

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10

71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri

di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 410/2021 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO

Parti:

Creditori:

Debitore:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO

SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 6

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 31

ALLEGATI:

1. Verbale giuramento - Quesiti;
2. Comunicazioni inviate alle parti - Ricevute;
3. Verbali sopralluoghi;
4. Elaborati grafici;
5. Documentazione fotografica LOTTO A;
6. Documentazione fotografica LOTTO B;
7. Documentazione catastale e ipotecaria;
8. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
9. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
10. Copia bollettini e contratti utenze domestiche (Lotto A);
11. Copia del contratto di locazione dell'immobile sub.6
(Lotto B);
12. Titoli Autorizzativi edilizio-urbanistici;



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott. Michele PALAGANO

R.G.E.I.: N°410/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO del 31/05/2022 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°410/2021 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 15/11/2022 prestando giuramento innanzi al G.E., venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nel corrispondente verbale depositato nel fascicolo telematico (cfr. Allegato n.1).

§§§§§

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

01/12/2022 - Primo tentativo di accesso all'immobile e report degli esperimenti successivi, precedenti la nomina del custode giudiziario

Previa notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., lo scrivente C.T.U. si è recato il giorno 01/12/2022 alle ore 9:30 presso gli immobili staggiti, siti in abitato di Biccari (FG) alla via Lago Pescara n.7 - 2° piano, suonando ripetutamente al citofono senza essere aperto. Preso atto del fatto che verosimilmente all'interno degli immobili non c'era nessuno è stato lasciato un avviso nella cassetta postale del debitore, con invito a prendere contatti telefonici con lo scrivente. Nel seguito ci sono stati altri due tentativi di accesso in giorni ed orari diversi senza ottenere nessun risultato, cosicché trovandosi nell'impossibilità di contattare il debitore esecutato ed avendo constatato il mancato ritiro della raccomandata postale (risultata rifiutata), lo scrivente C.T. ha ritenuto di dover informare il G.E., esponendo il resoconto dei fatti con nota inviata il 12/12/2022.

14/12/2022 - Nomina del custode giudiziario

A seguito dell'informativa inviata dallo scrivente C.T., con provvedimento del G.E. Dott. G. PALAGANO veniva nominato custode

1
giudiziario dei beni staggiti l'Avv. Francesco R. CASTELLUCCI di S. Severo.

14/01/2023 - Sopralluogo con accesso agli immobili alla presenza del custode giudiziario

A seguito di notifica indirizzata al debitore ed allo scrivente C.T. da parte del custode giudiziario, in data 14/01/2023 è stato esperito il primo sopralluogo presso i due immobili staggiti, nel corso del quale alla presenza del debitore esecutato si è avuto accesso ai beni da periziare, potendosi così effettuare la ricognizione dei luoghi ed il controllo di corrispondenza delle planimetrie catastali con la situazione reale rilevata sul posto a mezzo di opportune misurazioni di verifica. Nel corso del sopralluogo sono state acquisite anche le fotografie digitali dei due immobili ed annotati i dati tecnici con particolare riguardo alla tipologia degli impianti ed alla qualità dei materiali impiegati all'epoca della costruzione, verificando anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 12:30.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (cfr. Allegato n.3).

Al fine di reperire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario adempiere ad ulteriori indagini e verifiche, con acquisizione della documentazione effettuata con ritiro in presenza e per via telematica presso: l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio; l'Ufficio Anagrafe; l'ufficio di Stato civile; l'Ufficio Tecnico del comune di Biccari e lo studio notarile del notaio Scrocco di Lucera.

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

❖ QUESITO N. 1 - bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."

Al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue:

Storia Catastale

A far data dal 29/01/1990 (data del classamento) i due immobili sono stati fatti oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

- COSTITUZIONE del 29/01/1990 in atti dal 29/01/1990 (n. 3.1/1990);
- CLASSAMENTO del 29/01/1990 in atti dal 27/05/1998 (n. 3.4/1990 per il sub.5) e (n. 3.5/1990 per il sub.6);
- Dati relativi alla planimetria: presentazione del 29/01/1990, prot. n.3;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013;

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione della visura storica allegata alla presente perizia (cfr. Allegato n.7).

