

geom. Costanzo Menichella - via San Quirico n.5 - 71032 Biccari (FG)  
tel.-fax 0881/591055 - cell.3402973494

Tribunale di Foggia  
*III Sezione civile*

**Esecuzione immobiliare n. 303/2019**

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

## **RELAZIONE DI STIMA**

Biccari, 20/09/2021

l'esperto

Geom. Costanzo Menichella



all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione  
del Tribunale di Foggia,  
dott. Michele Palagano

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 303/2019

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

All'udienza del 03.03.2021, dopo aver prestato il giuramento di rito, lo scrivente, geom. Costanzo Menichella, nato a Biccari il 02.09.1941 ed ivi residente in via S.Quirico 5, iscritto all'albo dei GEOMETRI del Collegio di Lucera con il n. 683, ha ricevuto l'incarico di procedere:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1)- *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile<sup>2</sup>;

1)- *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive



gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1)- *quinquies* alla 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;

2)- all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2)- *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

---

<sup>1</sup> In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

<sup>2</sup> In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

4) alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella



commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute e per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4)- *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art.2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

---

<sup>3</sup> L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi



di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

8)all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9)all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10)alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11)alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a)accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i



costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere; ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici,



parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

---

<sup>4</sup> Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-  
quater della legge 8 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in  
proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari,  
comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione  
peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di  
formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le  
Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto  
autonomo, prima che sia disposta la vendita;

## **OPERAZIONI PERITALI**

Queste sono consistite:

- nello studio degli atti della Procedura;
- nell'individuazione, nell'ispezione e nella misurazione dei beni pignorati, di cui sono state redatte planimetrie;
- nelle ricerche presso:
  - l'Ufficio tecnico del Comune di Margherita di Savoia (FG), per indagini sulla legittimità urbanistica dei beni e per l'acquisizione della documentazione relativa agli stessi;
  - l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (FG), per l'acquisizione della certificazione relativa alla residenza della debitrice;
  - il Catasto per l'acquisizione delle visure aggiornate, delle planimetrie di accatastamento e dello stralcio dei fogli di



- mappa relativi alle particelle su cui insistono gli immobili, nonché per la richiesta di rasterizzazione della planimetria della p.lla 750/6;
- la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, per l'acquisizione delle visure ipotecarie aggiornate;
  - l'Amministratore del Condominio di via Curtanone e Montanara per l'accertamento della relativa posizione debitoria;
- nelle ricerche di mercato circa i prezzi degli immobili, correnti in zona;
- nella redazione della presente relazione di stima, corredata dagli elaborati grafici e fotografici e di tutto ciò che è stato richiesto dal Giudice.
- nell'invio della predetta relazione al creditore precedente e alla debitrice.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

La documentazione allegata è completa ed è costituita dalla certificazione a firma del notaio Maurizio Lunetta, da San Giuseppe Jato (PA), redatta ai sensi dell'art.567, c.2, C.P.C. - L.03.08.1998 n.302, relativa al pignorato trascritto il 23.07.2019 ai nn.16501/12389.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire e ad allegare le visure ipotecarie aggiornate, da cui risulta che, dopo il pignoramento di cui si tratta, non vi sono stati altri atti pregiudizievoli a carico dei beni oggetto di questa stima.

### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Il compendio pignorato, di cui la debitrice, in regime di separazione dei beni, è proprietaria nella misura del 100/100, è costituito dai seguenti beni tutti ubicati nel Comune di Margherita



di Savoia (FG):

- 1) locale al piano terra di via Canne n. 42, di mq. 263 con retrostante cortile di mq. 347, identificato nel catasto urbano di detto Comune con i dati:



fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
16	593	1	C/2	3	mq.263	mq. 289	964,38
16	593	2	area urbana		mq.347		

(vedi certificazione catastale allegata)

Trattasi del piano terra (p.lla 593 sub 1) di un fabbricato di due piani con retrostante area di pertinenza, ubicato alla periferia dell'abitato, in zona PIP, realizzato abusivamente negli anni '70, denunciato in Catasto il 17/12/1979, agli atti dal 30/06/1987.

Esso è stato oggetto di SANATORIA EDILIZIA con numero di pratica 84/1998 ed è stato dichiarato agibile, con destinazione laboratorio artigiano, in data 29/03/1999 (vedi certificazione allegata).

Realizzato con struttura in pilastri e travi di cemento armato con solaio in latero c.a., pareti tompagnate, intonacate e tinteggiate, pavimento industriale, infissi esterni in anticorodal con serranda metallica, impianto elettrico a vista con canaline in PVC, occupa una superficie netta di circa mq. 258,60 e lorda di mq. 283,00, per m. 3,25 di altezza.

