

# TRIBUNALE DI LUCERA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Giulia STANO, G.E.

^^^^^^

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **301/2011** Reg.Gen.E.I.

**BANCA APULIA SPA c/ \*\*\*\*\*+ \*\*\*\*\***

^^^^^^

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. ATTIVITA' PERITALE.....	pag. 2
3.CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI.....	pag. 4
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag. 9
5. SINTESI CONCLUSIVA.....	pag. 26

## **1. PREMESSA**

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta Arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio tecnico in via Giordano Bruno n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 28/05/2012, previo giuramento di rito, conferiva alla sottoscritta l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

## **2. ATTIVITA' PERITALE**

La sottoscritta ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza dell'esecuto al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente si è recata presso il compendio pignorato (previa comunicazione inviata ai debitori esecutati \*\*\*\*\* a mezzo racc. a.r. n. 139929976524 del 05/06/2012 , e \*\*\*\*\* a mezzo racc. a.r. n. 139929976579 del 05/06/2012 - servizio postale di Lucera Fraz. 26118 – Sez. 6, e fax in data 04/06/2012 ore 17,31 trasmesso al legale del creditore procedente, Avv. Giampaolo Tancredi via Umberto Fraccacreta n. 78, San Severo), per procedere alla ispezione del cespite pignorato. Le operazioni di sopralluogo ispettivo hanno avuto inizio il giorno 12/06/2012 con convegno alle ore 10,30 dinanzi all'immobile

oggetto di controversia in Poggio Imperiale, via Palazzina (ex via Unità d'Italia) al civico 62, come da processo verbale di sopralluogo. Nella circostanza è comparso, dei debitori esecutati, solo \*\*\*\*\*. La sottoscritta, ha dato, quindi, inizio alle operazioni peritali ispezionando l'immobile, procedendo altresì ai rilievi fotografici, metrici e quant'altro utile ai fini conoscitivi del cespite oggetto di procedura esecutiva. Al termine si redigeva apposito processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto dall'intervenuto per conferma. Alle ore 11,45 le operazioni in loco si concludevano ed avevano prosieguo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale. Ivi giunta, la sottoscritta produceva, all'Ufficio protocollo, istanza per estrazione copia della pratica edilizia riguardante l'immobile oggetto di esecuzione; le operazioni peritali avevano termine alle ore 12:30.

Previa comunicazione telefonica ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale, il giorno 20/06/2012 alle ore 10,00, la sottoscritta si portava presso i suddetti uffici comunali per ritirare copia della pratica edilizia afferente ai titoli abilitativi del fabbricato oggetto di interesse, più precisamente:

- Concessione Edilizia 49/1987;
- Concessione Edilizia 36/2002 del fabbricato esistente;
- Titolo di proprietà del bene oggetto di procedura esecutiva;

- Deposito Genio Civile del 12/11/2002;
- Verbale di accertamento Genio Civile del 13/01/2004;
- Elaborati “Inquadramento Territoriale” e “Rilievo dell’Esistente” facenti parte dell’intero progetto di ampliamento per sopraelevazione del fabbricato del 28/09/2002;
- Documentazione Fotografica dello stato ante-operam;
- DIA, variante in corso d’opera dell’ 11/11/2005.

Le operazioni si concludevano definitivamente alle ore 12,20.

Dopo aver acquisito tutte le informazioni anche presso i pubblici Uffici, l’attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la risposta ai quesiti del mandato affidatole.

### **3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CESPITE ESECUTATO.**

Il fabbricato urbano (deposito, cantina, abitazione e terrazzo), come appurato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo conoscitivo, risulta esente da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una sua sofferenza statica, tale da incidere sulla normale sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla sua fruibilità, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale dello stesso. Il criterio, con cui verranno effettuate le stime nel caso specifico, è quello più appropriato

così detto “metodo comparativo”, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l’immobile in oggetto. Il procedimento si basa sulle informazioni attinte attraverso la consultazione della Banca dati dell’Agenzia del Territorio, che consentono di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili, in considerazione della ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili. Quindi, da informazioni attinte dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio (cfr. All.to), è emerso che il valore unitario dei fabbricati posti nell’abitato di Poggio Imperiale nella Zona B1, in cui è ubicato il cespite esecutato, risulta essere il seguente:

- abitazioni min. 530,00 €/mq. max. 740,00 €/mq.
- box min. 420,00 €/mq. max. 630,00 €/mq.