Storia Ipotecaria

PREMESSA:

Le due unità immobiliari staggite sono state realizzate per costruzione su suolo riportato nel N.C.T. di Biccari al Foglio 44 p.lla n.56 di estensione pari ad are 13,80, appartenente a

(vedasi visura storica - cfr. Allegato n.6).

Ciò premesso, successivamente alla costruzione delle due unità immobiliari sull'area urbana appartenente a si registrano i seguenti passaggi elencati in ordine cronologico:

- Costituzione n.3.1/1 990 del 29.01.1990 in atti dal 29.01.1990 con cui le due U.I. venivano censite all'U.T.E. di Foggia nel N.C.E.U. di Biccari al Foglio 44, p.lla n.56/5 p.2 e p.lla n.56/6 p.2, in ditta

- Successione testamentaria in morte di

di Lucera der Uff. del Reg. trascritta a Lucera il 07.06.2012 al n.4375 d'ordine e n.3599 particolare, con cui le predette due unità urbane (p.lla 56/5 ctg. A/3 di vani 3,5 e p.lla 56/6 ctg. A/3 di vani 3,5) venivano devolute per testamento al figlio nato a

- Accettazione tacita dell'eredità del defunto

nato a

e n.6586 particolare, relativamente ad altro immobile, avvenuta per atto del notaio M. Fontana del 22.10.2014, con il quale veniva trascritta l'eredità devolutasi in forza di

❖ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali..."

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

❖ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti in data 15 novembre 2022 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

❖ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile dei Comuni di Biccari e Foggia, risulta che il debitore, in persona di

con le seguenti annotazioni riportate in registro (cfr. Allegato n.8):

- Con provvedimento del Tribunale di _____
è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
- Con atto in data _____ a rogito del notaio Michele _____ del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi _____ e _____ entrambi residenti in _____ hanno costituito un fondo patrimoniale.
- Con ordinanza n. _____ -il Presidente del Tribunale di _____ ha autorizzato i coniugi, di cui all'atto di matrimonio controscritto, a vivere separati.
- Con provvedimento del Tribunale di _____ n.r.g _____ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

❖ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

1. Appartamento sito nel Comune di Biccari (FG) alla Via Lago Pescara n. 7 - secondo piano, in Catasto al foglio 44 particella 56 sub 5 - cat. A/3;

Accessi: all'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso la porta di caposcala posta a destra salendo le scale, a cui si si giunge dall'androne d'ingresso

1. dell'edificio condominiale sito in abitato di Biccari al civico n.7 di via Lago Pescara.

Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio su area privata recintata non compresa nel compendio pignorato¹; si affaccia a nord con la predetta area privata recintata prospiciente via Lago Pescara, ad est confina con il vano scala, a sud con altra U.I. pignorata appartenente allo stesso debitore ed identificata dal sub. n.6 ed a ovest con affaccio sull'anzidetta area privata recintata.

2. Appartamento sito nel Comune di Biccari (FG) alla Via Lago Pescara n. 7 - secondo piano, in Catasto al foglio 44 particella 56 sub 6 - cat. A/3;

Accessi: all'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso la porta di caposcala posta al centro, a cui si si giunge dall'androne d'ingresso dell'edificio condominiale sito in abitato di Biccari al civico n.7 di via Lago Pescara.

Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio su area privata recintata²; confina a nord con il vano scala e con altra U.I. pignorata appartenente allo stesso debitore ed identificata dal sub. n.5, ad est con altra U.I. (sub. 7) facente parte dello stesso stabile e nelle restanti due direzioni sud ed ovest affaccia sull'anzidetta area privata recintata.

¹ Si tratta della particella censita nel Catasto Terreni del Comune di Biccari (FG) al Foglio n°44 - mappale n.56.

² Rif. nota n.1.

❖ QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

I due cespiti risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei beni si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali con le ortofoto satellitari (cfr. Allegato n.4).

❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

1. Appartamento sito nel Comune di Biccari (FG) alla Via Lago Pescara n. 7 - secondo piano, in Catasto al foglio 44 particella 56 sub 5 - cat. A/3;

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
44	56	5	A/3	2	3,5 vani	225,95

①

Accessi: all'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso la porta di caposcala posta a destra salendo le scale, a cui si si giunge dall'androne d'ingresso dell'edificio condominiale sito in abitato di Biccari al civico n.7 di via Lago Pescara.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da due vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala si trova un ampio ingresso/disimpegno, dal quale procedendo in senso antiorario si accede nell'ordine ai seguenti vani: camera letto, cucina, bagno, cameretta. L'appartamento si completa di due balconi con affaccio su area privata recintata, di cui uno prospiciente via Lago Pescara (vedi planimetria).

