



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/17 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

INTEGRAZIONE ALLA CTU

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL 12/06/2023

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 06

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511  
email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/17 R.G.E.

*Promossa da*

**UBI Banca U.p.A.**

*contro*

**EUROSTUDIO DOCUMENTO**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

INTEGRAZIONE ALLA CTU

## INDICE DEI CAPITOLI

1.0 PREMESSA

2.0 DESCRIZIONE DEI BENI

3.0 RISPOSTA AL QUESITO

3.1. Stima del valore di mercato del lotto.

## 1.0 PREMESSA

All'udienza del 05/07/2023 l'ill.mo G.E. dott.ssa Stefania Rignanese disponeva che il C.T.U. depositasse elaborato in risposta alle osservazioni depositate in data 12/06/2023, dalla difesa del creditore precedente, relative alla perizia depositata dallo scrivente in data 04/05/2021.

Nell'istanza per l'integrazione della perizia di parte creditrice del 31/05/2023, depositata il 12/06/2023, vengono riportate le seguenti osservazioni, relative esclusivamente alla risposta al "Quesito 4":

- *“il perito omette di indicare nello specifico ed analiticamente i coefficienti tenuti in considerazione, soprattutto per la vendita al libero mercato; così come non evidenzia quali beni similari venivano utilizzati per la relativa comparazione, senza nulla precisare circa lo stato manutentivo, le dimensioni, l'ubicazione e l'effettivo prezzo di vendita degli stessi, neanche in fase di proposta di vendita a libero mercato. Inoltre, non vi è alcuna informazione sul concreto portale consultato ai fini della predetta comparazione;”*
- *Quanto al valore al mq, il perito nominato, segnala di aver stimato alcuni beni tenendo in considerazione il “costo di realizzazione e dello stato manutentivo” e, precisamente, sulle seguenti unità:*
  - *punto f.) ATTREZZATURE COLLETTIVE (PISCINA);*
  - *punto g) CAMPO RICREATIVO DA GIOCO (Tennis);*
  - *punto h) SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA.*
- *Il parametro dei costi di realizzazione viene pertanto inserito nel coefficiente K (in*

*funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche), quale criterio incrementativo o decrementativo. Anche in questo caso, non vi è indicazione dell'effettiva incidenza di tali costi e in che termini*

- *in ogni caso, si ritiene che i costi di realizzazione debbano essere esclusi dalla stima delle singole unità, in quanto non può assurgere a parametro volto ad aumentare o diminuire il valore del bene al mq.*

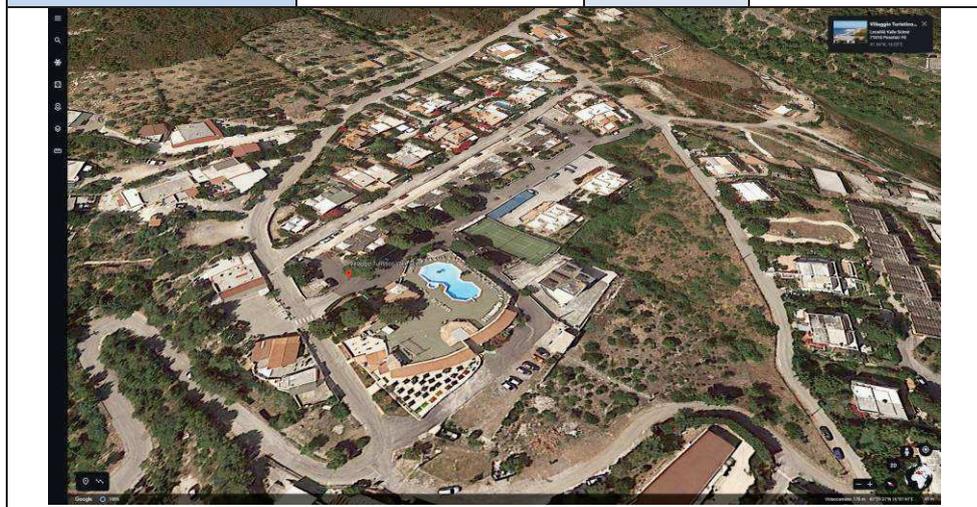
RISPOSTA

La presente integrazione di perizia è stata redatta al fine di chiarire ulteriormente i criteri di stima e i metodi estimativi che hanno condotto il CTU alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni e quindi dell'intero lotto, così come richiesto dall'ill.mo G.E. al Quesito 4.