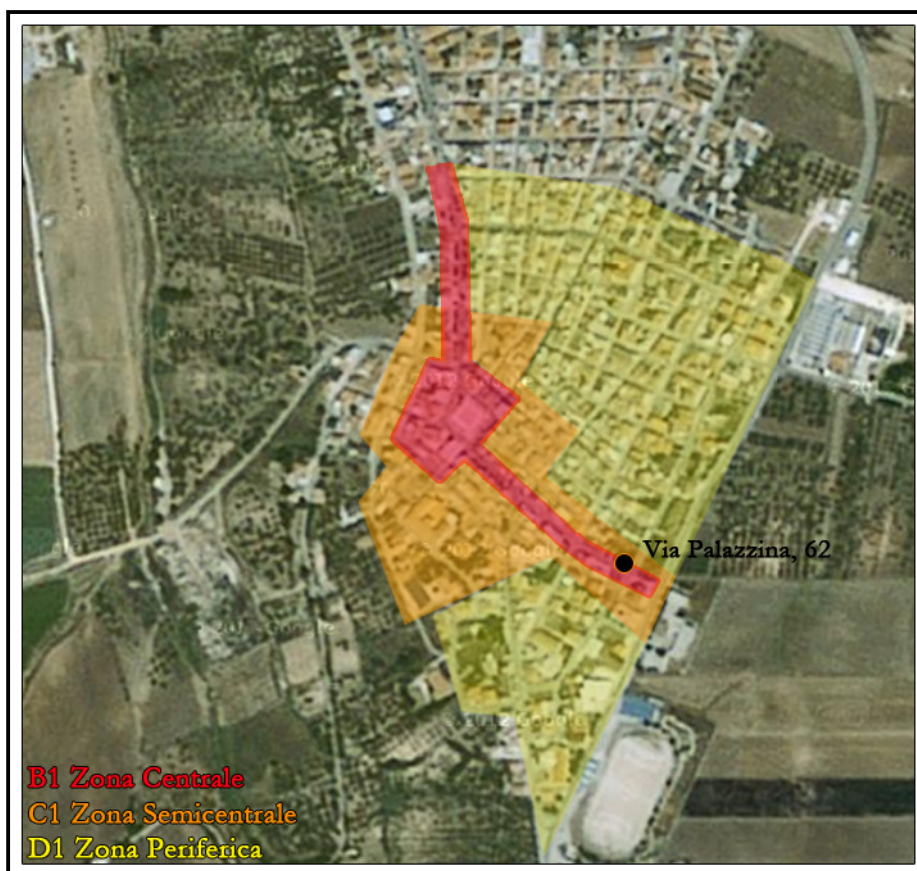


FOTO 1: Comune di Poggio Imperiale; divisione in zone. Agenzia del Territorio.

In questa Zona dell'abitato, la Banca dati dell'Agenzia del Territorio non riporta il valore degli importi per la categoria magazzini e locali di deposito, tuttavia la sottoscritta ritiene opportuno prendere come riferimento il valore attribuito ai locali destinati a rimessa o/e box, relativi alla Zona urbana più prossima C1.

Non si sono prese in considerazione le valutazioni degli immobili ad uso commerciale, poiché nessuno di quelli afferenti alla procedura ha vocazione in tal senso, non avendone le caratteristiche precipue.

Le pertinenze scoperte (balcone, terrazzo, lastrico solare ecc...) sono state valutate nella misura di 1/3 del valore attribuito all'unità principale cui servono.

I valori innanzi riportati si riferiscono ad immobili con finiture da considerare di tipo standard (da cantiere, non di lusso), in normale stato di manutenzione conservativa ed assolutamente esenti da gravi vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa. Naturalmente, essi saranno ritoccati in eccesso o in difetto, in considerazione del loro stato d'uso e condizioni, che sono scaturiti dalla visita ispettiva. Ai fini del computo della stima degli immobili, sarà presa in considerazione la loro superficie commerciale, vale a dire quella lorda (che tiene conto anche dello spessore dei muri perimetrali); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva (cls. armato, muratura portante, anche con architravi).

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2011 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia del Territorio), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

In estrema sintesi la sottoscritta ritiene assumere i seguenti valori di stima, scaturiti dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, integrati dalla valutazione dello stato d'uso e conservativo del cespite in esame: più precisamente, per l'abitazione si ritiene assumere il valore massimo del range, ad essa dedicato, in considerazione della pregevolezza delle finiture, seppure ancora da terminare negli ultimi dettagli, e dell'ottimo stato manutentivo, rilevati in fase di sopralluogo conoscitivo; mentre, per quanto concerne i vani deposito e cantina, la sottoscritta ritiene decurtare di una percentuale pari al 10% i valori mediati del range, per tener conto dello stato dei luoghi e del loro grado di finitura, lasciato allo stato grezzo (come da documentazione fotografica allegata).

Da cui:

$$V_m (\text{deposito e cantina}) = \text{€} . 420,00 + 630,00 / 2 = \text{€} . 525,00 / \text{mq}$$

$$V_m (\text{abitazione}) = 740,00 \text{ €} / \text{mq}.$$

$$V_m (\text{pertinenze}) = \text{€} . 1/3 \times 740,00 / \text{mq} = \text{€} . 246,67 / \text{mq}.$$



#### **4. RISPOSTA AI QUESITI**

##### **4.1 QUESITO N.1**

Dalla disamina dei documenti versati in atti dal creditore precedente si sono rilevati i seguenti certificati:

> n. 1 verbale di pignoramento contro i soggetti esecutati, del 28/12/2011 trascritto a Lucera il 24/10/2012 ai n. 696/611.