2. Appartamento sito nel Comune di Biccari (FG) alla Via Lago Pescara n. 7 - secondo piano, in Catasto al foglio 44 particella 56 sub 6 - cat. A/3;

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
44	56	6	A/3	3	3,5 vani	271,14



Accessi: all'appartamento si accede dal pianerottolo del secondo piano attraverso la porta di caposcala posta al centro, a cui si si giunge dall'androne d'ingresso dell'edificio condominiale sito in abitato di Biccari al civico n.7 di via Lago Pescara.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da due vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala si trova il corridoio, dal quale procedendo si accede nell'ordine ai seguenti vani: cucina, bagno, camera letto, cameretta. L'appartamento si completa di un balcone con affaccio su area privata recintata (vedi planimetria).

o o o o o

Entrambi i due cespiti risultano attualmente in Ditta:

o

C.F.:

per la piena proprietà dell'intero.

o o o o o

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale che ospita i due immobili possono così riassumersi:

PARTI COMUNI

Struttura portante: in muratura di tufo e mattoni, con solai in latero-cemento costituiti da travetti in c.a.p. ed interposto elemento in laterizio leggero.

Coperture: copertura a tetto, con manto di tegole in cemento presso-vibrato. La fascia centrale dello stabile sovrastante il vano scala è a copertura piana, pavimentata con mattonelle di tipo commerciale in cemento pressato e graniglia di marmo.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono state realizzate in parte con muratura a doppia foderata costituita da blocchi interni in tufo calcareo e mattoni semipieni in laterizio all'esterno ed in parte con muratura composta unicamente da tufo calcareo, rifinito all'esterno con intonaco e pittura plastica decorativa.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale di qualità "perlato di Sicilia". Le pareti sono rivestite a mezz' altezza con mattonelle di ceramica di colore scuro.

FINITURE INTERNE

I due immobili possiedono caratteristiche costruttive e di finitura del tutto simili, come riportato nella seguente descrizione.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti di bagno e cucina sono costituiti da piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio anodizzato color bronzo, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro singolo semidoppio da 5 mm. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni interni in legno. La porta d'ingresso è in legno, a doppio battente, dotata di serratura di tipo normale. Le bussole interne sono in legno tamburato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

I bagni delle due U.I. sono provvisti di vasca da bagno in ghisa smaltata ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato dei dispositivi di sicurezza di base.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento per entrambi i due cespiti è autonomo, del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti in ghisa del tipo a colonna. Le caldaie per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dei due appartamenti sono

posizionate all'interno dei vani e precisamente: nel vano bagno per l'appartamento distinto dal sub. 5 e nel vano cucina per l'unità immobiliare sub. 6. L'immobile sub. 5 è anche parzialmente provvisto di impianto di raffrescamento costituito da n.1 climatizzatore del tipo a pompa di calore posizionato nel vano cucina/pranzo.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri-porta (essendo stata distaccata l'utenza elettrica per il vano scale e le parti comuni l'impianto al momento del sopralluogo non era funzionante).

Altezza utile interna: l'altezza interna delle due abitazioni misura m 2,92.

Allacci e forniture di servizi: Gli immobili sono serviti dalle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna ed elettricità.

Precisazioni: nel corso del sopralluogo l'immobile distinto dal sub. 5 è risultato al momento non alimentato da corrente elettrica.

Certificazione degli impianti: come da dichiarazione resa dal debitore esecutato/proprietario, entrambi gli immobili sono privi delle certificazioni di conformità relative agli impianti: elettrico, idrico-fognante e rete gas.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio condominiale: nessuna.