## 2.0 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili in oggetto costituiscono un Villaggio Turistico ubicato in agro di Peschici alla Località Baia San Nicola precisamente in contrada Valle Scinni, in direzione della Litoranea Peschici-Vieste a soli 2,00 Km dal centro storico di Peschici, a circa 300 metri dalla spiaggia e si trova a 50 metri sul livello del mare in zona panoramica.

|                    |                         |           |              |
|--------------------|-------------------------|-----------|--------------|
| <b>Regione</b>     | Puglia                  | Provincia | FG           |
| <b>Indirizzo</b>   | Contrada Difesa Pastore |           |              |
| <b>Comune</b>      | PESCHICI                |           |              |
| <b>Latitudine</b>  | 41.943377               |           | 41°56'36.2"N |
| <b>Longitudine</b> | 16.029195               |           | 16°01'45.1"E |



Il Villaggio è composto da n° 26 appartamenti per ferie posti in più corpi di fabbrica tutti ad un livello di piano terra e da una zona commerciale con area piscina - relax, campo da tennis, locale reception-ufficio con annesso alloggio custode, locali adibiti a: alloggi per il personale, market, sala giochi, ristorante - bar - pizzeria con antistante porticato e veranda scoperta con accesso anche esterno e area parcheggio, quest'ultima ricadente sulla particella 394 non oggetto di pignoramento.

L'intero Villaggio è recintato, inoltre è dotato di n° 3 ingressi carrabili ed uno pedonale con relativi cancelli.

Tutto il villaggio è servito da viabilità asfaltata e viali pedonali con aiuole

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **molto buono** in relazione all'epoca di costruzione.

Per tutti i dettagli si rimanda all'elaborato peritale principale nonché ai relativi allegati (in particolare agli eloquenti "elaborati planimetrici" All. M e "relazione fotografica" All. N) in cui sono state ampiamente esposte e descritte le caratteristiche del compendio pignorato, che vengono inoltre riassunte nella scheda di sintesi che risulta di ancor più immediata lettura .

### **3.0 STIMA DEI BENI**

Per ottemperare a quanto disposto dal G.E. e rispondere compiutamente alle osservazioni di parte creditrice, il sottoscritto espone, di seguito, quanto già esposto in perizia in risposta al Quesito 4, apportando i chiarimenti richiesti e le precisazioni del caso, per fugare i dubbi sollevati dalla parte creditrice.

Pertanto si riportano puntualmente le richieste del G.E. contenute nel "Quesito 4".

*"Stima dei beni 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 o per quelle occorrenti .ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi "*

Risposta:

Stima dei beni in base al valore di mercato

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) **il valore di mercato** come:

*«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

Per addivenire al valore di mercato del bene oggetto della presente perizia, inteso come *il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, in*

*conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato*, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie (come richiesto dal G.E.).

Nella valutazione del lotto, trattandosi di beni per la cui natura non si riscontra un'ampia casistica di operazioni di compravendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di "*stima sintetico multiparametrica*", utilizzabile quando dal mercato non è possibile ottenere un campione significativo di dati, cioè vengono trattati beni non omogenei tra loro e con quello da valutare. Quindi, non potendo operare con un solo parametro di stima, si cerca di individuare i principali caratteri del bene che possono influenzare il valore, quantificandone poi l'influenza sul valore stesso tramite attribuzioni di punteggio.

Pertanto il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, nella fattispecie strutture ricettive presenti nel territorio del Comune di Peschici e più in generale nelle zone costiere del Gargano, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione).
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

A tal fine il sottoscritto ha condotto un lavoro di indagine rivolgendosi a: operatori del settore turistico, proprietari di strutture ricettive simili e non, operatori immobiliari della zona, uffici notarili e i principali piattaforme per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari. L'esito di tale ricerca ha portato all'individuazione dei valori di riferimento, in relazione a caratteristiche quali: ubicazione, tipologia, destinazione d'uso e composizione, (confrontati anche con i dati OMI).