Al suo interno trovano posto due locali ad uso ufficio, due servizi igienici dotati di accessori d'uso, con relativo antibagno, n. 1 doccia con spogliatoio per i dipendenti.



Tramite una porta di comunicazione posteriore si accede all'area di pertinenza (p.l.la 593 sub 2) che è costituita da una zona di terreno, parzialmente pavimentato con battuto di cemento, della superficie, attuale, di circa mq. 256,00, recintata con muratura di tufi, a vista, intervallata da pilastri in c.a., alta m. 3,00. Un cancello di metallo consente l'accesso su via Enrico Fermi.

Tra la parete posteriore del locale principale e la recinzione su via Fermi, insiste una costruzione, di più recente realizzazione, adibita a deposito di bombole di gas.

Questa costruzione, avente una superficie netta di circa mq. 20,10 e lorda di circa mq. 25,00, per un'altezza interna di m. 2,85, max, e di m.2,65, min., è stata realizzata in muratura di tufi con copertura a una falda in pannelli coibentati posti su profilati di metallo, in modo da lasciare uno spazio rispetto alla muratura sottostante e consentire l'aerazione del locale, pareti intonacate a rinzaffo, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico a vista con tubolari in PVC, porta di accesso in metallo.

Ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia non hanno sortito alcun riferimento a titoli abilitativi rilasciati per questa costruzione che, pertanto, è abusiva.

Oltre quest'area recintata esiste uno spazio largo circa m.4,00 e lungo circa m.15,00, comunicante con via Fermi e che funge da via d'accesso a proprietà diverse.

A detta della [REDACTED] detta superficie sarebbe di sua proprietà.

A dare credito ai dati rilevabili dal Catasto (superfici e planimetrie) quanto dichiarato dalla [REDACTED] corrisponde a verità



risultando, detta superficie, compresa nella particella 593 sub 2.

Antistante l'immobile e con esso comunicante, v'è una zona recintata, pavimentata, della superficie di circa mq. 71,00, con accesso da via Canne n.42, tramite cancello scorrevole; la reecinzione è costituita da muretto in cemento armato e sovrastante struttura metallica.

L'esatta posizione del fabbricato è individuabile a mezzo della cartografia allegata (mappa catastale, ortofoto e aerofotografia tratta dal web).

La conformazione e le dimensioni dell'immobile sono rilevabili dalla planimetria e dalla tabella, allegate.

L'immobile nella sua interezza, parte coperta e parte scoperta, confina con via Canne, via Enrico Fermi, p.lle 975 e 291 e, per la parte coperta, è sottoposto a proprietà diversa.

Esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 09/06/2006, rogato dal notaio Lamanna con sede in Barletta, trascritto il 13.06.2006 ai nn.14287/9778.

I venditori, [REDACTED]

[REDACTED] lo avevano ricevuto:

[REDACTED] giusta denuncia n.92 vol.99, presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 29.09.1994, trascritta il 06.06.1995 ai nn.9552/7478 e, in parte [REDACTED]

Con lo stesso atto, [REDACTED] ha acquistato la proprietà di 1/12 dell'immobile.



[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

Allo stato, l'immobile, nella sua interezza, è dato in locazione alla società "T&O SERVICES srls" per il periodo 04.11.2019-03.11.2025, per uso di attività di commercio di ferramenta e per un canone annuo di €. 7.200,00. Il contratto è stato registrato a Barletta il 05.11.2019 al n. 4365, serie 3T.

In data 21.11.2019, con prot. n.20060, è stata presentata, all'ufficio SUAP del Comune di Margherita di Savoia, una SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO DI VICINATO (vedi allegati).

Pur se effettivamente adibito a esercizio commerciale, dagli atti del Catasto si rileva che la destinazione catastale dell'immobile è quella di magazzino e/o locale di deposito (C/2).

Pertanto, per rendere conforme le risultanze catastali allo stato dei luoghi occorrerà eseguire le seguenti operazioni per un costo complessivo, comprensivo anche degli oneri professionali, di circa €. 2.500,00 (duemilacinquecento):

- A) Redazione di Tipo Mappale per inserimento della sagoma della P.lla 593 del Foglio 16 del Comune di Margherita di Savoia in Mappa Catastale.
- B) Variazione Catastale tramite procedura DOCFA per riportare l'esatta rappresentazione dell'attuale stato dei luoghi, con la diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio di destinazione d'uso (da C/2 Deposito a C/1 Negozio).

Per quel che riguarda la legittimità urbanistica dell'immobile, invece, occorrerà presentare domanda di sanatoria per il locale retrostante, adibito a deposito di bombole di gas, e per le modifiche apportate all'interno del negozio, rispetto alla distribuzione degli ambienti approvati con la Sanatoria n.84/1998.