Stato di manutenzione e conservazione: I due immobili possiedono finiture di tipo ordinario e si trovano nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione decisamente scadente. Più precisamente, oltre al fatto che i prospetti di facciata

dell'edificio abbisognano di urgenti interventi riqualificativi, sui soffitti e sulle pareti di alcuni vani si segnala la presenza di diffuse macchie d'umido, con formazioni di muffe dovute ad infiltrazioni ed al fenomeno della condensa superficiale. Inoltre le solette ed i frontalini dei balconi, come pure la pavimentazione esterna degli stessi, necessitano di interventi urgenti di riqualificazione (vedi foto allegate). Analoghe considerazioni valgono anche per le parti comuni condominiali, con specifico riferimento alle parti ammalorate del cornicione e dell'intonaco esterno di facciata, nonché alla copertura del vano scala ed ai tetti, elementi tutti che abbisognano di interventi manutentivi ormai non più procrastinabili, essendo interessati perlopiù da problematiche connesse all'infiltrazione di acque meteoriche.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che

generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)³.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove:

- Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
- Slc = superficie lorda commerciale;
- $\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

³ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).

A tale proposito si riportano i valori dei borsini immobiliari e/o quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2022, 1° Semestre (cfr. Allegato n.8) in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, per entrambi i due cespiti viene assunto per (Pmu) il valore seguente: $Pmu = € 650/mq$

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Gennaio 2023)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc) per ognuno dei due cespiti, che risulta essere di:

- per l'unità immobiliare sub 5: $Slc(1)^4 = mq 78$
- per l'unità immobiliare sub 6: $Slc(2)^5 = mq 84$

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

⁴ Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis); Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

⁵ Idem come alla nota precedente.

FATTORI DI CORREZIONE		Appartamento Sub.5 (α_1)	Appartamento Sub.6 (α_2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	15,00%	15,00%
2	per lo stato di possesso		
3	per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili		
4	per oneri di regolar. urbanistica	2,37%	2.20%
5	per oneri regolar. catastale		
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere		
8	per altri oneri e pesi		
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		20,37%	20,20%

Per il fattore correttivo n.4 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta al Quesito n. 11/e):

- Per il sub.5: € 1.200,00/ (Slc x Pmu) = 2,37%;
- Per il sub.6: € 1.200,00/ (Slc x Pmu) = 2.20%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

- Immobile sub.5, F° 44 p.lla n.56:

$$(Va_1) = Pmu \times Slc(1) \times (1 - \alpha_1);$$

da cui: $(Va_1) = € 650/mq \times mq 78 \times (1 - 20,37\%) = € 40.372 =$ che in cifra tonda si approssima ad € 40.000= (diconsi euro Quarantamila/00=).

• **Immobile sub.6, F° 44 p.lla n.56:**

$$(Va2) = Pmu \times Slc(2) \times (1-\alpha2);$$

da cui: $(Va2) = € 650/mq \times mq 84 \times (1-20,20\%) = € 43.571=$ che in cifra tonda si approssima ad **€ 44.000= (diconsi euro Quarantaquattromila/00=)**.

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale degli immobili (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie⁶:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq: 0.10

⁶Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.

- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
 - per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	LOTTO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT.A/3 - SUB.5	LOTTO A - P.2°	Ingresso/disimpegno	8,18	1,00	8,18
		Camera 1	13,20	1,00	13,20
		Cucina e Pranzo	15,84	1,00	15,84
		Bagno	4,98	1,00	4,98
		Camera 2	20,88	1,00	20,88
		Balconi (3)	8,29	0,30	2,49
		muri est. / interni	12,16	1,00	12,16
		Tot. Mq (1)	63,08		
		Tot. Mq (2)	75,24		
TOTALE SLC ABITAZIONE P.2° SUB.5					77,73
ABITAZIONE CAT.A/3 - SUB.6	LOTTO B - P.2°	Ingresso/corridoio	8,42	1,00	8,42
		Cucina e Pranzo	18,21	1,00	18,21
		Bagno	5,13	1,00	5,13
		Disimpegno	7,40	1,00	7,40
		Camera 1	17,62	1,00	17,62
		Camera 2	13,62	1,00	13,62
		Balconi (3)	3,06	0,30	0,92
		muri est. / interni	12,32	1,00	12,32
		Tot. Mq (1)	70,40		
		Tot. Mq (2)	82,72		
		TOTALE SLC ABITAZIONE P.2° SUB.6			

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

❖ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame le due unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formeranno **DUE LOTTI**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1, e precisamente:

LOTTO A

Appartamento al secondo piano di categoria catastale A/3 sito in abitato di BICCARI (FG) alla via Lago Pescara n.7 - F°44 P.11a 56/5.