Il parametro del costo di realizzazione viene utilizzato nella stima del valore a mq solo ed esclusivamente per alcuni beni (ATTREZZATURE COLLETTIVE (PISCINA), CAMPO RICREATIVO DA GIOCO (Tennis); SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA), la cui valutazione e vendita separata dal contesto non trova riscontro sul mercato, né effettiva fattibilità, essendo beni accessori e complementari che conferiscono comunque valore all'intero complesso.

Così si è giunto a definire i seguenti generici valori di mercato (Vm) a mq per ognuna delle tipologie di beni componenti il lotto:

|   |             |
|---|-------------|
| – Unità immobiliare ad uso turistico      | €/mq 950,00 |
| – Ristorante Bar Pizzeria                 | €/mq 950,00 |
| – Market                                  | €/mq 850,00 |
| – Locali tecnici e depositi               | €/mq 500,00 |
| – Piscina                                 | €/mq 250,00 |
| – Campo da tennis                         | €/mq 120,00 |
| – Spazi aperti pertinenziali dell'azienda | €/mq 150,00 |

(così come ampiamente e analiticamente descritto nell'elaborato peritale a cui si rimanda per maggiori dettagli).

Successivamente tali valori sono stati corretti, in eccesso o in difetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in oggetto quali: fruibilità,

livello delle finiture, stato di manutenzione e conservazione, dotazione impiantistica e tecnologica, disponibilità attraverso il coefficiente denominato “K”.

Si precisa che il **parametro dei costi di realizzazione NON viene inserito nel coefficiente K**, il quale è univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei seguenti coefficienti:

- “Coefficiente di differenziazione per livello di piano” che considera: ubicazione e fruibilità del bene,
- “Coefficiente di Vetustà” che considera: stato di manutenzione e conservazione,
- “Coefficiente di qualità” che considera: livello delle finiture e dotazione impiantistica e tecnologica,
- Coefficiente funzione della disponibilità dell’immobile ovvero lo stato di possesso per i cui valori ed effettiva incidenza si dirà in seguito.

Quindi dall’applicazione della formula estimativa che si utilizza nel caso di stima sintetica multiparametrica, tenendo conto della superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dallo stesso CTU, si ottiene, per ogni bene componente il lotto, il più probabile valore di mercato,

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

In particolare, per definire il **parametro k** sono stati assunti i sotto indicati valori:

- Per i beni in stato di conservazione e manutenzione **buono o molto buono**:
  - Unità immobiliare ad uso turistico
  - Ristorante Bar Pizzeria
  - Locali tecnici e depositi
  - Piscina
  - Campo da tennis
  - Spazi aperti pertinenziali dell'azienda
- Coefficiente di differenziazione per livello di piano.....1,00
- Coefficiente di Vetustà .....0,95
- Coefficiente di qualità.....0,95
- Coefficiente disponibilità dell'immobile.....1,00

da cui ne scaturisce per il parametro K:

$$K = (1,00+0,95+0,95+1,00)/4 = 0,98=98\%$$

- Per i beni in stato di conservazione e manutenzione **scadente**
  - Market e antistante veranda
- Coefficiente di differenziazione per livello di piano.....1,00
- Coefficiente di Vetustà .....0,70
- Coefficiente di qualità.....0,70
- Coefficiente disponibilità dell'immobile.....1,00

da cui ne scaturisce per il parametro K:

$$K = (1,00+0,70+0,70+1,00)/4 = 0,85=85\%$$

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima ottenuto sono stati applicati ancora due coefficienti correttivi **(b)** e **(c)** che tengono in conto, rispettivamente:

- vizi occulti e conformità Catastale (coefficiente correttivo **(b)**)
- conformità urbanistica e agibilità (coefficiente correttivo **(c)**)

Nel caso in esame:

