

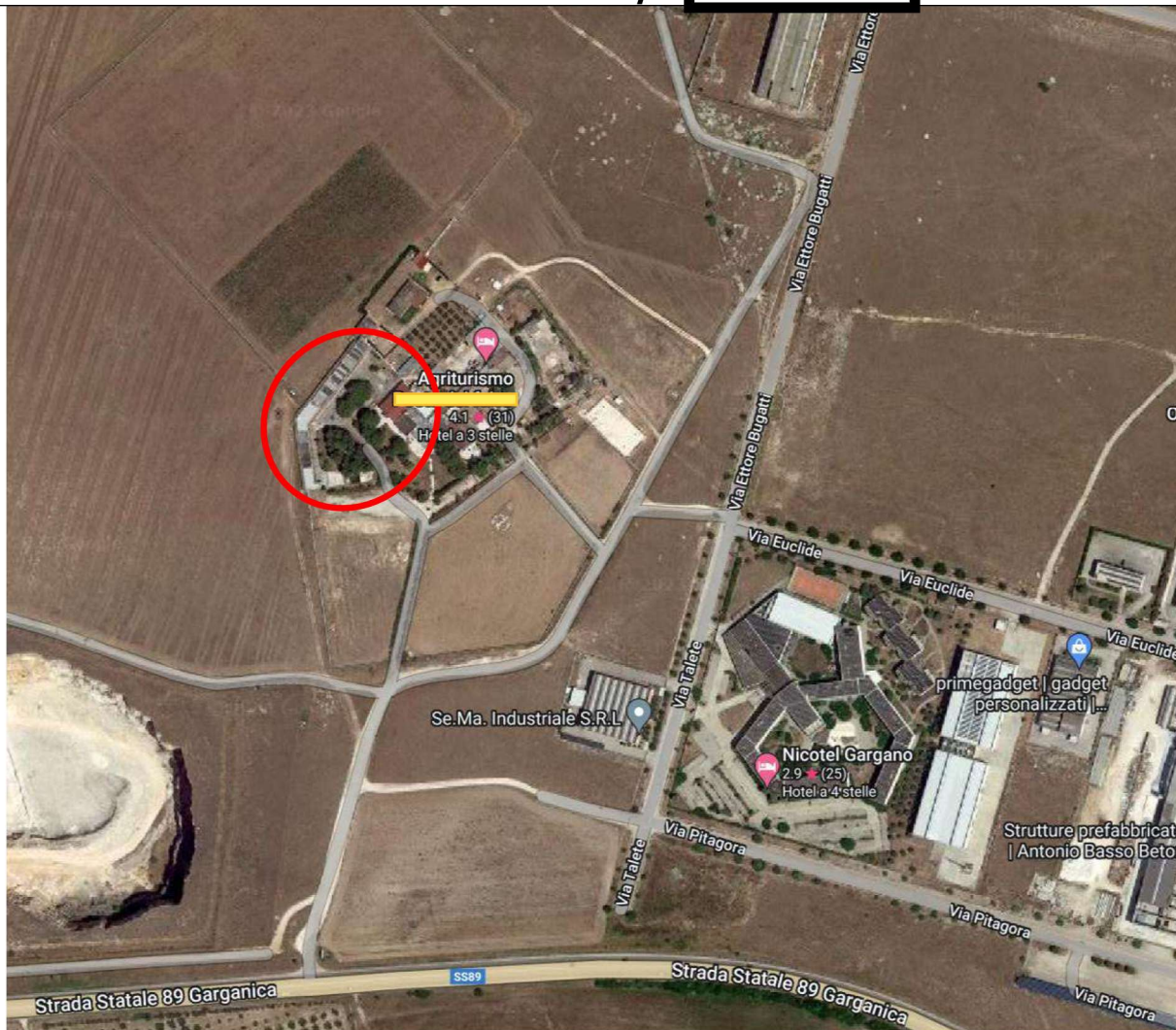


TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