I costi per dette operazioni sono stati così quantificati:



Permesso di costruire in sanatoria (deposito retrostante)

- Diritti di segreteria =€. 200,00+
- Oneri: €./mq 6,31 x 2 =€./mq. 12,62 x mq.20,12 =€. 253,66+

SCIA in sanatoria, per cambio d'uso da deposito a negozio e diversa distribuzione spazi interni:

- Diritti di segreteria =€. 200,00+
- Oblazione =€.1.000,00+

Prestazione professionale per elaborazione e presentazione di entrambe le pratiche: =€.1.500,00=

Totale =€.3.153,66,

che si arrotondano a €. 3.150,00

\*\*\*\*\*

**2)** locale al piano terra di via Marchione n. 3/5, di mq. 55, identificato nel catasto urbano di detto Comune con i dati:

[REDACTED]

fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
1	750	6	C/6	5	mq.55	mq. 64	323,82

(vedi certificazione catastale allegata)

L'immobile che interessa occupa il piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra, ubicato nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia, realizzato con C.E. n.42 del 25.08.1977 e successiva C.E. n.44 del 09.07.2001, per cambio d'uso da laboratorio artigiano a box-auto e deposito.

L'immobile è stato denunciato in Catasto il 14/12/1978 ed è agli atti dal 30/06/1987.

Esso è costituito da un unico vano con accesso dai civici 3 e 5, di via Marchione, che è una strada larga circa m.6,60,



interdetta al traffico veicolare, attualmente, adibito a negozio di ferramenta dalla ditta "T&O SERVICES srls", in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, registrato a Barletta il 25.01.2019, al n. 146, serie 3T e valido per il periodo 24.01.20019 - 23.01.2024.

In data 28.01.2019, con prot. n.0001512, è stata presentata, all'ufficio SUAP del Comune di Margherita di Savoia, una SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO DI VICINATO (vedi allegati).

Realizzato in muratura con le pareti esterne rivestite in lastre di pietra quelle interne intonacate e tinteggiate, il locale ha come accessorio un w.c. in cui trovano posto tazza e lavabo; il pavimento è in marmette di graniglia; l'impianto elettrico è a vista con canaline in PVC; gli infissi esterni sono in ferro con aperture a libro; l'infisso interno è in alluminio colorato marrone; i finestrini sono in alluminio. Allo stato, l'accesso del civico 5, è murato dall'interno.

La superficie netta è di circa mq. 61,85, quella lorda di mq. 72,80, per m. 3,65 di altezza.

L'esatta posizione del fabbricato è individuabile a mezzo della cartografia allegata (mappa catastale, ortofoto e aerofotografia tratta dal web).

Secondo informazioni assunte in loco, il fabbricato di cui l'unità fa parte, non ha una gestione condominiale supportata da tabelle millesimali e regolamento.

La conformazione e le dimensioni dell'unità sono rilevabili dalla planimetria e dalla tabella, allegate.

Essa confina con via Marchione, da cui riceve accesso, con p.lle 750 sub 1, 755 e 750 sub 7.

Alla debitrice, è pervenuta con atto di compravendita del



14/04/2005, rogato dal notaio Petrera con sede in Bari rep.17520, trascritto il 18.04.2005 ai nn.9073/6358, da [REDACTED]

A [REDACTED] la detta unità era pervenuta per successione di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 22.05.2001, trascritta il 16.01.2007, ai nn.1229/969.

A [REDACTED] era pervenuta da [REDACTED] per atto di compravendita del 21.01.1975, trascritto il 25.01.1975, ai nn.925/16651.

Pur se effettivamente adibita a esercizio commerciale, dagli atti del Catasto si rileva che la sua destinazione è quella di Stalle/scuderie/rimesse/autorimesse (C/6).

Pertanto, per rendere conforme le risultanze catastali allo stato dei luoghi, occorrerà eseguire la seguente operazione per un costo complessivo di €.850,00 (ottocentocinquanta):

**- Variazione Catastale (DOCFA) da Deposito C/6 ad attuale Negozio C/1**

Per quel che riguarda la legittimità urbanistica dell'unità, occorrerà presentare domanda di sanatoria per il cambio d'uso.

