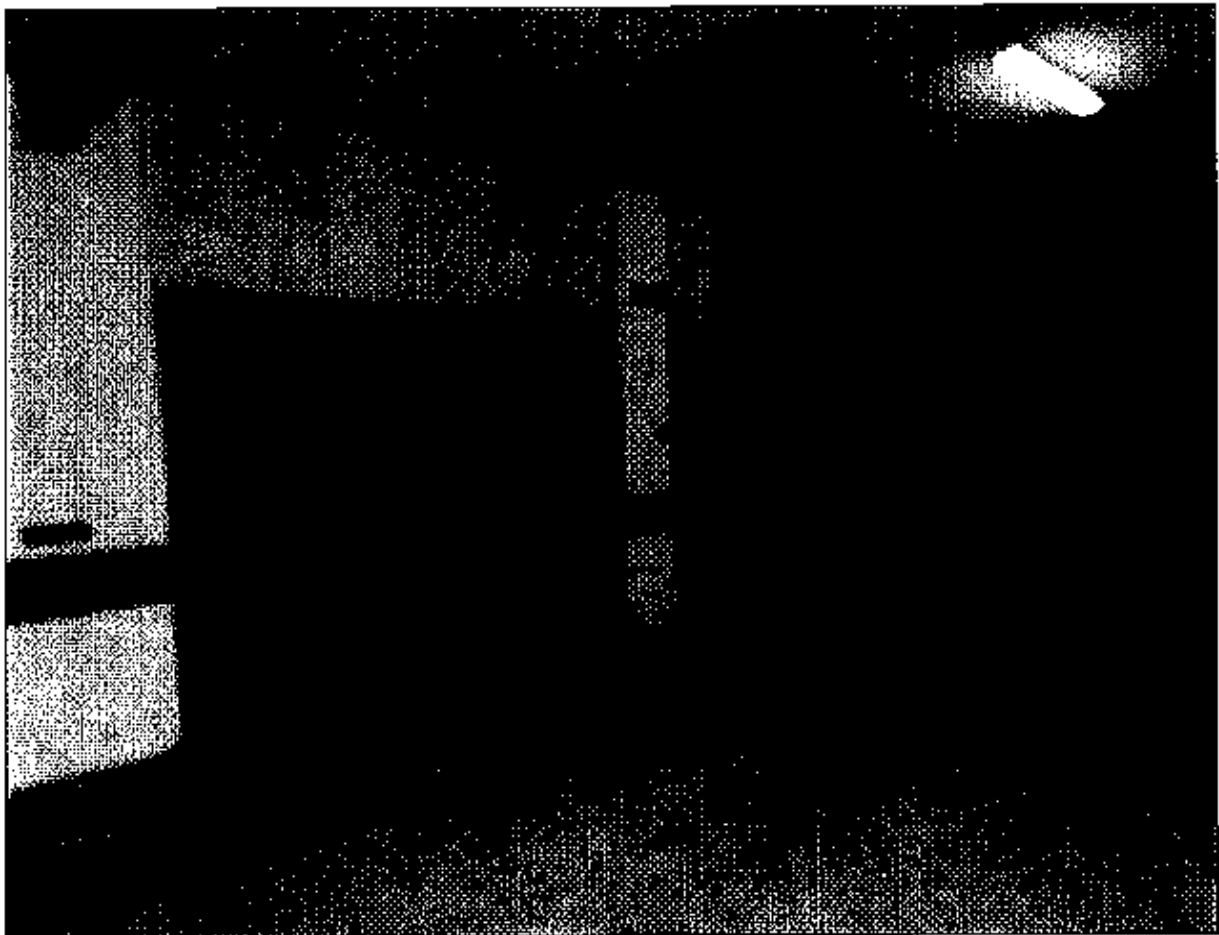


Figura 6. Box auto ai subb. 52 e 53 del fabbricato sulla particella 212, foglio 52 del comune di Apricena.

Il locale è rifinito internamente con intonaco civile tinteggiato di bianco in buono stato di manutenzione. Gli spigoli dei muri sono integri e privi di "sbeccature". Il piano di calpestio è ricoperto di una pastina di cemento di colore rosso vivace. L'interno del box è raffigurato in Figura 7.



Al momento del sopralluogo, il locale era ben pulito e sgombro. La presenza di alcune moto al suo interno conferma il suo utilizzo come rimessa di veicoli, conformemente alla sua destinazione.