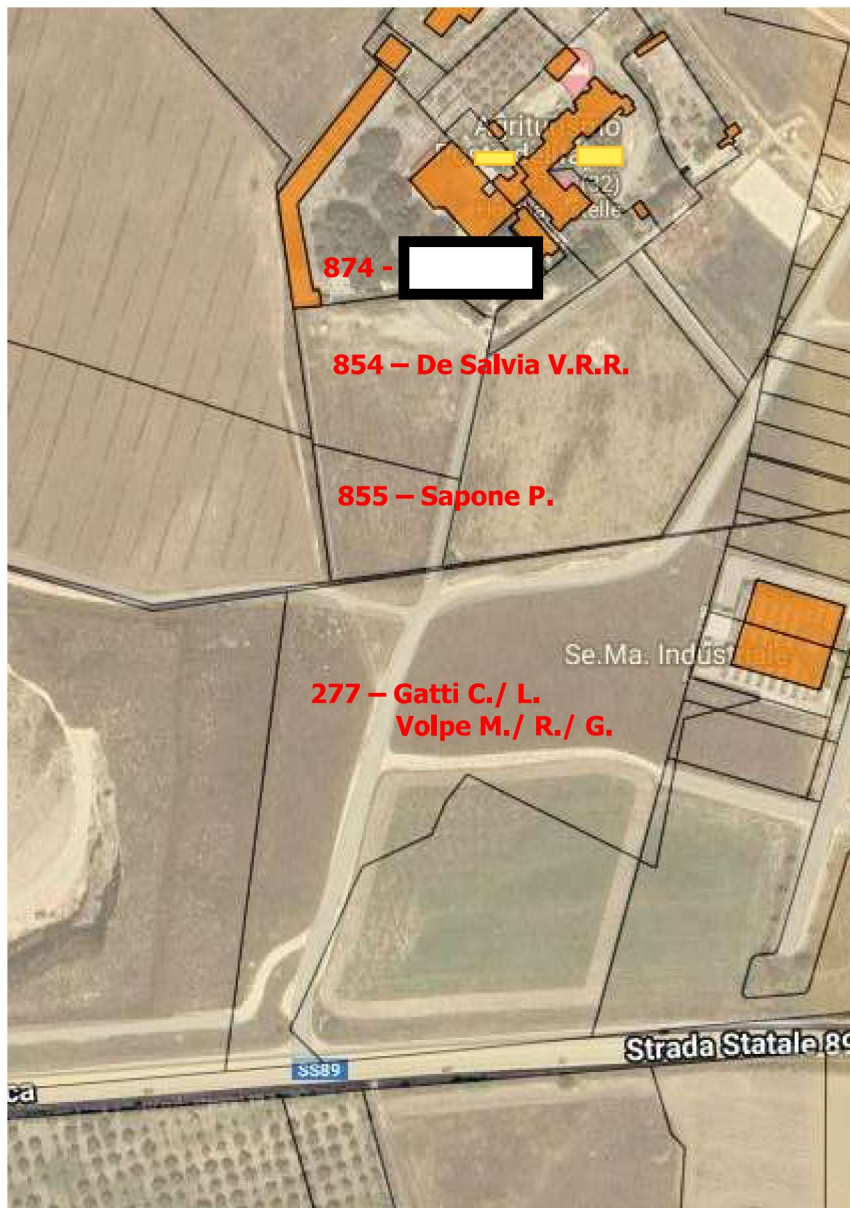
Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 406/2021

SPRING SPV SRL c/ V [REDACTED]