- Ubicazione: Via Lago Pescara n.7 - 2° piano;
- Consistenza: l'immobile consta di n.3,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 70 escluso aree scoperte;
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio su area privata recintata non compresa nel compendio pignorato; si affaccia a nord con la predetta area privata recintata prospiciente via Lago Pescara, ad est confina con il vano scala, a sud con altra U.I. pignorata appartenente allo stesso debitore ed identificata dal sub. n.6 ed a ovest con affaccio sull'anzidetta area privata recintata.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di Biccari (FG) al foglio n. 44, p.11a n.56 sub 5, cat. A/3;

- Valore a base d'asta del lotto: € 40.000= (EURO QUARANTAMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

LOTTO B

Appartamento al secondo piano di categoria catastale A/3 sito in abitato di BICCARI (FG) alla via Lago Pescara n.7 - F°44 P.lla 56/6.

- Ubicazione: Via Lago Pescara n.7 - 2° piano;
- Consistenza: l'immobile consta di n.3,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 86 escluso aree scoperte;
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio su area privata recintata non compresa nel compendio pignorato; confina a nord con il vano scala e con altra U.I. pignorata appartenente allo stesso debitore ed identificata dal sub. n.5, ad est con altra U.I. facente parte dello stesso stabile (sub.7) e nelle restanti due direzioni sud ed ovest affaccia sull'anzidetta area privata recintata.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di Biccari (FG) al foglio n. 44, p.lla n.56 sub 6, cat. A/3;
- Valore a base d'asta del lotto: € 44.000= (EURO QUARANTAQUATTROMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

Premesso che i due immobili risultano attualmente affidati in custodia giudiziaria all'avv. Francesco Raffaele CASTELLUCCI⁷, alla data del sopralluogo è emerso quanto segue:

- Immobile distinto dal sub. 5

Il debitore esecutato presente al sopralluogo ha consentito l'accesso all'immobile aprendo con le chiavi in suo possesso l'appartamento sub.5. Lo stesso ha dichiarato di aver fissato la propria residenza presso l'immobile in parola, come risulta dal certificato rilasciato dall'Uff. Anagrafe del Comune di Biccari. Ad ulteriore dimostrazione di ciò, dietro specifica richiesta, il debitore ha fatto recapitare allo scrivente C.T. copia fotografica delle ultime bollette delle utenze di gas e luce (cf. Allegato n.10) che risultano intestate al medesimo. All'uopo lo scrivente C.T. precisa però che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato non alimentato da corrente elettrica.

- Immobile distinto dal sub. 6

L'immobile sub. 6 è invece risultato occupato da altro inquilino. Al momento del sopralluogo ha aperto la porta la Sig.ra [redacted] qualificatasi come moglie del sig. [redacted] che nel seguito degli accertamenti è risultato essere l'intestatario del contratto di locazione attualmente in vigore. Dalle informazioni assunte dalla Sig.ra [redacted] è emerso che il

⁷PEC: castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

nucleo familiare che occupa al momento l'immobile è composto da marito, moglie e da due figli minori.

Considerazioni:

Con riferimento alla validità del titolo in forza del quale l'immobile risulta occupato da terzi si rileva che il contratto di locazione in questione esibito dalla Sig.ra
(del quale è stata riprodotta copia fotografica - cfr. allegato 11), è stato stipulato in data _____ registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Giulianova (TE) in data _____ pertanto sebbene il canone pattuito dell'importo di € 250/mensili possa ritenersi congruo, tenuto conto della data di stipula (successiva a quella di registrazione del pignoramento), lo stesso è da considerarsi non opponibile alla procedura.

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO

7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	NO*
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI**
10	Difformità catastali	NO

Nota(*) - in rif. al punto 7)

SPESE CONDOMINIALI

Premessa

Allo stato attuale non risulta che vi siano spese condominiali di alcun genere in quanto lo stabile che ospita le due unità immobiliari staggite è privo di impianto ascensore e l'utenza per la fornitura di energia elettrica che alimentava la luce scale e il citofono è stata distaccata, né vi è notizia di altre spese che si riferiscono alla pulizia di scale e androne d'ingresso.