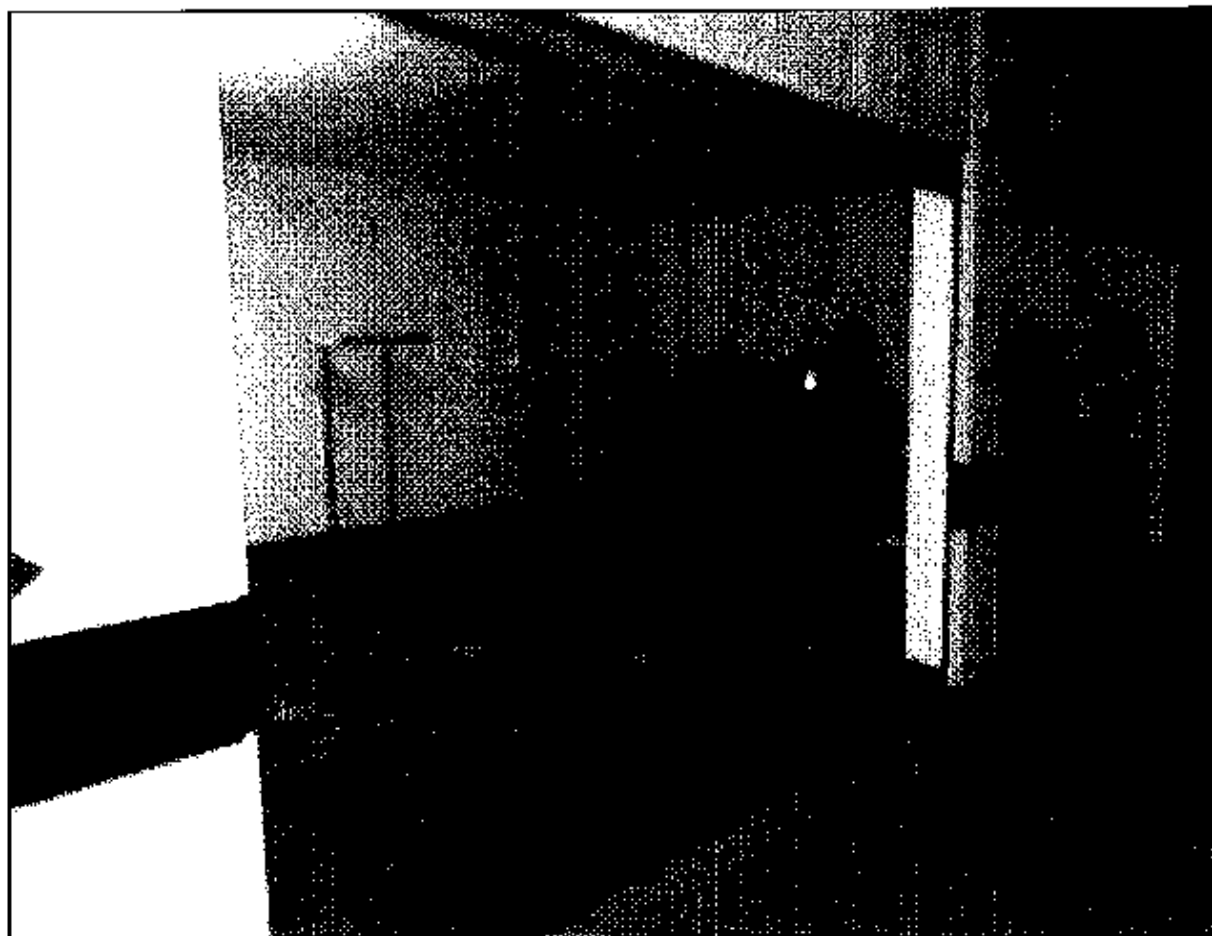


Figura 7. Interno del box auto ai subb. 52 e 53 del fabbricato sulla particella 212, foglio 52 del comune di Apricena.

Riguardo alle dotazioni impiantistiche, il locale è provvisto unicamente di impianto elettrico – realizzato a norma – utilizzato sia il sollevamento automatico della serranda che per le due lampade al neon (una per parte) applicate al soffitto che garantiscono l’illuminazione artificiale. Durante le ore del giorno – invece – il box riceve sufficiente luce naturale che proviene dall’esterno attraverso la rampa.