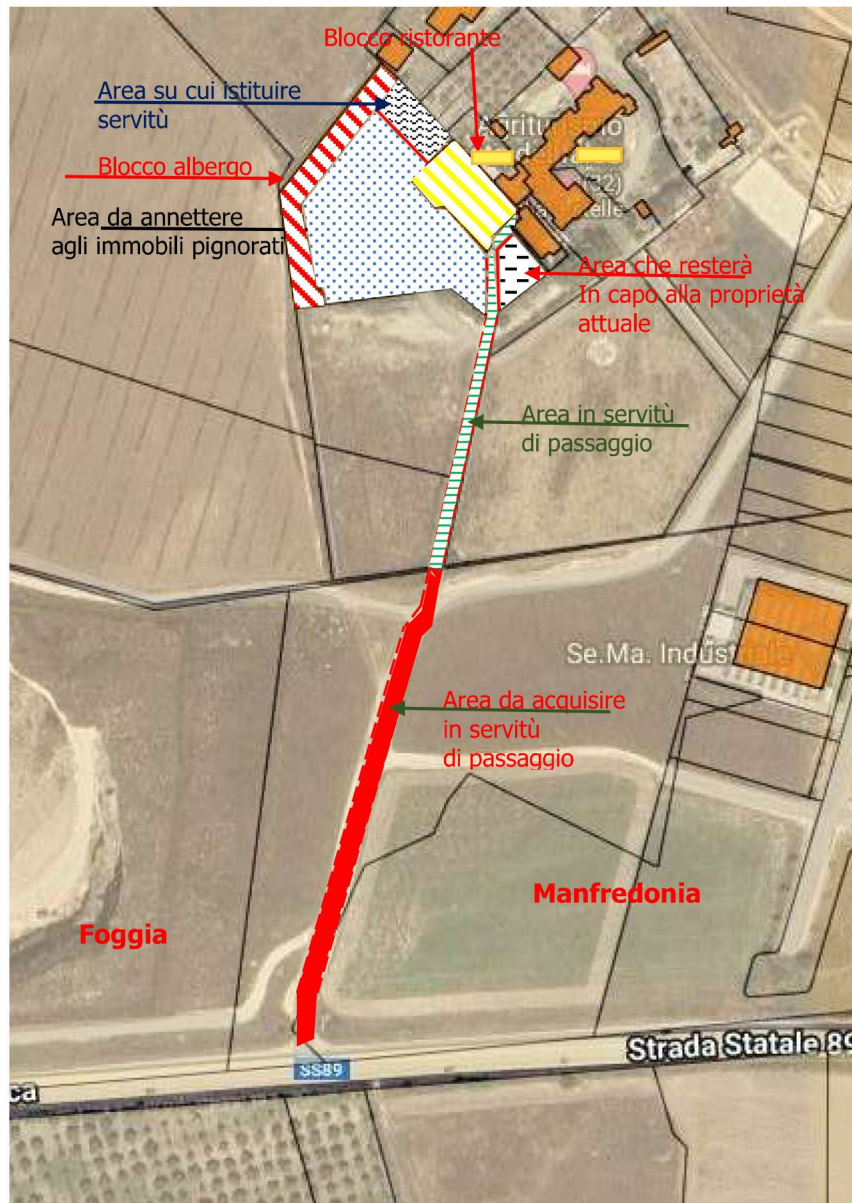
committente:		Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE		
tecnico:		geom. Cornelia Mazzamurro		firma:
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
codice tav:		R		
		CHIARIMENTI		
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	29/06/2024	emissione	---

i fabbricati interessati dall'atto di pignoramento risultano interclusi. Agli stessi si accede attualmente da uno sterrato che dalla SS 89 Garganica attraversa la p.lla n. 277 del foglio 43, le particelle 855 ed 854 del foglio 34 e la p.lla 874 sempre del foglio 34 dove affacciano gli immobili interessati.



Al p.to 4 della perizia di stima, lo scrivente ha operato una detrazione pari al 5% del valore di mercato dell'immobile che comprendeva eventuali vizi occulti, oneri per acquisizione e frazionamento area o istituzione di servitù di passaggio che collega e garantisca l'accesso ai fabbricati, il tutto per un importo pari ad € 60.500,00. Un particolare non esplicitato nella relazione è che data la conformazione e la vocazione degli immobili pignorati si ritiene opportuno per garantire una buona fruizione degli stessi di annessa agli immobili pignorati la maggior parte dell'area della p.lla 874 al fine di riadattarla a quelle che sono le esigenze dei possibili fruitori della struttura e quindi principalmente a parcheggio. Cosa che quando era in esercizio la struttura veniva fatta sui terreni individuati dalle particelle 854 ed 872 immediatamente a ridosso del confine con la 874 (terreni in origine della stessa proprietà).

Il tutto ipotizzando un frazionamento della p.lla 854 e l'istituzione di servitù sulla 277, come di seguito rappresentato:



Si rappresenta che sulle particelle 855, 854 dovrebbe essere già essere istituito un diritto di servitù di passaggio con scrittura privata a favore del fondo ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento. Della stessa si è chiesta copia agli attuali proprietari delle particelle 855 ed 854, di cui non si è avuta copia (ma che lo scrivente si riserva di depositare o trasmettere al Delegato alla Vendita non appena la riceve).

Nulla si è accertato in merito ad una eventuale servitù di passaggio in capo alla p.la 277.

