

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 232/23 R.G.E.

Promossa da

██

contro

██

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

INTEGRAZIONE
ALLA RELAZIONE PERITALE

Oggetto: Chiarimenti su presenza di soppalco metallico nel box (Lotto unico) e relativa incidenza estimativa – conferma valore/base d'asta

Il sottoscritto Ing. Antonio SALANDRA, C.T.U. nominato nella procedura in epigrafe, a seguito di revisione dell'elaborato peritale, trasmette la presente integrazione alla relazione di stima già depositata in atti, con riferimento alla presenza di un soppalco interno rilevato nel box auto identificato al Foglio 295, particella 1 068, subalterno 26, Cat. C/6.

1) Inquadramento del manufatto e profili urbanistici

All'interno dell'autorimessa è presente un soppalco/struttura di deposito realizzato mediante carpenteria metallica leggera, costituita da elementi assemblati e ancorati con bullonatura tassellata alle murature d'ambito, senza evidenza di opere edilizie permanenti o "pesanti" (quali soletta in c.a., incremento di volumetria, modifiche di sagoma/prospetti, o lavorazioni strutturali irreversibili). Per caratteristiche costruttive e modalità di posa, il manufatto si configura quale opera interna accessoria e facilmente amovibile, in quanto rimovibile mediante semplice smontaggio e ripristini puntuali delle finiture.

Con riferimento alla regolarità edilizio-urbanistica, si rappresenta che la documentazione acquisita presso l'U.T.C. (titoli abilitativi ed elaborati grafici) non riporta né rappresenta il predetto soppalco e, allo stato degli atti reperiti, non risulta una pratica edilizia/variante che ne comprovi la legittimazione. In via prudenziale, pertanto, il manufatto deve intendersi non comprovato da idoneo titolo nella documentazione esaminata, con eventuali oneri conseguenti in capo all'aggiudicatario per il ripristino dello stato legittimo.

2) Incidenza estimativa e chiarimento sui coefficienti correttivi

Si precisa che la mancata esplicita menzione del soppalco nella precedente formulazione della riduzione per "difformità urbanistica" è riconducibile al fatto che, in sede di stima, l'incidenza economica dell'elemento è stata valutata come onere potenziale di ripristino mediante rimozione, trattandosi di struttura accessoria interna amovibile e non incidente su consistenza, sagoma o volumetria del box.

Per tale ragione, il relativo costo è stato già ricompreso forfettariamente nella componente "vizi occulti" del coefficiente correttivo (b), nella quota del 1,5%, pari a circa € 1 871,50, importo ritenuto congruo a coprire smontaggio, movimentazione e conferimento/smaltimento presso impianto/discardia autorizzata del manufatto. Ne consegue che non si è ritenuto di applicare

un'ulteriore riduzione specifica nell'ambito del coefficiente (c), dovendosi intendere l'onere relativo al soppalco assorbito nel coefficiente (b).

Si propone una integrazione al testo già riportato in perizia (§4.1 / coefficiente (c) – “difformità urbanistica”) Alla frase: “*difformità urbanistica: ... non si considera alcuna percentuale riduttiva*”, si intende aggiunta in coda la seguente specificazione: “Fatta salva la presenza, nel box, di un soppalco metallico non risultante negli atti comunali e ritenuto amovibile; i relativi oneri di rimozione e smaltimento sono stati prudenzialmente ricompresi nella quota del 1,5% del coefficiente correttivo (b) – vizi occulti.”

3) Epilogo – conferma del valore e della base d’asta

Alla luce delle precisazioni sopra esposte, si conferma che il valore di stima e la base d’asta rimangono immutati, poiché la difformità in oggetto, di natura lieve e rimovibile, risulta già compensata dalla riduzione prudenziale applicata con il coefficiente correttivo (b) (quota “vizi occulti” 1,5% pari a circa € 1 871,50).

Pertanto, il più probabile valore di mercato del Lotto unico resta confermato in € 115 000,00.

Lucera, lì 24/02/2026

Il C.T.U.

Ing. Antonio SALANDRA



A handwritten signature in blue ink that reads "Antonio Salandra".