Lateralmente all’accesso di destra, quello che dovrebbe immettere nel sub. 53, risulta installato sulla parete un piccolo lavabo privo comunque del necessario impianto di adduzione acqua.

Le planimetric catastali delle unità immobiliari che costituiscono il presente lotto sono prodotte in ALLEGATO 25 e ALLEGATO 26, mentre in ALLEGATO 27 si produce la planimetria redatta dal sottoscritto CTU in base al rilievo effettuato. E’ chiaramente evidente la difformità riscontrata e più volte menzionata.

Verifiche di conformità e di regolarità edilizia ed urbanistica

Le due unità immobiliari – in senso catastale – risultano regolarmente denunciate in Catasto e i dati metrici, la categoria e il classamento risultano adeguati. Tuttavia, confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto dei beni pignorati, si evidenzia una difformità – comunque sanabile –



consistente nella unione di fatto delle due unità operata mediante la rimozione della originaria parete di separazione.

Riguardo alla verifica di conformità edilizia ed urbanistica, benché il fabbricato risulti a suo tempo regolarmente realizzato nell'ambito dell'intervento edilizio autorizzato dal Comune di Apricena con le Concessioni Edilizie n. 81/89 del 7 luglio 1989 e n. 93/92 del 3 settembre 1992, nonché successiva DIA prot. 3169 del 11 marzo 2002, e benché eseguito nel rispetto delle norme edilizie e degli strumenti urbanistici all'epoca vigenti, la sopra segnalata difformità costituisce una violazione posteriore – relativamente alle sole unità interessate – delle norme vigenti poiché realizzata in assenza di titolo abilitativo. Anche sotto il profilo edilizio, comunque, la detta violazione risulta sanabile.

Si conclude il presente paragrafo aggiungendo che il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata, ma di libero mercato, e che esso è provvisto di Certificato di Abitabilità rilasciato in data 25 ottobre 2002, prat. 42/02 DIA, prodotto in **ALLEGATO 23**.

Procedure e costi per la sanatoria delle difformità individuate

Il vigente "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede, per la demolizione di un tramezzo in laterizio, l'utilizzo di una pratica edilizia denominata CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. In sostanza, il tecnico incaricato espone le opere da realizzare e, sotto la sua responsabilità, assevera che dette opere non interessano le strutture portanti. Non è richiesta alcuna autorizzazione da parte dell'Amministrazione e i lavori possono essere avviati il giorno stesso della presentazione della pratica. Nel caso di mancata presentazione della pratica CILA quando dovuta, l'art. 6-bis, comma 5 del citato D.P.R. stabilisce una sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro.

Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione di fatto, atteso che l'intervento è consentito tanto dalle norme edilizie quanto da quelle urbanistiche, occorrerà presentare una pratica CILA, che può essere definita "postuma" perché successiva all'intervento già realizzato. La pratica, redatta su modulistica predisposta (ormai unificata su tutto il territorio nazionale), potrà limitarsi alla compilazione del modulo, alla relazione tecnica (sempre obbligatoria) e a due soli elaborati grafici raffiguranti la situazione originaria e la situazione di fatto. Una tale pratica richiede al tecnico redattore il minimo impegno professionale cosicché, considerando l'importo della sanzione, il versamento dei diritti di istruttoria, la marca da bollo da 16,00 euro da applicare sul modulo e l'importo dell'onorario comprensivo di IVA e cassa, si può stimare un costo onnicomprensivo di 2.000,00 euro.

Entro il termine di 30 giorni successivi alla presentazione della CILA va altresì effettuato l'aggiornamento catastale, per il quale si richiede una pratica DOGFA di fusione delle due preesistenti unità immobiliari. Anche tale pratica è particolarmente semplice ed è possibile stimarne un costo onnicomprensivo di onorario, IVA, cassa e spese pari a 600,00 euro.

In definitiva, la situazione di fatto può essere regolarizzata con le pratiche e le spese riassunte nella tabella che segue:

| | |
|--|-------------------|
| Pratica CILA in sanatoria per l'esecuzione di opere edilizie non autorizzate | 2.000,00 € |
| Pratica catastale DOGFA per l'aggiornamento della planimetria in atti | 600,00 € |
| <i>I_{REGO} = Importo totale delle spese necessarie alle regolarizzazioni</i> | 2.600,00 € |

Tabella 2. Determinazione delle spese onnicomprensive necessarie alle regolarizzazioni degli immobili di cui al lotto B.