I costi per detta operazione sono stati così quantificati:

Permesso di costruire in sanatoria:

Diritti di segreteria	=€.	200,00+
Oneri: €./mq 10,16 x 2 =€./mq. 20,32 x mq.61,89	=€.	1.257,60+
Prestazione professionale per elaborazione e presentazione pratica:	=€.	<u>1.000,00=</u>
<b>Totale</b>	=€.	<u>2.457,60,</u>
<b>che si arrotondano a</b>	€.	<u>2.460,00</u>

\*\*\*\*\*



**3)** due abitazioni di tipo popolare al piano terra di via Mongelli n. 1/3, identificate nel catasto urbano di detto Comune con i dati:

[REDACTED]

[REDACTED]

fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
1	208	1	A/4	4	vani 2	mq 51	180,76
1	209	13	A/4	2	vani 1	mq 16	64,56

(vedi certificazione catastale allegata)

//////////\\\\\\\\\\\

Essendo, le due unità, distinte e separate, ai fini dell'individuazione dei lotti e della stima, si è ritenuto opportuno, considerarle separatamente e, pertanto, sono state differenziate con gli identificativi **3a** e **3b**.

Di seguito, ciascuna unità, sarà individuata, descritta e stimata:

**3a)** L'unità distinta dalla p.lla 208 sub 1, occupa il piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, ubicato nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia.

L'esatta posizione del fabbricato è individuabile a mezzo della cartografia allegata (mappa catastale, ortofoto e aerofotografia tratta dal web).

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967 e la sua iscrizione nei registri del Catasto risale al 15/03/1966.

Esso è costituito da due vani intercomunicanti, aventi accesso da via Mongelli 3 e da via Acerina 2/A, che sono due strade, tra di esse parallele, larghe circa m.4, interdette al traffico veicolare.

Realizzato in muratura, con le pareti esterne e interne



intonacate e tinteggiate, l'unità, ha come accessorio un locale igienico in cui trovano posto tazza e lavabo; il pavimento è in marmette di graniglia; l'impianto elettrico è a vista con canaline in PVC; gli infissi esterni e interni sono in legno; esiste l'allaccio alle reti pubbliche idrica e fognaria (vedi foto allegate)

La superficie netta è di circa mq. 42,30, quella lorda di mq. 52,85, per m. 3,35 di altezza.

La conformazione e le dimensioni dell'immobile sono rilevabili dalla planimetria e dalla tabella, allegate.

L'immobile confina con via Mongelli, da cui riceve accesso dal civico 3, con simile p.lla 207, con via Acerina, da cui riceve accesso dal civico 2/A, con p.lle 208 sub 4 e 211.

Esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 10.03.2006, rogato dal notaio Petrera con sede in Bari rep.19412/6321, trascritto il 17.03.2006 ai nn.6643/4520, da [REDACTED]

Ai suddetti venditori era pervenuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 21.03.2002, presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 29.11.2005, trascritta il 29.03.2006 ai nn.7746/5270.

A [REDACTED] era pervenuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 06.12.1993, trascritta il 29.04.1995, ai nn.6340/4904, e successiva riunione di usufrutto devoluto, in forza della suddetta successione, a [REDACTED]

Pur se effettivamente adibito a deposito, dagli atti del Catasto si rileva che la sua destinazione catastale è quella di



Abitazione di tipo popolare (A/4).

Pertanto, per rendere conforme le risultanze catastali allo stato dei luoghi, occorrerà eseguire la seguente operazione per un costo complessivo di €.850,00 (ottocentocinquanta):

**- Variazione Catastale (DOCFA) da Abitazione A/4 ad attuale Deposito C/2**

Per quel che riguarda la legittimità urbanistica dell'immobile, invece, occorrerà presentare domanda di sanatoria per il cambio d'uso.

I costi per detta operazione sono stati così quantificati:

SCIA senza opere per cambio d'uso da abitazione a deposito:

Diritti di segreteria	=€.	200,00+
Prestazione professionale per elaborazione e presentazione pratica:		
	=€.	<u>500,00=</u>
<u>Totale</u>	=€.	<u>700,00</u>

L'unità è nella disponibilità della debitrice.

**3B)** L'unità distinta dalla p.lla 209 sub 13, occupa il piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra, ubicato nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia.

L'esatta posizione del fabbricato è individuabile a mezzo della cartografia allegata (mappa catastale, ortofoto e aerofotografia tratta dal web).

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 01.09.1967 e la sua iscrizione nei registri del Catasto come abitazione rurale (A/6) è stata variata in abitazione di tipo economico (A/4) in data 01.04.2014.

Esso è costituito da un unico vano avente accesso dal civico 3/B di via Mongelli che, come già scritto, è una strada interdetta



al traffico veicolare.

Realizzato in muratura con le pareti esterne e interne intonacate e tinteggiate, l'unità è priva di servizio igienico; il pavimento è in marmette di graniglia; l'impianto elettrico è a vista con canaline in PVC; gli infissi esterni sono in metallo.