Ciò premesso si riferisce quanto segue:

1. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dalle informazioni che è stato possibile assumere in loco non risultano rate condominiali non pagate negli ultimi due anni;

2. Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Non vi sono notizie in proposito in quanto, come già precisato, oltre all'assenza di spese ordinarie (luce scale e pulizia) anche la manutenzione dello stabile è stata per lungo tempo omessa;

3. Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Non si riscontrano evidenze in proposito;

4. Cause in corso e domande giudiziali

Idem. c.s.⁸

⁸ Fatta eccezione per il presente procedimento di E.I. nel quale compare in qualità di creditore precedente la Sig.ra

Nota() - in rif. al punto 9)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 577 Registro Generale 8889 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 420/4312 del 26/11/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 664 Registro Generale 9967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1225/2010 del 15/03/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 11760, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4530/2021 del 29/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Nota disponibile in formato elettronico

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione dell'edificio condominiale che ospita i due immobili staggiti è stata effettuata con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici:

- Licenza edilizia n° 968 - Prot. 6850 del 06/11/1976;
- Variante alla L.E. n° 968/76 - Pratica n° 1115 del 09/02/1979.

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

Causa la mancanza di documentazione costituita dal LIBRETTO IMPIANTO e dal RAPPORTO DI CONTROLLO dei generatori di calore (controllo dei fumi e di efficienza) non è stato possibile produrre gli attestati di prestazione energetica (APE) per entrambi i due immobili.

Resta inteso che qualora nel corso dello svolgimento della procedura si riesca ad ottenere la predetta documentazione mancante, lo scrivente C.T. (regolarmente iscritto all'Albo dei certificatori energetici della Regione Puglia) si dichiara sin d'ora disponibile a provvedere in tal senso.

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

Gli immobili staggiti risultano regolarmente accatastati (cf. Allegato n.7).

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata sul posto si rileva la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto attuale e quanto rappresentato nelle due schede grafiche catastali.

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'edificio condominiale di cui fanno parte i due immobili staggiti è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi allegato n. 12).

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di Biccari (FG) in data 20/01/2023 è emerso che le unità immobiliari staggite sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione ed in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati, tranne che per gli aspetti precisati nella risposta al successivo quesito n.11/e.

 QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dagli accertamenti svolti presso l'U.T.C. di Biccari non risultano altre pratiche edilizie successive alla variante edilizia n°1115 del 09/02/1979, fatta eccezione per una pratica di condono per opere edilizie abusive che riguarda esclusivamente il sottotetto dell'edificio, che però costituisce unità immobiliare a sé stante (censita in catasto al F°44, p.lla 56 sub. 8) non compresa nel compendio pignorato.

Ciò premesso si evidenzia che in epoca verosimilmente riferibile all'esecuzione dei lavori oggetto della variante edilizia e comunque certamente prima dell'iscrizione in catasto dei due cespiti, avvenuta in data 29/01/1990, sono state eseguite alcune opere interne ad entrambe le U.I. in parziale difformità del titolo autorizzativo rilasciato dal Comune (Concessione di variante edilizia n°1115 del 09/02/1979). Le stesse consistono in una diversa distribuzione interna dei vani, con il posizionamento di alcune tramezzature realizzato in modo differente da quanto indicato nelle piante di progetto della variante edilizia.

Per quanto sopra al fine di regolarizzare la situazione urbanistica dei due immobili occorrerà provvedere alla sanatoria degli abusi commessi.

Trattandosi di interventi di modesta natura ed entità che non interessano la statica dell'edificio, né alterano la cubatura, le predette difformità consistenti nel diverso impianto distributivo dei vani possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria, prevedendo il pagamento di € 516,00 a titolo di sanzione, ai sensi dell'art.37 del vigente T.U. dell'edilizia (D.P.R. n.380/2001, come modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

Conclusioni:

Per l'allestimento della SCIA in sanatoria si stima un costo complessivo di spese tecniche e sanzioni di € 1.200= incluso oneri accessori per ogni U.I..

❖ QUESITO N. 11/f): "per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."

La proprietà del suolo su cui sorge la palazzina che ospita i beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

❖ QUESITO N. 12: "alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."

Nel merito si riscontra quanto segue:--

Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i due cespiti staggiti, con l'indicazione del valore a base d'asta dei lotti costituiti ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 40.000)

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

LOTTO A

Appartamento al secondo piano di categoria catastale A/3 sito in abitato di BICCARI (FG) alla via Lago Pescara n.7 - F°44 P.11a 56/5.