Stato di possesso, formalità, vincoli, oneri, insoluti, ecc.

Il bene è nel materiale possesso della debitrice esecutata [REDACTED], che lo utilizza attualmente come rimessa di veicoli, conformemente alla sua destinazione. Una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di San Severo ha escluso l'esistenza di contratti registrati relativi a detto immobile.

Previa specifica richiesta alla [REDACTED] che riscuote i tributi locali per conto del Comune di Apricena, i versamenti dell'imposta IMU risultano effettuati dalla stessa [REDACTED]. Dall'anno 2012 a tutto il 2017, non risultano versamenti Tarsu, Tares e Tari. La comunicazione ricevuta dalla [REDACTED] in merito a quanto sopra è prodotta in **ALLEGATO 24**.

Non risultando formalmente dichiarata la loro effettiva unione, nelle tabelle millesimali condominiali, a ciascuno dei due box compete una propria quota, pari, rispettivamente, a 34,03 millesimi per il sub. 52 e 42,11 millesimi per il sub. 53. Ciò si traduce in una spesa periodica di circa 7 euro/mese per il primo ed 8 euro/mese per il secondo, che vengono versati semestralmente. Al momento della richiesta, aggiornata a tutto marzo 2018, l'amministratrice ha comunicato che risultava un insoluto di 62,67 euro per il sub. 52 e 79,09 euro per il sub. 53 aggiungendo tuttavia che a suo parere si trattava di un semplice ritardo in quanto la proprietaria ha sempre pagato regolarmente la quota di sua spettanza.

Non risultano formalità, vincoli, oneri e altro tipo di gravami.

Attestato di prestazione energetica

Gli immobili staggiti non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla loro vendita forzata.

Nel caso considerato ricorre infatti uno specifico caso di esclusione, dal momento che i box sono espressamente esonerati dalla dotazione dell'APE ai sensi dell'Appendice A alle "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" emanate con Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

Nel seguito si effettua la determinazione delle superfici commerciali dei locali secondo le indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame, trattandosi di box auto, si farà qui riferimento al paragrafo 3.2 di detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un



limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. Tutte le superfici – eventualmente omogeneizzate se di diversa natura – vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

In questo caso, ricorre la sola tipologia di vano principale, la cui superficie si riassume in maniera tabellare e sintetica:

| Tipologia sup. | Valore rilevato | Coefficiente | Valore omog. | Valore arr. |
|--|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| Vani principali | 62,62 mq | 1,00 | 62,62 mq | 63 mq |
| Superficie commerciale totale vendibile | | | | 63 mq |

Tabella 3. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

Stima del bene in base al valore di mercato

Come risulta dai precedenti paragrafi, il bene da stimare presenta delle difformità rispetto alla situazione rappresentata in atti. Si tratta tuttavia di difformità sanabili e sono stati perciò stimati i costi necessari a ripristinare la conformità. Si può dunque procedere alla stima del bene mediante il criterio del più probabile valore di mercato assumendo che il bene si trovi in condizioni di ordinarietà. Poiché il bene non si trova attualmente in condizioni di ordinarietà, dal valore così stimato si provvederà quindi a detrarre i costi necessari alla sua regolarizzazione.

Nel corso delle ricerche effettuate, è emerso il prezzo dichiarato nell'atto con il quale detto bene è pervenuto alla odierna debitrice. Si ritiene che tale prezzo non sia assolutamente attendibile, nemmeno rivalutato, perché addirittura inferiore al valore catastale del bene stesso.

Si farà quindi riferimento ai prezzi di vendita di beni simili nella stessa zona.

Già nel precedente paragrafo si è detto che i prezzi recenti di compravendite reali riscontrati in zona vanno dai 640 euro/mq per un box di più ampia superficie ai 710 euro/mq per un box di superficie inferiore. In questa stessa zona (zona D1), l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce una forbice di valori compresi tra 450 e 650 euro/mq.

