

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Ill.mo Signor Giudice Dell'Esecuzione
Dott. Claudio CARUSO

***** ^ *****

Espropriazione immobiliare promossa da:
MAIOR SPV SRL
C/
SIG.RE [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED]
N. 114 / 2021 R.G. Esec.
CHIARIMENTI RELAZIONE C.T.U.

***** ^ *****

Con provvedimento del 25.02.2025 Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Claudio CARUSO, chiedeva al sottoscritto C.T.U., in merito alla relazione peritale depositata in data 19.11.2024, il seguente chiarimento:

“...Sulla questione prospettata dal p.d. in ordine all'importo dei costi delle demolizioni da sostenersi a cura dell'aggiudicatario e se tali costi debbano andare sottratti dagli importi di stima / prezzo base degli individuati lotti”...

**** ^ ****

Per quanto attiene i suddetti costi per la demolizione, questi, riguardano i soli Lotti N. 2 e N. 3, come di seguito riportato.

**** o ****

LOTTO N. 2

(Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED])

(Locale garage sito in Via P. Nenni n. 1 – Lucera)

oooo * oooo



Come più volte riportato ed evidenziato nella relazione di C.T.U. depositata il 19.11.2024, in particolare nella risposta **ai quesiti nn. 3 – 4 e 10**, il sottoscritto C.T.U. nella stima del succitato **Lotto n. 2**, ha applicato, tra l'altro, anche la **riduzione del valore dell'immobile per una percentuale del 8,50%, ciò al fine di tenere in debito conto:**

- 1) Di tutti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia degli abusi edilizi accertati (S.C.I.A. in sanatoria per la **demolizione** del soppalco e realizzazione abusiva del W.C., ecc.), comprensivo della richiesta finale del certificato di agibilità, **che l'aggiudicatario del bene all'asta dovrà sostenere a sua completa cura e spese.**
- 2) **Di tutti i costi necessari per la demolizione del soppalco abusivo (m. 5,00 x m. 5,25), compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e il completo ripristino dello stato dei luoghi mediante l'esecuzione di opere edilizie, che l'aggiudicatario del bene all'asta dovrà sostenere a sua completa cura e spese.**
- 3) Della variazione catastale mediante procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni relativa alla realizzazione abusiva del piccolo W.C., da effettuarsi a totale cura e spese dell'aggiudicatario del bene in questione.

Di conseguenza, per il **Lotto n. 2** è evidente che il costo per la demolizione, del soppalco abusivo, dovrà essere sostenuto **a totale, completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario**, in quanto, con la riduzione del valore apportata nella stima del bene, per una percentuale del 8,50%, il costo delle demolizioni è stato già interamente **sottratto** dal valore di stima / prezzo base del Lotto n. 2.

Pertanto, il prezzo a base d'asta stimato in € 58.000,00= (Euro Cinquantottomila / 00), attribuito al Lotto n. 2, **è già al netto di tutti i costi per le demolizioni** che, pertanto si ribadisce,



dovranno essere sostenuti a totale cura e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta, nulla escluso e/o eccettuato.

ooooo * oooooo

LOTTO N. 3

(Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED])

(Immobili siti nel Comune di Lucera in Località Scorciabove)

oooo * oooo

Anche per il Lotto n. 3 come chiaramente riportato nella relazione di C.T.U., in particolare nella risposta ai quesiti **nn. 3 – 4 e 10**, il sottoscritto C.T.U. nella stima del Lotto n. 3, ha applicato, tra l'altro, anche **una considerevole riduzione del valore del compendio immobiliare pari al 30,00%, ciò al fine di tenere conto:**

- degli oneri per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato censito con la particella n. 515 e **di tutti i costi per la completa demolizione e trasporto a rifiuto, dei materiali di risulta, delle tre opere abusive realizzate sulle particelle n. 514 e 516** (si ricorda che la demolizione del fabbricato abusivo è già avvenuta per la particella n. 516), con il rilascio del relativo certificato finale di agibilità di cui oggi l'immobile (fabbricato particella n. 515) ne è sprovvisto.

Nella relazione è espressamente specificato che tutti i costi, spese, oneri e quant'altro necessario per la regolarizzazione urbanistica (sanatoria degli ampliamenti abusivi del fabbricato - particella n. 515), **nonché tutti i costi per la completa e integrale demolizione dei tre fabbricati abusivi** (realizzati sulla particella n. 514 e n. 516) e per l'ottenimento del certificato di agibilità finale, **saranno tutti, nulla escluso e/o eccettuato, ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta.**



Pertanto, anche per il Lotto n. 3 è evidente che i costi per le demolizioni dovranno essere sostenuti a totale, completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, in quanto, con la riduzione del valore apportata al Lotto n. 3, per una percentuale del 30,00%, il costo delle demolizioni è stato già interamente sottratto dal valore di stima / prezzo base del Lotto n. 3.

Di conseguenza il prezzo base d'asta di € 163.000,00= (Euro Centosessantatremila / 00), attribuito al Lotto n. 3, **è già al netto di tutti i costi per le demolizioni** che, di conseguenza, **dovranno essere sostenuti a totale e completa cura e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta, nulla escluso e/o eccettuato.**

oooo * oooo

Si precisa, altresì, che:

1. A pagina n. 30 (trenta) della relazione di C.T.U. depositata il 19.11.2024 per mero errore di scrittura, è stata indicata, erroneamente, la proprietà del Lotto n. 3 in capo all'esecutata sig.ra ████████ ████████. Invece, correttamente, come riportato in tutte le altre numerose descrizioni del Lotto n. 3, la proprietà è in capo all'esecutata sig.ra ████████ ████████ per l'intera quota pari a 1/1.
2. L'altezza interna dell'immobile rurale a piano terra (particella n. 515), costituente il Lotto n. 3, è variabile da un massimo di m. 2,90 a un minimo di m. 2,45.

oooo * oooo

CONCLUSIONI

In conclusione si ribadisce che tutti i costi per le demolizioni, delle opere abusive accertate presso i Lotti N. 2 e N. 3, saranno da sostenersi a completa cura e spese



dell'aggiudicatario, in quanto, con le riduzioni apportate al loro valore di stima (rispettivamente dell'8,50% per il Lotto n. 2 e del 30,00% per il Lotto n. 3) tutti i costi per le demolizioni, con trasporto a rifiuto, sono stati già interamente sottratti, in misura percentuale, dai rispettivi importi di stima / prezzo base dei predetti lotti.

Pertanto, il prezzo a base d'asta dei Lotti N. 2 e N. 3 è stimato al netto di tutti i costi di demolizione, e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, che dovranno essere sostenuti a cura e spese dell'aggiudicatario.

oooo * oooo

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente alla presente relazione.

Per quant'altro, non riportato nella presente, si fa integrale riferimento alla relazione di C.T.U. depositata il 19.11.2024.

Tanto doveva il sottoscritto a evasione dei chiarimenti richiesti.

Foggia, lì 17.03.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Michele DI BRISCO)