> n. 1 certificato ipotecario delle trascrizioni contro i debitori esecutati, del 25/01/2012 rilasciato dal Conservatoria di Lucera, per il periodo richiesto corrente dal 17/06/2002 alla data del rilascio dello stesso, relativamente ai seguenti beni:

Catasto Fabbricati F. 14 p.lla 2046 sub. 1, 2;

> n.1 iscrizione ipotecaria volontaria del 18/6/2002 reg. gen. n. 5430, reg. part. 574.

> n. 1 iscrizione ipotecaria volontaria del 31/10/2006 reg. gen. n. 8988, reg. part. n. 1530.

> visura catastale afferente al bene esecutato:

n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia- Catasto fabbricati- in data 16/03/2012 n. T372095 relativo al F. 14 p.lla 2046, sub. 1;

> visura catastale afferente al bene esecutato:

n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto fabbricati- in data 16/03/2012 n. T372602 relativo al F. 14 p.lla 2046, sub. 2;

> visura catastale afferente al bene esecutato:

n.1 certificato storico per immobile rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto terreni - in data 16/03/2012 n. T373100 relativo al F. 14 p.lla 2046.

> n.1 estratto di mappa catastale afferente al bene esecutato rilasciato dall'Ufficio Agenzia del Territorio di Foggia in data 16/03/2012 n. T373528 relativo al F. 14 p.lla 2046.

> n. 1 certificato notarile del 27/03/2012 a firma della Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Pescara, che ha riguardato i beni pignorati dei

debitori eseguiti nel ventennio anteriore alla data dell'atto di pignoramento trascritto a Lucera il 24/10/2012 ai nn. 696/611.

### **Analisi**

Dal riscontro tra quanto riportato nel certificato notarile e quanto emerso dalle ispezioni eseguite dalla sottoscritta presso l'Ufficio della Conservatoria Immobiliare di Lucera ed il Catasto, si è rilevata piena assonanza. Quindi il documento notarile versato in atti dal creditore precedente risulta corretto, non avendo nulla da riferire a questo Ufficio. Risulta, a tutto il 4/10/2012 (data di ultima ispezione), che le unità immobiliari pignorate, allibrate in catasto fabbricati del Comune di Poggio Imperiale con i seguenti identificativi:

**F. 14 p.lla 2046 sub. 1**

**F. 14 p.lla 2046 sub. 2**

sono di proprietà dei debitori eseguiti, secondo i rispettivi diritti:

- \*\*\*\*\* – nudo proprietario
- \*\*\*\*\* – usufruttuario.

Dallo studio della documentazione versata in atti dal creditore precedente, relativa alle trascrizioni contro i debitori eseguiti, si può asserire che essa riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e

quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (Lucera 24/01/2012 ai nn. 696/611).

Visto il lasso di tempo intercorso dalla data del pignoramento ad oggi, la sottoscritta ha ritenuto doveroso verificare l'esistenza di trascrizioni contro i debitori eseguiti fino all'attualità.

La verifica ha dato esito negativo, infatti, dalla ispezione eseguita a Lucera in data 04/10/2012, non sono emerse circostanze tali da essere segnalate a codesto Ufficio, come risulta dalla documentazione alla presente allegata.

### **Cronistoria**

Con atto di donazione registrato in data 17/06/2002 a Lucera ai nn. 5338/4308 \*\*\*\*\*, trasferiva al figlio \*\*\*\*\* la nuda proprietà del cespite esecutato, costituito da fabbricato ad un solo piano terra con annesso seminterrato e con sovrastante lastrico solare in primo piano *“con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto”*, edificato con C.E. n. 22/1980, riservandosi l'usufrutto.



FOTO 2: Comune di Poggio Imperiale 2002-2012

Con successiva C.E. Prot. n. 36 del 27/11/2002 del Comune di Poggio Imperiale, rilasciata alla ditta richiedente \*\*\*\*\*, veniva autorizzata l'esecuzione di ampliamento in sopraelevazione al fabbricato oggetto di donazione. Con successiva DIA, ai sensi dell'art.22 comma 2 del DPR 380/2001, Prot. n. 5913 dell'11/11/2005 venivano dichiarate le varianti in corso d'opera afferenti ad una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Si fa rilevare che dalla ispezione conoscitiva del cespite eseguita in fase di sopralluogo, la sottoscritta non ha rilevato alcuna apparente difformità esecutiva del manufatto edilizio eseguito rispetto al progetto assentito.



FOTO 3: Comune di Poggio Imperiale 2002-2012

### **Possesso**

In merito allo stato di possesso dei beni esegutati, si precisa che in data 12/06/2012 la sottoscritta, in fase di sopralluogo ispettivo peritale, constatava che gli stessi erano in possesso del debitore \*\*\*\*\*, che ha consentito l'accesso.