Per una migliore valutazione, bisogna anche osservare che tutte le abitazioni esistenti nella zona considerata sono di recente costruzione e dunque, ricorrendo l'obbligo di legge, si presume che abbiano tutte un box di pertinenza. Si aggiunge a ciò la circostanza che, appartenendo essa alla corona più esterna dell'abitato di Apricena, ed essendo praticamente priva di traffico, in detta zona è sempre possibile lasciare la macchina in sosta negli spazi liberi lungo la sede stradale. Per dire: il fabbricato a cui appartiene il box da stimare fu ultimato e reso abitabile nel 1992 ma i box furono lasciati al rustico e completati solo nel 2002, circostanza che non si sarebbe verificata se si fosse manifestata l'urgenza di dover disporre delle autorimesse.

Pur tenendo presente che all'aumentare della superficie di un immobile il prezzo unitario diminuisce, nel caso in esame l'ampia apertura degli accessi, pari a 3,40 m, rispetto alle comuni larghezze degli accessi ai box, costituisce sicuramente una caratteristica di maggior pregio. Anche l'altezza netta interna, pari a 3,50 m, è superiore alle altezze medie dei box. Si ritiene probabile che sin dall'origine questi box furono pensati per poter ospitare, oltre che autovetture, anche piccoli autocarri.

Per tutto quanto sopra, tenendo altresì presente il buono stato di manutenzione riscontrato, si ritiene di poter assumere, per metro quadro di superficie commerciale, il seguente valore unitario:

$$V_{un} = 630,00 \text{ euro/mq}$$

Valore stimato per metro quadro di superficie commerciale



Moltiplicando il valore unitario innanzi stimato per la superficie commerciale totale si ottiene il valore complessivo del bene nelle condizioni ordinarie:

$$V_{B-L-O} = V_{un} \cdot S_{comm} = 630,00 \cdot 63 = 39.690,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo in condizioni ordinarie}$$

Il valore appena stimato non rappresenta il valore del bene nelle condizioni attuali poiché, per effetto di alcune difformità catastali ed edilizie, si rende necessaria la regolarizzazione delle stesse. I costi necessari alla detta regolarizzazione sono stati computati nei precedenti paragrafi e valgono 2.600,00 euro. Detraendo questi costi si ottiene:

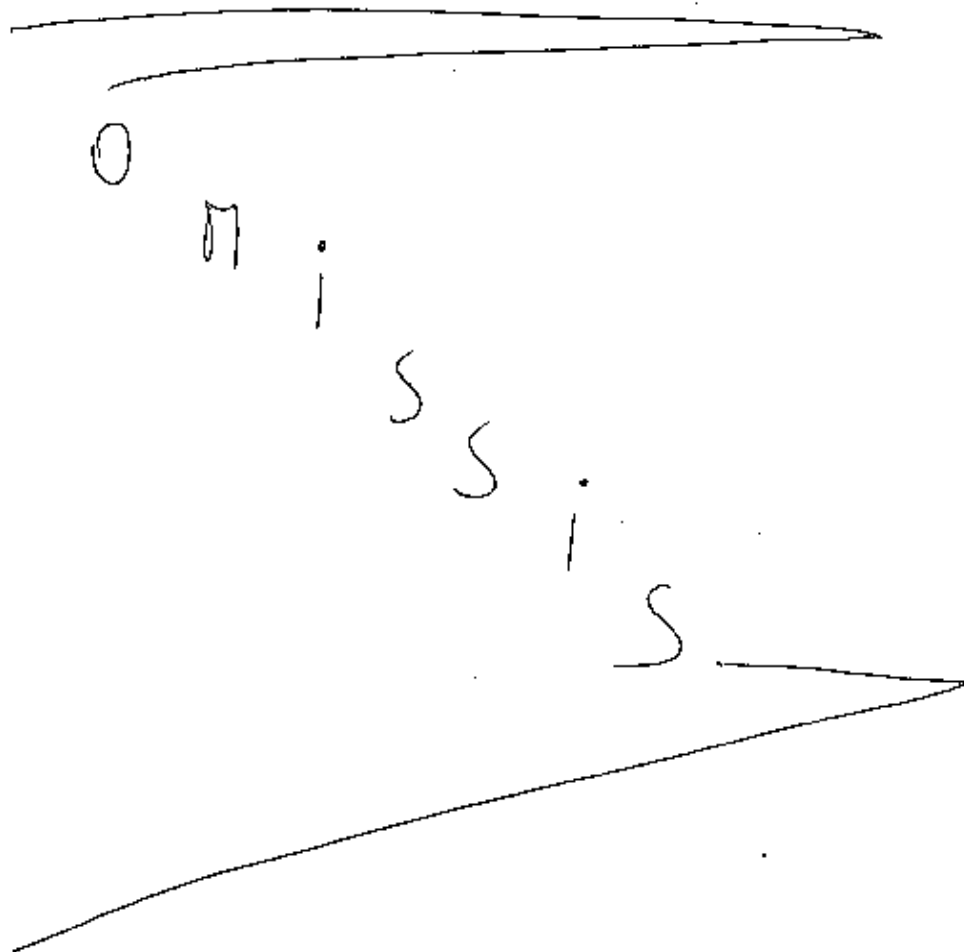
$$V_{B-L} = 39.690,00 - 2.600,00 = 37.090,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato lordo nelle condizioni attuali}$$