- Ubicazione: Via Lago Pescara n.7 - 2° piano;
- Consistenza: l'immobile consta di n.3,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 70 escluso aree scoperte;
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio su area privata recintata non compresa nel compendio

pignorato; si affaccia a nord con la predetta area privata recintata prospiciente via Lago Pescara, ad est confina con il vano scala, a sud con altra U.I. pignorata appartenente allo stesso debitore ed identificata dal sub. n.6 ed a ovest con affaccio sull'anzidetta area privata recintata.

- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di Biccari al foglio 44, p.lla n.56 sub 5, cat. A/3;

Proprietario attuale:

- C per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Titolo di provenienza:

- Successione testamentaria in morte di nato a Biccari il ff. del Reg. trascritta a particolare;

- Accettazione tacita dell'eredità del defunt nato e deceduto da parte del figlio il con trascrizione de :

- relativamente ad altro immobile, avvenuta per atto del notaio

Stato di occupazione: L'immobile costituisce l'attuale residenza del debitore esecutato ed a far data dal 14/12/2022 è stato affidato in custodia giudiziaria all'avv. Francesco Raffaele CASTELLUCCI - Indirizzo PEC:

castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it

- Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato. Le opere interne di modesta natura ed entità realizzate in parziale difformità dei titoli abilitativi rilasciati possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria al costo stimato di € 1.200= comprensivo di spese tecniche e sanzioni.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE). Non è stato possibile redigere l'APE per la mancanza della documentazione prevista dalla normativa vigente (LIBRETTO IMPIANTO E RAPPORTO DI CONTROLLO CALDAIA).

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 40.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

LOTTO B - (VALORE A BASE D'ASTA: € 44.000)

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

LOTTO B

Appartamento al secondo piano di categoria catastale A/3 sito in abitato di BICCARI (FG) alla via Lago Pescara n.7 - F°44 P.lla 56/6.

- Ubicazione: via Lago Pescara n.7 - 2° piano;
- Consistenza: l'immobile consta di n.3,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 86 escluso aree scoperte;

- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione, con affaccio su area privata recintata non compresa nel compendio pignorato; confina a nord con il vano scala e con altra U.I. pignorata appartenente allo stesso debitore ed identificata dal sub. n.5, ad est con altra U.I. facente parte dello stesso stabile (sub.7) e nelle restanti due direzioni sud ed ovest affaccia sull'anzidetta area privata recintata.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di Biccari al foglio 44, p.lla n.56 sub 6, cat. A/3;

nato a

per la

piena proprietà e per la quota di 1/1.

- Titolo di provenienza:

o Successione testamentaria in morte

nato

trascritta a Lucera il,

o Accettazione tacita dell'eredità del defunto

nato a Foggia

con trascrizione del

particolare,

relativamente ad altro immobile, avvenuta per atto del

notaio

- Stato di occupazione: L'immobile risulta attualmente affittato a terzi, con contratto stipulato in data successiva a quella di registrazione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura. L'immobile a far data dal 14/12/2022 è stato affidato in custodia giudiziaria all'avv. Francesco Raffaele CASTELLUCCI - Indirizzo PEC: *castellucci.francescoraffaele@avvocatilucera.legalmail.it*
- Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato. Le opere interne di modesta natura ed entità realizzate in parziale difformità dei titoli abilitativi rilasciati possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria al costo stimato di € 1.200= comprensivo di spese tecniche e sanzioni.
- Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE). Non è stato possibile redigere l'APE per la mancanza della documentazione prevista dalla normativa vigente (LIBRETTO IMPIANTO E RAPPORTO DI CONTROLLO CALDAIA).
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 44.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui due cespiti:

- ISCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 577 Registro Generale 8889 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 420/4312 del 26/11/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973). Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 664 Registro Generale 9967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1225/2010 del 15/03/2010 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 17/12/2021 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 11760, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 4530/2021 del 29/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA LAGO PESCARA N.7, BICCARI (FG) - Piano 2° FOGLIO 44 P.LLA 56/5	€ 40.000	€ 40.000
B	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA LAGO PESCARA N.7, BICCARI (FG) - Piano 2° FOGLIO 44 P.LLA 56/6	€ 44.000	€ 44.000

§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.U.:

Geom. Antonio Graziano