### **Formalità pregiudizievoli afferenti al cespite esegutato**

Nel ventennio in esame, i beni esegutati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ❖ Ipotecaria volontaria derivante da contratto di finanziamento iscritta a Lucera in data 18/06/2002 ai nn. 5430/574 a favore di Bancapulia s.p.a contro i debitori esegutati;

- ❖ Trascrizione costituzione di vincolo di destinazione trascritta a Lucera in data 10/12/2002 ai nn. 10320/8317 a favore del Comune di Poggio Imperiale contro i debitori esegutati;
- ❖ Ipotecaria volontaria derivante da contratto di finanziamento iscritta a Lucera in data 31/10/2006 ai nn. 8988/1530 a favore di Bancapulia s.p.a. contro i debitori esegutati;
- ❖ Ipotecaria legale iscritta a Lucera in data 11/09/2008 ai nn. 8599/1587 a favore di Equitalia Foggia contro l'esecutato \*\*\*\*\*;
- ❖ Verbale di pignoramento, trascritto a Lucera in data 24/1/2012 ai nn. 696/611 a favore di Bancapulia s.p.a. contro i debitori esegutati.

## **4.2 QUESITO n. 2**

### **FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO**

Il lotto unico è stato formato mantenendo l'originale accorpamento edilizio. Il locale cantina, sito al piano interrato dell'edificio ed il locale deposito, ubicato a piano terra, seppur appartenenti ad un subalterno differente dall'abitazione sovrastante, sono da ritenersi di pertinenza di quest'ultima, in quanto costituiscono superficie di parcheggio ad uso esclusivo della sovrastante abitazione. (Legge Tognoli n. 122/89)

La sottoscritta, per i motivi innanzi articolati, ritiene procedere alla formazione del seguente lotto unico.

#### **4.2.1 LOTTO UNICO**

Diritti di proprietà della quota pari a un 1/1 dell'intero.

- Abitazione di superficie totale di circa 275,40 mq. in Poggio Imperiale, via Palazzina s.c. (ex via Unità d'Italia), sita al primo piano del fabbricato in oggetto, comprensiva del sovrastante piano sottotetto.

L'immobile è censito in Catasto Urbano come segue:

#### **F. n. 14 p.lla 2046 sub 2 Cat. Lastrico solare**

\* si precisa che l'identificazione catastale si riferisce ancora al lastrico solare sul quale è stata edificata la sopraelevazione poiché a tutt'oggi il nuovo impianto edilizio non risulta accatastato.

- Deposito e cantina di superficie totale 248,40 mq. circa in Poggio Imperiale, via Palazzina 62 (ex Unità d'Italia), siti rispettivamente al piano terra ed al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile è censito in Catasto urbano come segue:

#### **F. n. 14 p.lla 2046 sub 1 Cat. C/2.**



### Descrizione analitica dell'appartamento

L'unità abitativa impegna il primo piano ed il sottotetto dell'edificio di cui fa parte. Il vano scala, posto al centro dell'intero edificio, prende luce da una parete di vetro cemento e consente l'accesso alla unità abitativa e al sovrastante sottotetto con annesso lastrico solare; l'appartamento al primo piano è costituito da un piccolo disimpegno distributivo, che serve, a destra, la zona giorno dell'abitazione, costituita da un ampio soggiorno, cucina con dispensa e servizio igienico, ed a sinistra serve un altro servizio igienico e tre camere da letto di cui una con servizio privato e balcone.

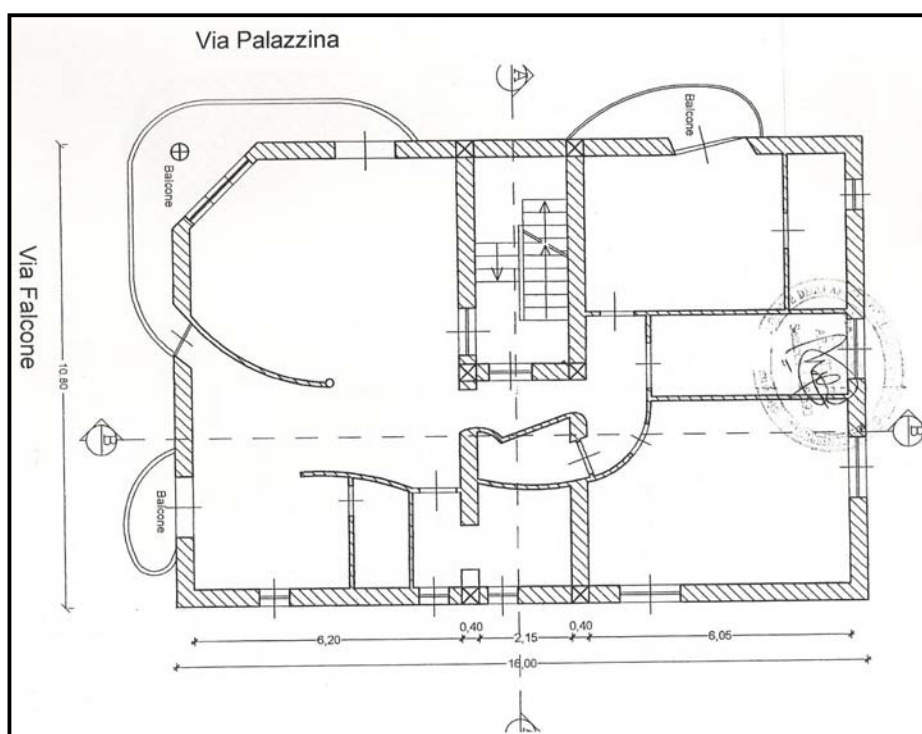


FOTO 4: Appartamento al primo piano: planimetria dei locali.