Si tratta ancora di un valore "lordo" perché il bene stimato sarà posto sul mercato a seguito della corrente procedura esecutiva e dunque non possono essere fornite per esso le garanzie per vizi della cosa venduta. Per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, diversi da quelli già noti e quantificati, si applica una riduzione che di solito è dell'ordine del 10-15% del valore stimato. In questo caso, tenendo presente la buona impressione ricevutane in sede di sopralluogo, si applicherà una riduzione forfettaria di euro 4.090,00 (pari all'11,03% circa del valore stimato), da ritenersi altresì comprensiva dell'insoluto nei confronti del condominio, che sarà a questo punto dovuto dal nuovo acquirente qualora ancora sussistesse al momento dell'acquisto.

In definitiva, il prezzo stimato netto da porre a base di vendita per il lotto B risulta:

$$V_B = 37.090,00 - 4.090,00 = 33.000,00 \text{ euro} \quad \text{Valore stimato netto da porre a base d'asta}$$

6. PREMESSA COMUNE RELATIVA AGLI IMMOBILI DEI LOTTI C, D, E, F, G



O
M
i
S
S
i
S

12 CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state esposte le valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto CTU per la stima di un complesso di beni immobili pignorati, ubicati tutti nel comune di Apricena (FG), ai fini della loro vendita forzata.

Sono quindi state espletate tutte le attività peritali necessarie al corretto adempimento dell'incarico, giungendo a definire il più probabile valore di mercato di ciascuno dei lotti che sono stati a tale scopo costituiti, riepilogati nella tabella che segue:

| Lotto | Dati catastali | Valore stimato da porre a base di vendita |
|-------|----------------------------|---|
| A | fg. 52, p.lla 212, sub. 51 | 21.300,00 euro |
| B | fg. 52, p.lla 212, sub. 52 | 33.000,00 euro |
| | --- | |
| | fg. 52, p.lla 212, sub. 53 | |
| C | ████████████████████ | ████████████████████ |
| D | ████████████████████ | ████████████████████ |
| | ████████████████████ | |
| E | --- | ████████████████████ |
| | ████████████████████ | |
| F | ████████████████████ | ████████████████████ |
| G | ████████████████████ | ████████████████████ |

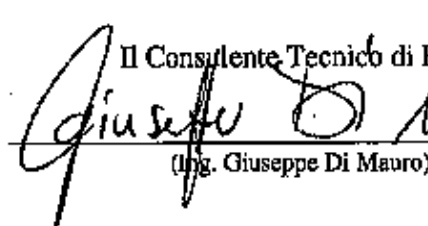


A sostegno ed integrazione di quanto periziato, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo (ALLEGATI da 01 a 46), gli elaborati grafici del progetto in corso di esecuzione (ALLEGATO 47, in un formato di scomoda consultazione ma, purtroppo, così fornito allo scrivente), nonché - come ALLEGATO 48 - una serie di scatti fotografici relativi all'immobile per il quale la presente perizia è resa.

In ultimo, per ognuno dei lotti costituiti è stato redatto uno specifico specchietto riepilogativo che raccoglie tutti i risultati e tutte le principali informazioni ad esso relativi. Queste tabelle riepilogative, espressamente richieste dal Giudice, sono prodotte in ALLEGATO 49.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino, 27 giugno 2019

Il Consulente Tecnico di Parte

(Ing. Giuseppe Di Mauro)