- per il coefficiente correttivo **(b)**, si considera una percentuale pari al 2,00%, per un totale complessivo di circa € 60 187,93 così ripartito:
  - Vizi occulti: si considera una percentuale pari al 1,5%;
  - Difformità catastale: si considera una percentuale pari al 0,5%; (v. parag. 10.3).
- per il coefficiente correttivo **(c)** si considera una percentuale pari al 2,00%, per un totale complessivo di circa € 60 187,93 così ripartito:
  - Mancanza di agibilità: si considera una percentuale pari al 1,0% (v. parag. 10.2).;
  - Difformità urbanistica: si considera una percentuale pari al 1,0% (v. parag. 10.1).

Da tutto ciò si giunge al complessivo valore di mercato del lotto:

|                                 |
|---------------------------------|
| LOTTO UNICO .....€ 2.800.000,00 |
|---------------------------------|

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. O) e di seguito sinteticamente riportato.

**VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1**

| sup. lorda complessiva (mq)   | coeff. di stima | sup. commerciale (mq) | valutazione (€/mq) | valore senza abbattimenti | coeff. Correttivo K (a) | valore abbattuto      | coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale assoluta, difformità Catastale (b) | coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c) | VALORE ULTIMO abbattuto |
|---|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---|---|-------------------------|
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 23 sub. 1-2-3-4-5-6) |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| abitazioni  | 182,60          | 100%                  | 182,60             | 950,00                    | € 173 470,00            | 98%                   | € 169 133,25  | 98%   | € 162 435,57            |
| verande   | 32,40           | 50%                   | 16,20              | 950,00                    | € 15 390,00             | 98%                   | € 15 005,25   | 98%   | € 14 411,04             |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 24 sub. 1-2-3-4-5-6) |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| abitazioni  | 182,60          | 100%                  | 182,60             | 950,00                    | € 173 470,00            | 98%                   | € 169 133,25  | 98%   | € 162 435,57            |
| verande   | 32,40           | 50%                   | 16,20              | 950,00                    | € 15 390,00             | 98%                   | € 15 005,25   | 98%   | € 14 411,04             |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 25 sub. 1-2-3-4-5-6) |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| abitazioni  | 182,60          | 100%                  | 182,60             | 950,00                    | € 173 470,00            | 98%                   | € 169 133,25  | 98%   | € 162 435,57            |
| verande   | 32,40           | 50%                   | 16,20              | 950,00                    | € 15 390,00             | 98%                   | € 15 005,25   | 98%   | € 14 411,04             |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 26 sub. 1-2-3-4-5-6) |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| abitazioni  | 182,60          | 100%                  | 182,60             | 950,00                    | € 173 470,00            | 98%                   | € 169 133,25  | 98%   | € 162 435,57            |
| verande   | 32,40           | 50%                   | 16,20              | 950,00                    | € 15 390,00             | 98%                   | € 15 005,25   | 98%   | € 14 411,04             |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 233 sub. 1)          |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| reception   | 20,05           | 100%                  | 20,05              | 950,00                    | € 19 047,50             | 98%                   | € 18 571,31   | 98%   | € 17 835,89             |
| abitazione custode  | 48,35           | 100%                  | 48,35              | 950,00                    | € 45 932,50             | 98%                   | € 44 784,19   | 98%   | € 43 010,73             |
| veranda   | 7,65            | 50%                   | 3,83               | 950,00                    | € 3 633,75              | 98%                   | € 3 542,91  | 98%   | € 3 402,61              |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO TURISTICO (Foglio 6 p.IIa 231 sub. 4-5)        |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| abitazioni  | 95,10           | 100%                  | 95,10              | 950,00                    | € 90 345,00             | 98%                   | € 88 086,38   | 98%   | € 84 598,15             |
| verande   | 14,30           | 50%                   | 7,15               | 950,00                    | € 6 792,50              | 98%                   | € 6 622,69  | 98%   | € 6 360,43              |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO BAR RISTORANTE (Foglio 6 p.IIa 233 sub. 1)     |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| ristorante  | 270,00          | 100%                  | 270,00             | 950,00                    | € 256 500,00            | 98%                   | € 250 087,50  | 98%   | € 240 184,04            |