Il secondo piano è costituito, per c.a. metà, da sottotetto e per l'altra restante parte da terrazzo.

L'intero appartamento è dotato di diverse finestrate che conferiscono agli ambienti luminosità e la distribuzione interna è caratterizzata da muri divisori ad andamento curvilineo; la pavimentazione è in ceramica/monocottura, così come i rivestimenti della cucina e del bagno, gli infissi sono in materiale tecnico e le murature ed i soffitti intonacati al civile.

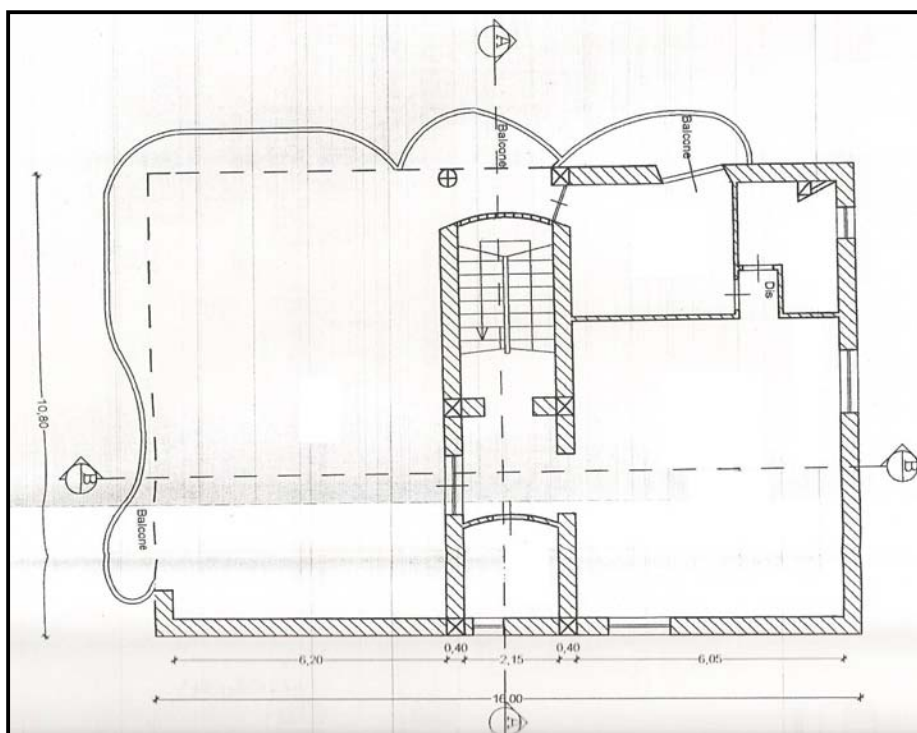


FOTO 5: Appartamento al piano sottotetto: planimetria dei locali.

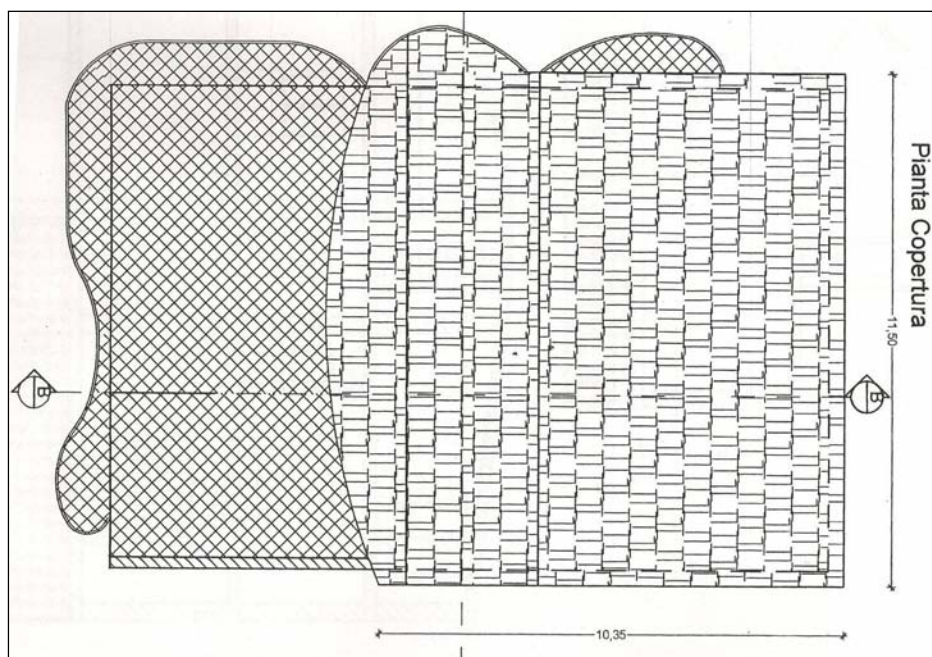


FOTO 6: Planimetria di copertura del fabbricato.