(vedi foto allegate)

La superficie netta è di circa mq. 12,80, quella lorda di mq. 17,20, per m. 3,30 di altezza.

La conformazione e le dimensioni dell'immobile sono rilevabili dalla planimetria e dalla tabella, allegate.

L'immobile confina con via Mongelli, da cui riceve accesso dal civico 3B, con simile facente parte della più ampia p.lla 209, con p.lle 211 e 208 sub 4, salvo altri.

Esso è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 10.03.2006, rogato dal notaio Petrera con sede in Bari rep.19412/6321, trascritto il 17.03.2006 ai nn.6643/4520, da [REDACTED]

Ai suddetti venditori era pervenuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 21.03.2002, presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 29.11.2005, trascritta il 29.03.2006 ai nn.7746/5270.

A [REDACTED] era pervenuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 06.12.1993, trascritta il 29.04.1995 ai nn.6340/4904, e successiva riunione di usufrutto devoluto, in forza della suddetta successione, a [REDACTED]

Pur se effettivamente adibito a deposito, dagli atti del Catasto si rileva che la destinazione catastale dell'immobile è



quella di Abitazione di tipo popolare (A/4).

Pertanto, per rendere conforme le risultanze catastali allo stato dei luoghi, occorrerà eseguire la seguente operazione per un costo complessivo di €.850,00 (ottocentocinquanta):

**- Variazione Catastale (DOCFA) da Abitazione A/4 ad attuale Deposito C/2**

Per quel che riguarda la legittimità urbanistica dell'immobile, invece, occorrerà presentare domanda di sanatoria per il cambio d'uso.

I costi per detta operazione sono stati così quantificati:

SCIA senza opere per cambio d'uso da abitazione a deposito:

Diritti di segreteria	=€.	200,00+
Prestazione professionale per elaborazione e presentazione pratica:	=€.	500,00=
<u>Totale</u>	=€.	<u>700,00</u>

L'unità è nella disponibilità della debitrice.

Secondo informazioni assunte in loco, il fabbricato di cui l'unità fa parte, non ha una gestione condominiale supportata da tabelle millesimali e regolamento.

\*\*\*\*\*

**4) abitazione al primo piano di via Curtatone e Montanara n.2,**  
identificata nel catasto urbano di detto Comune con i dati:

[REDACTED]

fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
1	1156	7	A/3	3	vani 5	mq 122 - escluse aree scoperte mq. 114	555,19

(vedi certificazione catastale allegata)

Il fabbricato in cui l'unità ricade si trova in zona centrale dell'abitato ed è racchiuso tra via Curtatone e Montanara, da cui



riceve accesso, da via Barletta, da via Carlo Russo e da altro fabbricato di proprietà diversa.

La sua esatta posizione, è individuabile a mezzo della cartografia allegata (mappa catastale, ortofoto e aerofotografia tratta dal web).

Trattasi di una costruzione di cinque piani fuori terra, risalente agli anni '60, in buono stato di manutenzione, costituita da una struttura di cemento armato, compagnata con muratura di laterizi, con le pareti esterne intonacate e tinteggiate, con l'eccezione per quelle del piano terra che sono rivestite di lastre di pietra levigata.

All'appartamento si accede da una porta situata a destra del pianerottolo che si trova a sinistra, salendo le scale.

Esso si compone di ingresso, soggiorno, cucina, doppio w.c., disimpegno e tre camera, oltre un balcone che prospetta su via Carlo Russo (vedi planimetria).

Le rifiniture interne sono: porta d'ingresso blindata; pavimento e battiscopa in legno, ad esclusione che nei wc e nella cucina, dove sono in piastrelle di ceramica; pareti intonacate e tinteggiate, ad esclusione che nei wc e nella cucina, dove sono rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono legno e vetro-camera; nei w.c trovano posto i sanitari d'uso, con la vasca in quello padronale e la doccia in quello di servizio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa.

Il pavimento del balcone è in marmette di graniglia, la ringhiera è costituita da elementi verticali in ferro.

L'unità è allacciata alle reti pubbliche: elettrica, idrica e fognaria.

(vedi foto allegate).



La superficie netta dell'appartamento è di mq. 114,70, quella lorda di mq. 134,00, la superficie del balcone è di mq. 11,90 (vedi planimetria con tabella superfici allegata).

L'altezza interna dell'appartamento è differenziata: v'è una zona costituita dal soggiorno, i due w.c. e la cucina, con altezza di m.2,80, e una zona costituita dall'ingresso e dalle tre camere, con un'altezza di m. 2,95.

La differenza di altezza è motivata dal passaggio delle rete idrica e fognaria a servizio della cucina e dei w.c., modificata a seguito della ristrutturazione dell'appartamento.

