

Studio Tecnico
per. agr. Giovanni Paolo De Capua
via Lussemburgo, 12 - 71122 Foggia
tel. 0881 637655 – cell. 360 622765
e-mail - decapua.giovannipaolo@gmail.com
pec – giovannipaolodecapua@pec.it

preg. avv.
Antonio Fesce
Foggia

Richiesta precisazioni procedura Immobiliare esecutiva n. 174/2021 R.G.ES.,–
contro 

Il custode della procedura a mezzo mail, chiede al CTU:

Con riferimento alla procedura in oggetto, in qualità di Ausiliario del G.E., Le chiedo di voler cortesemente precisare se, alla luce dell'accesso effettuato in data 12 settembre 2023 ai sub. 2, 24 e 37 e della documentazione fotografica visionata relativa ai sub. 10, 35 e 39, ritiene di dover apportare delle modifiche alla stima di detti beni, anche alla luce della trascrizione della domanda giudiziale antecedente al pignoramento (25415 REG GEN e 19100 REG PART), emersa solo successivamente al deposito della Sua perizia.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il 17.12.2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua.

Per redigere la stima, il CTU effettuava sopralluogo con la figlia del debitore esecutato, la quale non disponeva delle chiavi né del possesso dei beni.

Trattandosi di locali di semplice fattura e fotografandoli tramite le prese d'aria poste sulle serrande, stimava i beni certo della corretta valutazione.

Redatta la perizia di stima, veniva depositata telematicamente.

Il nominato custode avv. Antonio Fesce, riusciva successivamente a contattare il sig. Iocola che disponendo delle chiavi, permetteva l'accesso ad alcuni locali.

A seguito di ispezione interna dei locali che a primo sopralluogo non fu possibile, si ripropongono i lotti con le caratteristiche descritte nella perizia di stima e per i quali **solo due lotti sono stati ribassati di alcune centinaia di euro.**

Restano invariate le risposte ai quesiti.

Trattandosi di autorimesse e depositi la cui provenienza, l'edificazione, la struttura è simile a tutti i beni, per evitare una lunga e ripetitiva narrazione, si descrivono i singoli lotti con la risposta ai quesiti uguale per tutti i beni.

Il fabbricato realizzato a cavallo tra il 1966 e il 1968, costruito con struttura in cemento armato, con tamponature in mattoni forati, copertura piana a terrazza; le facciate della parte destinata alle autorimesse sono rivestite con lastre in pietra, mentre la parte delle abitazioni, sono rivestite in parte con mattoncini rossi a faccia vista ed in parte con malta cementizia.

Il piano interrato che ospita le autorimesse è in parte sottostante al condominio ed in parte (da cui riceve accesso a mezzo rampa), è posto di fianco al condominio.

Il locale interrato è grande, all'interno vi sono numerose autorimesse.

Le corsie di manovra sono scomode e con stato di manutenzione mediocre.

LOTTO 1.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 49, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 2 cat. C/6**, posto subito a sinistra della rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo poco sfruttabile e non è in grado di ospitare un'auto, tutt'al più una moto.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore del locale alla luce della visione diretta viene valutato a € 400/mq. in quanto benchè censito come autorimessa, è paragonabile ad un deposito.

Il valore dell'intero del lotto 1 è stimato in € 4.000,00.

LOTTO 2.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 50, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 3 cat. C/6**, posto a sinistra rispetto alla rampa di discesa, affianco al lotto precedente.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è lungo e stretto, piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 13 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 2 è stimato in € 9.750,00.

LOTTO 3.-

Il lotto è costituito da piccolo deposito al piano interrato, riportante **l'interno 63, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 6 cat. C/2**, posto nella corsia di sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da porta metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è molto piccolo e sfruttabile per riporre poche masserizie.

La superficie commerciale è di 8 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 3 è stimato in € 3.200,00.

LOTTO 4.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 53, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 7 cat. C/6**, posto a sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile. Le condizioni interne sono scadenti.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 4 è stimato in € 6.000,00.

LOTTO 5.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 1, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 8 cat. C/6**, posto nella corsia a sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile non può ospitare un'auto ma una mini car o dei motocicli.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 5 è stimato in € 6.000,00.

LOTTO 6.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 2, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 10 cat. C/6**, posto in fondo nella corsia a sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. Vi è una presa d'aria oltre alla grata posta sulla serranda. Il locale è grande e comodo per l'accesso, in quanto non richiede manovre per entrare.

La superficie commerciale è di 50 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 6 è stimato in € 37.500,00.

LOTTO 7.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 12, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 16 cat. C/6**, posto nella corsia interna opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 12 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica

Il valore dell'intero del lotto 7 è stimato in € 7.200,00.

.

LOTTO 8.-

Il lotto è costituito da piccolo deposito al piano interrato, riportante **l'interno 64, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 24 cat. C/2**, posto in fondo a destra nella corsia di opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da porta metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è molto piccolo e sfruttabile per riporre poche masserizie.

Il locale dalla visione sommaria sembra abbia un'apertura verso il retrostante locale caldaia e sia stato realizzato un piccolo soppalco non autorizzato.

La superficie commerciale è di 6 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 8 è stimato in € 2.400,00.

LOTTO 9.-

Il lotto è costituito da piccolo deposito al piano interrato, riportante **l'interno 65, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 25 cat. C/2**, posto in fondo a destra nella corsia di opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da porta metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è molto piccolo e sfruttabile per riporre poche masserizie.

La superficie commerciale è di 7 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 9 è stimato in € 2.800,00.

LOTTO 10.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 16, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 34 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa, a fianco al locale caldaie e alla scalinata interna.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 13 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 10 è stimato € 7.800,00.

LOTTO 11.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 61, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 35 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. Vi è una presa d'aria oltre alla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile con difficoltà di manovra per accedervi con l'auto.

La superficie commerciale è di 8 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 11 è stimato in € 4.800,00.

LOTTO 12.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 60, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 36 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 12 è stimato in € 6.000,00.

LOTTO 13.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 59, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 37 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 7 è stimato in € 6.000,00.

LOTTO 14.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 58, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 38 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 11 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 14 è stimato in € 6.600,00.

LOTTO 15.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 57, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 39 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 12 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

Il valore dell'intero del lotto 7 è stimato in € 7.200,00.

Per quanto riguarda la domanda giudiziale trascritta il 28.12.2016 al n. 19100 R.P., è possibile che sia sfuggita nella certificazione notarile, in quanto trattandosi **di un atto a favore**, in teoria non sarebbe un gravame **contro** il debitore.

Ai fini della stima, trattandosi di una domanda proposta del debitore, la valutazione non cambia.

Per quanto riguarda il preliminare trascritto il 20.5.2016 al n. 7465 R.P., è possibile che non sia stato menzionato nella certificazione notarile, in quanto l'atto dopo 5 anni (alla data della certificazione), non è stato definito con la compravendita.

Per queste ultime due considerazioni, a parte la mera ipotesi del CTU, si lascia la determinazione al magistrato ed al custode.

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 16.10.2023

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