Lo stato manutentivo è da ritenersi ottimo, si precisa che le finiture sono in fase di completamento, infatti mancano ancora alcune porte divisorie interne, le ringhiere dei balconi e del terrazzo e parte dell'intonaco esterno nella misura che si rileva dalla documentazione fotografica. L'unità abitativa è corredata di impianto elettrico ed idrico/fognante per la sua normale fruibilità.

Dal sopralluogo eseguito, la sottoscritta ha accertato che, al momento della ispezione, l'appartamento è risultato parzialmente arredato ed in possesso del debitore esecutato \*\*\*\*\*.

La consistenza rilevata, da riscontro metrico di verifica del progetto in fase di sopralluogo, risulta essere:

Primo piano

-sup. netta = c.a 130 mq.

-sup. lorda = c.a 172,8 mq.

-balconi sup. totale = c.a. 16 mq.

-altezza interna = c.a. 2,80 mt.

Sottotetto

-sup. netta = c.a 69 mq.

-sup. lorda = c.a 97,2 mq.

- sup. balcone = c.a. 2,5 mq.

-sup. terrazzo = c.a. 71,35 mq.

-altezza media interna = c.a. 2,40 mt.

**Determinazione del valore.**

Si precisa che, per la determinazione del valore del lotto che riguarda il bene ad uso abitativo, la sottoscritta non ritiene applicare nessuna decurtazione per l'assenza di elementi giustificativi per possano supportare una diversa determinazione.

Per la valutazione si è tenuto conto dello stato manutentivo, per cui il valore unitario è stato assunto pari a quello massimo dello stato standard normalmente inteso, non decurtato di nessuna percentuale.

Determinazione del valore:

-abitazione comprensiva del sottotetto:

superficie lorda totale 270 mq. x €. 740,00/mq. = €. 199.800,00

-pertinenze scoperte (balconi e terrazzo) valutate nella misura di 1/3 del valore attribuito all'unità principale cui servono:

superficie lorda totale 89,85 mq. x €. 246,66/mq= €. 22.163,00

Valore dell'immobile F.14 p.la 2046 sub 2 : €. 221.963,00

### Descrizione analitica del locale deposito e cantina

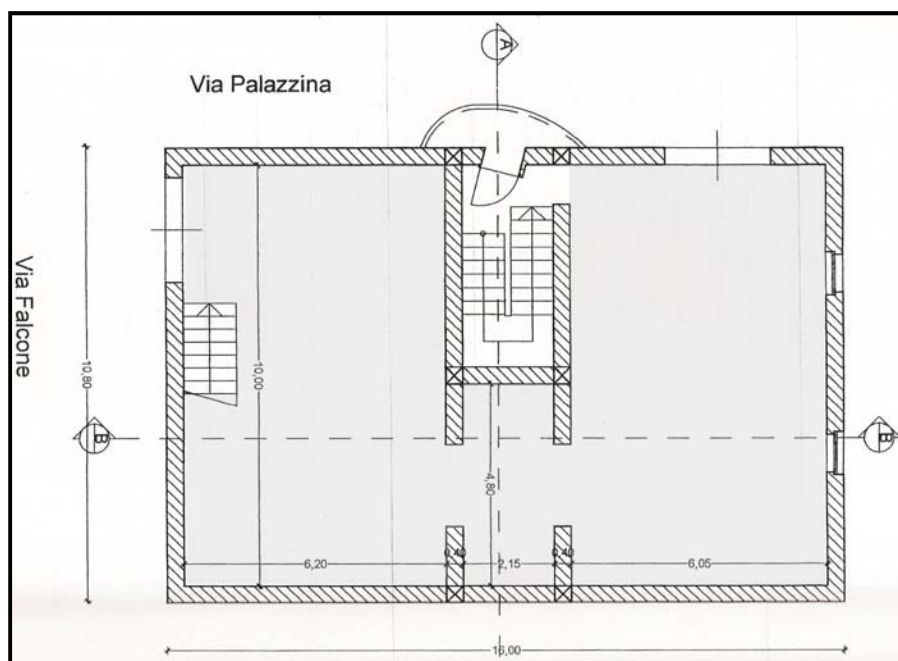


FOTO 7: Deposito al piano terra: planimetria dei locali.