| veranda   | 55,00           | 50%                   | 27,50              | 950,00                    | € 26 125,00             | 98%                   | € 25 471,88   | 98%   | € 24 463,19             |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MARKET (Foglio 6 p.IIa 233 sub. 1)             |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| market  | 150,00          | 100%                  | 150,00             | 850,00                    | € 127 500,00            | 85%                   | € 108 375,00  | 98%   | € 104 083,35            |
| veranda   | 60,00           | 50%                   | 30,00              | 850,00                    | € 25 500,00             | 85%                   | € 21 675,00   | 98%   | € 20 816,67             |
| UNITÀ IMMOBILIARE AD USO LOCALI TECNICI                                 |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| Foglio 6 p.IIa 231 sub.3  | 33,30           | 100%                  | 33,30              | 500,00                    | € 16 650,00             | 98%                   | € 16 233,75   | 98%   | € 15 590,89             |
| p.IIa 233 sub.1 (locali sotto piscina)                                  | 90,00           | 100%                  | 90,00              | 500,00                    | € 45 000,00             | 98%                   | € 43 875,00   | 98%   | € 42 137,55             |
| p.IIa 233 sub.1 (locali sotto piscina)                                  | 11,00           | 50%                   | 5,50               | 500,00                    | € 2 750,00              | 98%                   | € 2 681,25  | 98%   | € 2 575,07              |
| p.IIa 233 sub.1 (locali tecnici)  | 202,00          | 100%                  | 202,00             | 500,00                    | € 101 000,00            | 98%                   | € 98 475,00   | 98%   | € 94 575,39             |
| p.IIa 233 sub.1 (locali tecnici)  | 181,99          | 100%                  | 181,99             | 500,00                    | € 90 995,00             | 98%                   | € 88 720,13   | 98%   | € 85 206,81             |
| p.IIa 233 sub.1 (locali tecnici)  | 714,66          | 100%                  | 714,66             | 500,00                    | € 357 330,00            | 98%                   | € 348 396,75  | 98%   | € 334 600,24            |
| Foglio 6 p.IIa 107 sub.3  | 43,90           | 100%                  | 43,90              | 500,00                    | € 21 950,00             | 98%                   | € 21 401,25   | 98%   | € 20 553,76             |
| ATTREZZATURE COLLETTIVE (PISCINA)                                       |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| piscina   | 175,00          | 100%                  | 175,00             | 250,00                    | € 43 750,00             | 98%                   | € 42 656,25   | 98%   | € 40 967,06             |
| CAMPO RICREATIVO DA GIOCO (Tennis)                                      |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| campo da tennis   | 420,00          | 100%                  | 420,00             | 70,00                     | € 29 400,00             | 98%                   | € 28 665,00   | 98%   | € 27 529,87             |
| SPAZI APERTI PERTINENZIALI DELL'AZIENDA                                 |                 |                       |                    |                           |                         |                       |   |   |                         |
| SPAZI APERTI PERTINENZIALI  | 6 291,70        | 100%                  | 6 291,70           | 150,00                    | € 943 755,00            | 98%                   | € 920 161,13  | 98%   | € 883 722,74            |
| TOTALE  | 9 744,00        | mq                    | <b>9 605,23</b>    | mq                        | <b>€ 3 009 396,25</b>   |                       | <b>€ 2 915 036,34</b>   |   | <b>€ 2 799 600,90</b>   |
| <b>VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)</b>          |                 |                       |                    |                           |                         | <b>€ 3 009 396,25</b> |   |   |                         |
| <b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)</b>                            |                 |                       |                    |                           |                         | <b>€ 2 915 036,34</b> |   |   |                         |
| <b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)</b>                    |                 |                       |                    |                           |                         | <b>€ 2 799 600,90</b> |   |   |                         |
| <b>VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO</b>                              |                 |                       |                    |                           |                         | <b>€ 2 800 000,00</b> |   |   |                         |

Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.

*Lucera, Gennaio, 2024*

*Firma del C.T.U.*

*Dott. Ing. Antonio SALANDRA*