Esso confina con vano scala, altre simili unità distinte dalle p.lle 1156 subb. 6, 8 e 19 e via Carlo Russo.

L'unità appartiene alla debitrice per averla acquistata da [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Napoletano del 08.11.2000, trascritto il 13.11.2000, ai nn.20215/14766.

A [REDACTED] era pervenuta per atto di compravendita rogato dal notaio Pennacchio in data 19.01.1963, trascritto a Lucera il 30.01.1963, al n.48543.

Il fabbricato di cui l'unità fa parte è stato realizzato prima del 01.09.1967; esso è stato denunciato in Catasto il 10.01.1963.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde alla planimetria agli atti del Catasto, per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la parziale occupazione della superficie del balcone.

Per rendere conforme le risultanze catastali allo stato dei luoghi, occorrerà eseguire la seguente operazione per un costo complessivo di €.850,00 (ottocentocinquanta):

- **Variazione Catastale (DOCFA) per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.**



Per quel che riguarda la legittimità urbanistica, invece, le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia, non hanno sortito alcun riferimento che potesse giustificare la situazione attuale rispetto a quella denunciata in Catasto, all'epoca della costruzione del fabbricato.

Pertanto, l'occupazione del balcone, a seguito dell'ampliamento dell'appartamento e la diversa distribuzione degli spazi interni sono opera abusive che devono essere sanate.

I costi per detta operazione sono stati così quantificati:

- Diritti di segreteria =€. 200,00+
- Oneri: €./mq 10,16 x 2 =€./mq.20,32 x mq.10,75 =€. 218,44+
- oblazione =€.1.000,00

Prestazione professionale per elaborazione e  
presentazione della pratica: =€.1.000,00=

Totale =€.2.418,44,

che si arrotondano a €. 2.420,00

////////////////////\\\\\\\\\\\\\\\\\\\

L'unità è nella disponibilità della debitrice.

////////////////////\\\\\\\\\\\\\\\\\\\

Dalla comunicazione inviata dall'Amministratore del condominio si rileva che:

- i millesimi di proprietà sono:

- 1) Tabella di proprietà A - Scala = 97,470
- 2) Tabella di proprietà A - Parti comuni = 44,000
- 3) Tabella B - scale = 67,360
- 4) Tabella C - ascensore = 37,220

- lo stato delle quote condominiali, al 21.06.2021, è:

Da agosto 2019 a dicembre 2020 regolarmente pagato come da



approvazione di bilancio.

Resta il 2021 ad oggi  $24 \times 6 = 144,00$

- Gli anni precedenti come da allegato sono oggetto di impugnativa di delibera da parte di un condomino.

È già stata avviata mediazione.

(vedi comunicazione Amministratore condominio allegata).

////////////////////////////////////

Non è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), essendo, l'unità, urbanisticamente illegittima e non conforme a quanto riportato in Catasto.

\*\*\*\*\*

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Le formalità pregiudizievoli esistenti su detti immobili sono:

Formalità	Trascrizione	a favore	Immobili	Rinnovazione
Atto giudiziario	23/07/2019 nn.1650/12389	[REDACTED]	Tutti	
Ipoteca volontaria durata anni 15	13/11/2000 nn.20216/3048	[REDACTED]	Fog. 1 p.lla 1156 sub 7	11/09/2020 nn.15962/1852 [REDACTED]
Ipoteca volontaria durata anni 20	13/06/2006 nn.14288/2741	[REDACTED]	Fog.16 p.lle 593 sub 1 e 593 sub 2	
Ipoteca volontaria durata anni 10	21/07/2008 nn.17881/3445	[REDACTED]	Fog. 1 p.lle 208 sub 1 e 209 sub 13	

////////////////////////////////////

I beni non rientrano nelle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 8 dicembre 2008, n. 199.

////////////////////////////////////



### CRITERI DI STIMA

Ai fini della stima sono state rilevate le superfici oltre che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, e sono state calcolate le relative superfici nette, lorde e commerciali; presso operatori del settore immobiliare locale, sono stati ricercati i più probabili valori di mercato correnti nelle zone interessate, per immobili simili, considerando detti valori, più attendibili rispetto a quelli riportati negli atti pubblici, per le risapute ragioni; i valori così rintracciati sono stati confrontati con quelli pubblicati nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, si è tenuto conto delle condizioni di non conformità urbanistica e catastale degli immobili e del fatto che due di essi sono locati a terzi con contratti scadenti il 23.01.2024 e il 03.11.2025.

Trattasi di difformità, comunque, sanabili con costi relativamente irrisori che sono stati dettagliatamente quantificati per ogni unità e che sono stati detratti dal valore di stima, come in appresso determinato.