Dalla ispezione investigativa eseguita in fase conoscitiva, è emerso che il vano deposito è posto al piano terra del comparto edilizio oggetto di

procedura; esso ha pianta regolare, così come tutto il fabbricato ed è composto da due vani intercomunicanti, ciascuno di 60 mq circa, e dalla scala a doppia rampa che serve l'abitazione e il sottotetto posti ai piani superiori. Entrambi i vani deposito sono caratterizzati da accessi indipendenti rispettivamente dalla via Palazzina e dalla via Giovanni Falcone. Più precisamente il primo si presta all'utilizzo di box per il parcheggio di autovettura, data l'ampia apertura di accesso, mentre il secondo, di 62 mq circa, al quale si accede a mezzo scala a rampa unica discendente, posta all'interno del suddetto locale deposito, è un locale di sgombero, infatti alla data del sopralluogo, il detto vano accoglieva al suo interno oggetti di vario tipo, alcuni di questi tipici delle lavorazioni agricole.

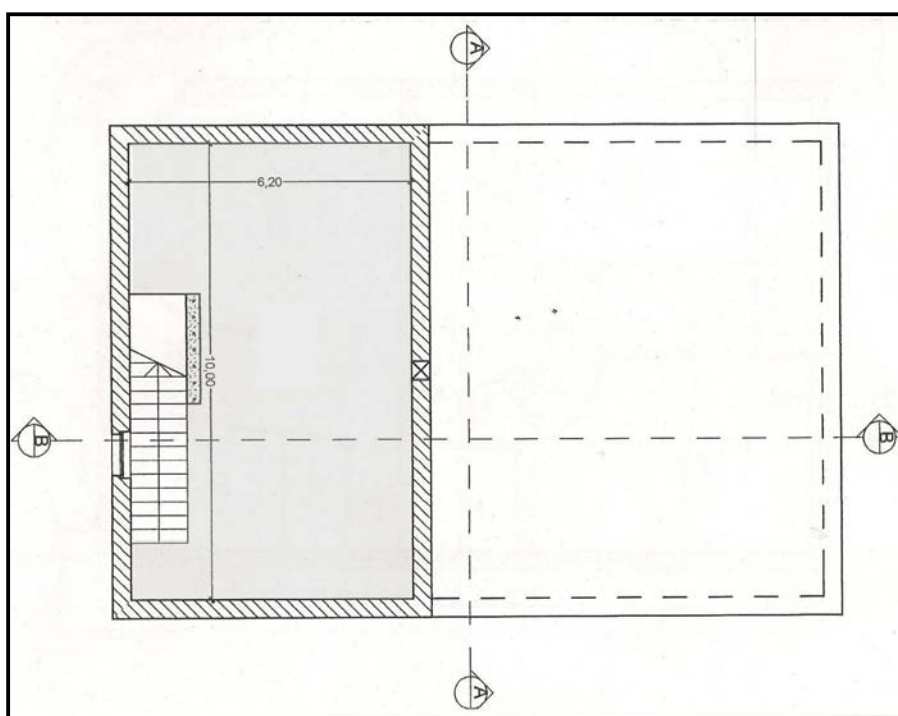


FOTO 8: Cantina al piano interrato: planimetria dei locali.

Il locale posto a piano terra prende aria e luce solo dalle aperture di accesso, mentre la cantina interrata presenta una finestra posta in alto che prospetta su via Giovanni Falcone. La strada comunale via Palazzina, antistante l'accesso box, risulta in leggera contropendenza; la circostanza permette alle acque di pioggia di ruscellare verso l'interno del locale, allagandolo nei periodi di pioggia persistente, tanto viene riferito dal debitore \*\*\*\*\*.

La pavimentazione è in battuto di cemento; le pareti al grezzo non intonacate, e all'interno del vano interrato, esse presentano elementi apparenti di un processo di degrado estetico/funzionale diffuso; (macchie, rigonfiamenti, distacco ed efflorescenza dell'intonaco).

La consistenza, da riscontro metrico di verifica del progetto in fase di sopralluogo, risulta essere:

Piano terra: Deposito

- Sup. lorda = ca. 172,8 mq.
- Sup. netta = ca. 133 mq.
- Altezza interna = ca. 3,30 mt.

Piano Interrato: Cantina

- Sup. lorda = ca. 75,6 mq.
- Sup. netta = ca. 62 mq.
- Altezza interna = ca. 2,70 mt.

**Determinazione del valore.**

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto dello stato manutentivo generale e del degrado rilevato all'interno del vano interrato, per cui il valore unitario è stato assunto pari a quello attribuito dallo stato standard normalmente inteso, ma decurtato di una percentuale pari al 10% ritenuta equa.

Determinazione del valore:

- locale deposito e cantina: 248,4 mq. x €. 525,00/mq. = €. 130.410,00

- decurtazione per stato d'uso ( 10%):

€. 130.410,00 – 10% = €. 117.369,00.