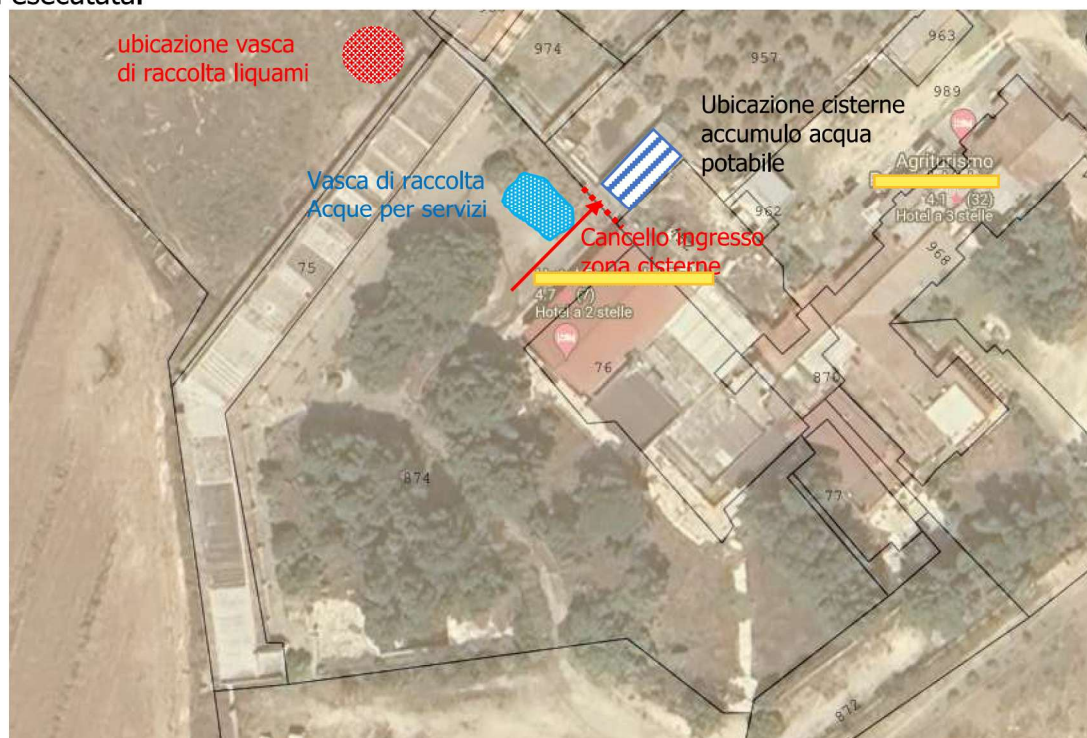
Quanto in precedenza proposto è di fatto un'ipotesi, nel momento che si dovrà formalizzare la situazione il tutto sarà oggetto di approfondito studio, dimensionamento ed approvazione delle parti interessate.

In merito al p.to ii), negli accessi fatti non è stata visionata la presenza di cisterne per l'approvvigionamento di acqua in quanto alle stesse si ha accesso da un locale che inizialmente era chiuso o da un cancello del quale non si trovavano le chiavi. L'area non visionata inizialmente non rientra nel pignoramento ma si trova nelle immediate vicinanze degli immobili interessati.

Va premesso che il compendio oggi pignorato inizialmente faceva parte di una struttura più grande riconducibile ad un unico proprietario/a. L'area dove sorgono, come già detto, non è servita da opere di urbanizzazione quali acqua e fogna e pertanto gli impianti realizzati erano e sono attualmente a servizio dell'intero plesso (compreso quello adiacente non oggetto di pignoramento).

Va rappresentato che per gli immobili oggetto di pignoramento, non essendo in uso da anni, non si è in grado di relazionare sul corretto funzionamento dell'impianto di adduzione di acqua.

Per quanto riguarda la fogna, sia il lotto adibito a ristorazione che quello adibito ad albergo raccolgono gli scarichi fognari in più pozzetti che confluiscono in una vasca di raccolta per poi essere sversati per sub-irrigazione nella particella 948 (vedasi stralcio fornito dal tecnico del proprietario degli immobili adiacenti che scaricano sempre nella stessa fossa). Va sottolineato che la vasca di raccolta dove confluiscono i liquami ubicata nella p.lla 948 non è di proprietà della società esecutata.





Al p.to 4 della perizia di stima, lo scrivente ha operato una detrazione pari al 5% del valore di mercato dell'immobile che comprendeva eventuali vizi occulti, etc..., il tutto per un importo pari ad € 60.500,00. Tale importo è comprensivo di installazione di nuove cisterne di acqua, e relativo collegamento di modo da distaccarsi da quelle che servono la struttura adiacente.

Si specifica che anche per il servizio di sub-irrigazione dovrebbe esserci una servitù di cui non si è riscontrata ed avuta copia.

In merito al punto iii.) per quanto riguarda la parte di porticato/tettoia chiusa e annessa ad un altro fabbricato (non oggetto di pignoramento), si precisa che lo stesso non deve considerarsi compreso nell'immobile da porre in vendita in quanto come riportato in perizia fa parte della p.lla 77 sub. 1 sempre del fgl 34 per cui è in corso una richiesta di condono.

Manfredonia, 29/06/2024

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro

All.: - visure
- planimetria con individuazione sub-irrigazione