### STIMA DEI BENI

In applicazione dei criteri innanzi esposti, si passa alla stima dei singoli beni:

#### **1) Immobile di via Canne n. 42:**

Superficie commerciale (vedi Tabella)

= mq. 379,10 x €/mq. 900,00 = € 341.190,00-

A detrarre costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale = € 5.650,00-

A detrarre percentuale di svalutazione perché

occupato con canone: 5% valore immobile:



€. 341.190,00 x 0,05= = €. 17.060,00=

**Valore bene, prezzo base d'asta =€. 318.480,00=**

**2) Immobile di via Marchione nn.3/5:**

Superficie commerciale (vedi Tabella)

= mq. 72,80 x €/mq. 1.300,00 = €. 94.640,00-

A detrarre costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale = €. 3.310,00-

A detrarre percentuale di svalutazione perché

occupato con comodato d'uso: 5% valore immobile:

€. 94.640,00 x 0,05= = €. 4.732,00=

**Valore bene, prezzo base d'asta =€. 86.598,00=**

**che si arrotonda a €. 86.600,00=**

**3) Immobili di via Mongelli:**

**3a)** Superficie commerciale (vedi Tabella)

= mq. 52,85 x €/mq. 1.000,00 = €. 52.850,00-

A detrarre costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale = = €. 1.550,00=

**Valore bene, prezzo base d'asta =€. 51.300,00=**

**3b)** Superficie commerciale (vedi Tabella)

= mq. 17,20 x €/mq. 800,00 = €. 13.760,00-

A detrarre costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale = = €. 1.550,00=

**Valore bene, prezzo base d'asta =€. 12.210,00=**

**4) Immobile di via Curtatone e Montanara n. 2:**

Superficie commerciale (vedi Tabella)

= mq. 134,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 174.200,00-

A detrarre costi per la regolarizzazione

urbanistica e catastale = = €. 3.270,00=

**Valore bene, prezzo base d'asta =€. 170.930,00=**



## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

In possesso di tutti i dati necessari è possibile individuare e descrivere i lotti da porre in vendita.

### LOTTO n.1

Unità immobiliare urbana in Margherita di Savoia (FG), costituita da un locale terraneo in via Canne n. 42, con antistante e retrostante area di pertinenza e piccolo deposito insistente su quest'ultima, identificata nel Catasto di detto Comune con i dati:



fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
16	593	1	C/2	3	mq.263	mq. 289	964,38
16	593	2	area urbana		mq.347		

Trattasi del piano terra (p.lla 593 sub 1) di un fabbricato di due piani con antistante e retrostante area di pertinenza, ubicato alla periferia dell'abitato, in zona PIP, occupa una superficie netta di circa mq. 258,60 e lorda di mq. 283,00, per m.3,25 di altezza.

Censito in Catasto come deposito, vi si svolge, attualmente, attività commerciale.

Sono comprese nell'immobile un'area anteriore estesa circa mq.71,00, comunicante con via Canne n.42 e un'area di posteriore (p.lla 593 sub 2), costituita da una zona di terreno della superficie, attuale, di circa mq. 256,00, comunicante con via Enrico Fermi, oltre una costruzione, abusiva, della superficie netta di mq.20,10 e lorda di circa mq.25,00.

Al di là di quest'area recintata ne esiste altra, larga circa m.4,00 e lunga circa m.15,00, comunicante con via Fermi e che funge



da via d'accesso a proprietà diverse, facente parte della p.lla 593 sub 2.

L'immobile è dato in locazione alla società "T&O SERVICES srls" per il periodo 04.11.2019-03.11.2025, per uso di attività di commercio di ferramenta.

L'immobile nella sua interezza, parte coperta e parte scoperta, confina con via Canne, via Enrico Fermi, p.lle 975 e 291 e, per la parte coperta, è sottoposto a proprietà diversa.

Il costo da sostenere per renderlo urbanisticamente e catastalmente regolare, è stato calcolato in complessivi €.5.650,00 (cinquemilaseicentocinquanta).

**Il valore da utilizzare come prezzo base d'asta, calcolato secondo i criteri innanzi dettagliati, è = €. 318.480,00;**

## **LOTTO n.2**

Unità immobiliare urbana costituita da un locale a piano terra alla via Marchione nn. 3/5, identificato nel Catasto di detto

Comune con i dati:

[REDACTED]

fog	part.	sub	cat	Cl	cons	sup.cat	rendita
1	750	6	C/6	5	mq.55	mq. 64	323,82

Ubicata nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia, è costituita da un unico vano con accesso dai civici 3 e 5, di via Marchione, avente una superficie netta di circa mq. 61,85 e lorda di mq. 72,80, per m. 3,65 di altezza.