Discende:

>Valore del P.T. e P. Interrato (F.14 p.lla 2046 sub 1) : €. 117.369,00

>Valore delle unità superiori (F.14 p.lla 2046 sub 2): €. 221.963,00

Totale = €. 339.332,00

Che arrotondato all'intero più prossimo diventa pari a **€. 339.500,00**

Il lotto confina con: Strade Comunali denominate via Giovanni Falcone e via Palazzina e con la p.lla 2046 della quale costituisce accessione.

(Cfr. allegato).



## 5. SINTESI CONCLUSIVA

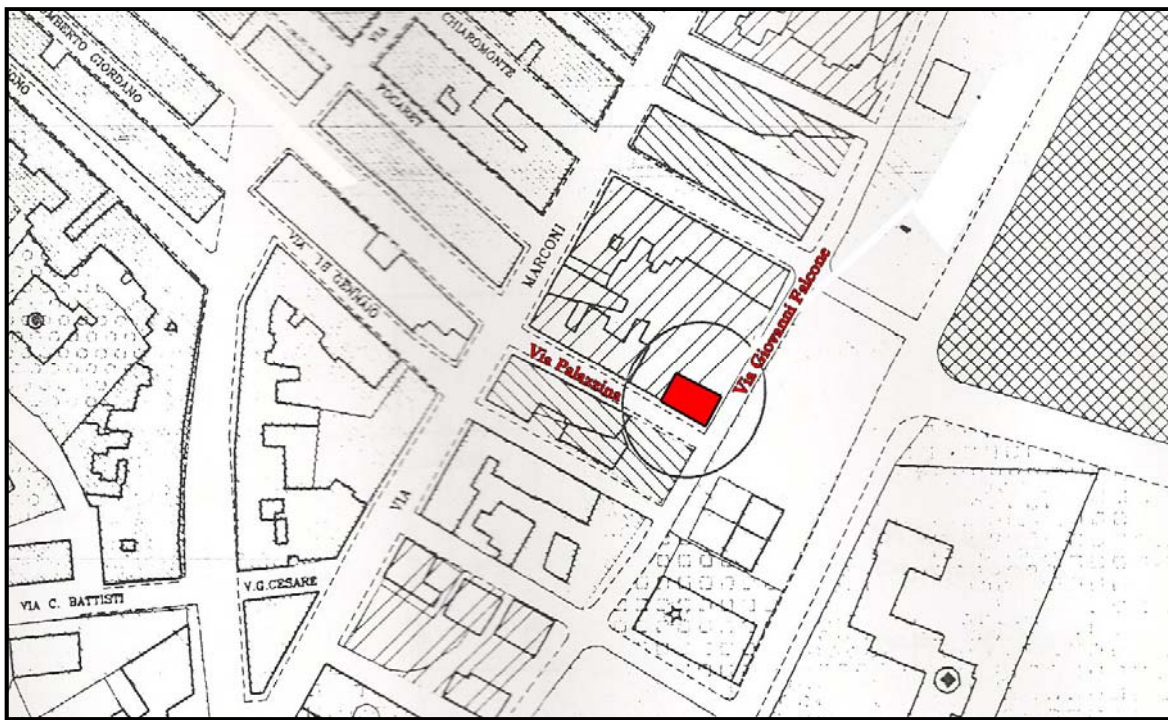


FOTO 9: Stralcio planimetrico.

### LOTTO UNICO

Diritti di proprietà 1/1.

Fabbricato unifamiliare urbano, di tre piani fuori terra, composto da deposito, cantina, abitazione e sottotetto, in abitato di Poggio Imperiale, prospettante su via Giovanni Falcone, angolo via Palazzina, (ex via Unità d'Italia) con accesso da quest'ultima dal civico 62 e da scalinata s.c.

Il deposito posto al piano terra con cantina interrata ha una metratura totale di 248,4 mq; l'abitazione posta al primo piano, con il sottotetto, posto al secondo, hanno una metratura complessiva di 270 mq. Il lotto è censito in Catasto Urbano con i seguenti identificativi:

- F. 14 P.lla 2046 sub. 1

Intestato a \*\*\*\*\*, proprietà 1/1 e \*\*\*\*\*, usufrutto 1/1, categoria C/2.

- F. 14 P.lla 2046 sub. 2

Intestato a \*\*\*\*\*, proprietà 1/1 e \*\*\*\*\*, usufrutto 1/1, categoria Lastrico Solare.

\*Come innanzi precisato l'identificazione catastale si riferisce ancora al lastrico solare sul quale è stata edificata la sopraelevazione poiché a tutt'oggi, il nuovo impianto edilizio non risulta accatastato.

**Valore del Lotto Unico : €. 339.500,00.**

La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si

rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ elaborato fotografico
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ visure catastali
- ✓ planimetria catastale
- ✓ visure ipotecarie
- ✓ valori medi agricoli pubblicati dalla Agenzia del Territorio
- ✓ documentazione estratta in copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e ai debitori eseguiti
- ✓ supporti informatici

Lucera\_\_\_\_\_

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma

Arch. Assunta Cutruzzolà

---