Essa confina con via Marchione, da cui riceve accesso, con p.lle 750 sub 1, 755 e 750 sub 7.



L'unità è adibita a negozio di ferramenta dalla ditta "T&O SERVICES srls", in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito per il periodo 24.01.20019 - 23.01.2024.

Il costo da sostenere per renderlo urbanisticamente e catastalmente regolare, è stato calcolato in complessivi €.3.310,00 (tremilatrecentodieci).

**Il valore da utilizzare come prezzo base d'asta, calcolato secondo i criteri innanzi dettagliati, è = €. 86.600,00;**

### **LOTTO n.3a**

Unità immobiliare urbana costituita da due locali terranei, intercomunicanti, in via Mongelli n. 3, identificata nel Catasto di detto Comune con i dati:

[REDACTED]

fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
1	208	1	A/4	4	vani 2	mq 51	180,76

Ubicata nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia, è costituita da due vani intercomunicanti con accesso da via Mongelli 3 e da via Acerina 2/A, della superficie netta di circa mq. 42,30, e lorda di mq. 52,85, per m. 3,35 di altezza.

L'immobile confina con via Mongelli, da cui riceve accesso dal civico 3, con simile p.lla 207, con via Acerina, da cui riceve accesso dal civico 2/A, con p.lle 208 sub 4 e 211.

L'unità è nella disponibilità della debitrice.

Il costo da sostenere per renderlo urbanisticamente e catastalmente regolare, è stato calcolato in complessivi €.1.550,00 (millecinquecentocinquanta).



**Il valore da utilizzare come prezzo base d'asta, calcolato secondo i criteri innanzi dettagliati, è = €. 51.300,00;**

**LOTTO n.3b**

Unità immobiliare urbana costituita da un locale a piano terra di via Mongelli n. 3B, identificato nel catasto urbano di detto

Comune con i dati:



fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
1	209	13	A/4	2	vani 1	mq 16	64,56

Ubicata nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia, è costituita da un vano con accesso da via Mongelli 3B, della superficie netta di circa mq. 12,80, e lorda di mq. 17,20, per m. 3,30 di altezza.

L'immobile confina con via Mongelli, da cui riceve accesso dal civico 3B, con simile facente parte della più ampia p.lla 209, con p.lle 211 e 208 sub 4, salvo altri.

L'unità è nella disponibilità della debitrice.

Il costo da sostenere per renderlo urbanisticamente e catastalmente regolare, è stato calcolato in complessivi €1.550,00 (millecinquecentocinquanta).

**Il valore da utilizzare come prezzo base d'asta, calcolato secondo i criteri innanzi dettagliati, è = €. 12.210,00;**

**LOTTO n.4**

Unità immobiliare urbana costituita da un appartamento per civile abitazione, sita al primo piano del fabbricato con accesso



da via Curtatone e Montanara n.2, identificata nel catasto urbano di detto Comune con i dati:

[REDACTED]

fog	part.	sub	cat	cl	cons	sup.cat	rendita
1	1156	7	A/3	3	vani 5	mq 122 - escluse aree scoperte mq. 114	555,19

Ubicata nella zona centrale dell'abitato di Margherita di Savoia, occupa una superficie netta di circa mq. 114,70 e lorda di mq. 134,00, oltre un balcone è di mq. 11,90.

Esso confina con vano scala, altre simili unità distinte dalle p.lle 1156 subb. 6, 8 e 19 e via Carlo Russo.

L'unità è nella disponibilità della debitrice.

Il costo da sostenere per renderlo urbanisticamente e catastalmente regolare, è stato calcolato in complessivi €3.270,00 (tremiladuecentosettanta).

**Il valore da utilizzare come prezzo base d'asta, calcolato secondo i criteri innanzi dettagliati, è = €. 170.930,00;**

//////////\\\\\\\\\\\

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiarando di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Biccari, 20/09/2021

l'esperto

geom. Costanzo Menichella

allegati:

- fotografie degli immobili pignorati;
- stralcio fogli di mappa;
- aerofotografie e ortofoto delle zone in cui ricadono gli



- immobili;
- planimetrie e tabelle redatte dallo scrivente;
  - planimetrie di accatastamento originarie;
  - visure storiche catastali aggiornate;
  - documentazione acquisita presso l'U.T. del Comune di Margherita di Savoia;
  - richiesta rasterizzazione planimetria p.lla 750/6, presentata al Catasto;
  - visure ipotecarie aggiornate;
  - certificato di residenza della debitrice;
  - comunicazione dell'Amministratore di condominio;
  - ricevute avvisi d'inizio operazioni peritali;
  - ricevute invio relazione alle parti;
  - verbali di sopralluogo.

