

Tribunale di Foggia

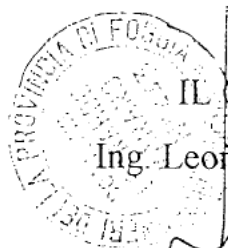
Procedura Esecutiva immobiliare n° 399/2003 R.G.E

Promossa da



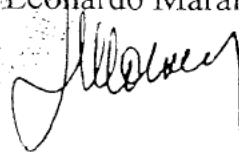
Giudice: dott. Danilo Chieca

Relazione tecnica d'ufficio



IL CTU

Ing. Leonardo Marano

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Ing. Leonardo Marano.

Maggio 2007

Tribunale di Foggia

Procedura Esecutiva immobiliare n° 399/2003 R.G.E

Promossa

Giudice: dott. Danilo Chieca

Relazione

Nell'udienza del 06/12/2006 il dott. Danilo Chieca, giudice della procedura esecutiva n° 399/2005 del R. G. E del Tribunale di Foggia, dopo il giuramento di rito, poneva allo scrivente Marano Leonardo, ingegnere, una serie di quesiti atti a definire:

- 1) *La individuazione dei beni oggetto di procedura e la loro situazione catastale attuale;*
- 2) *Il rilievo fotografico, planimetrico e il loro stato di conservazione;*
- 3) *La situazione urbanistica;*
- 4) *Esistenza di oneri di qualsiasi natura gravanti sui beni;*
- 5) *Stima dei beni.*

Sopralluoghi e ricerche

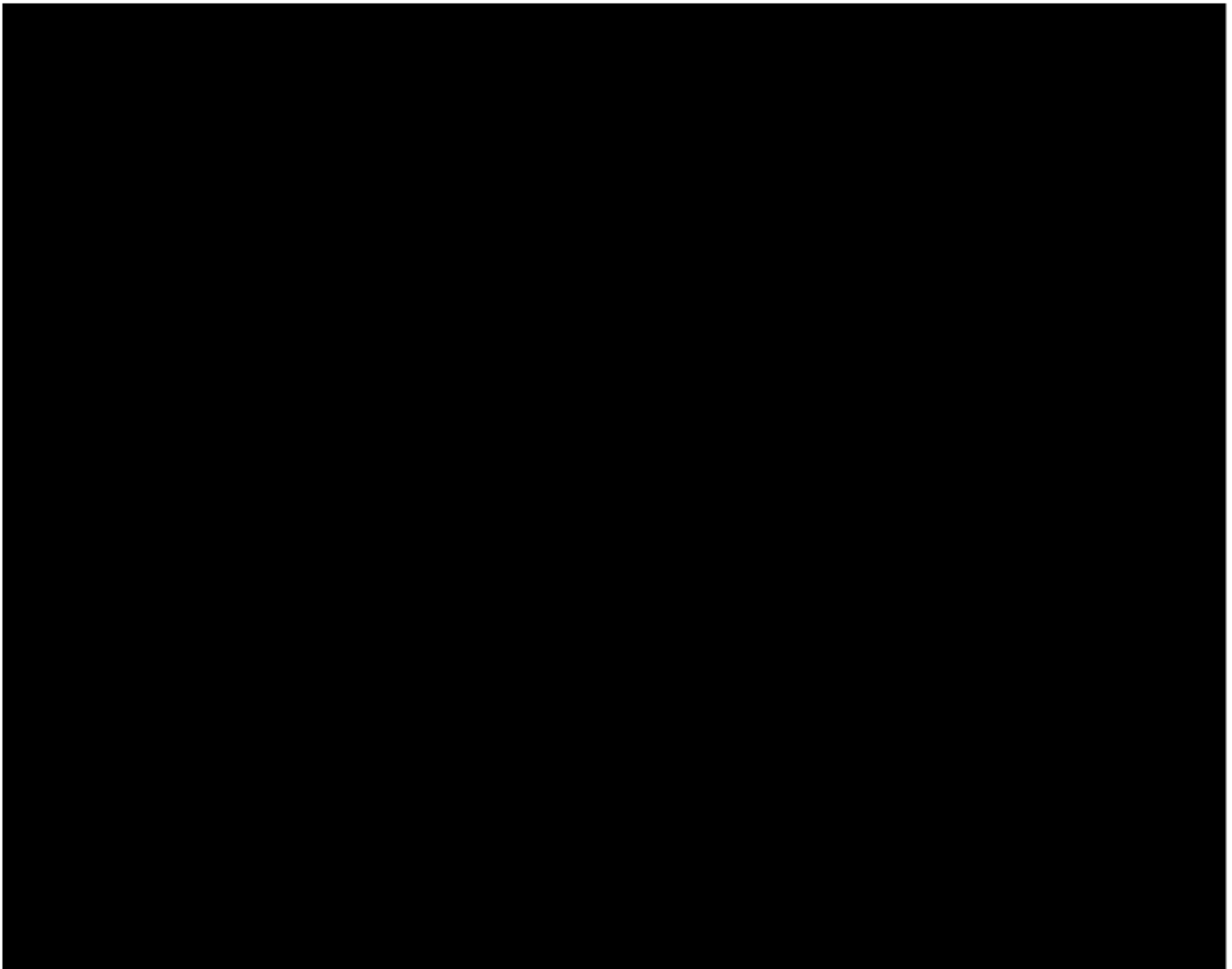
Per dar risposta ai quesiti in sintesi sopra esposti, dopo attenta lettura degli atti del fascicolo, con particolare riferimento a quelli espressi dallo studio notarile Augelli e dopo aver eseguito i riscontri presso gli uffici competenti (Catasto, Comune, Conservatoria), si può assumere, senza margine di errore, che i beni oggetto di procedura sono quelli elencati dalla

certificazione notarile, che si allega in copia e costituisce parte integrante della presente relazione.

Si precisa, al riguardo, che la certificazione notarile non solo considera puntualmente i beni oggetto di procedura così come riportati nell'atto di pignoramento, ma ne rileva le discrepanze con la situazione reale.

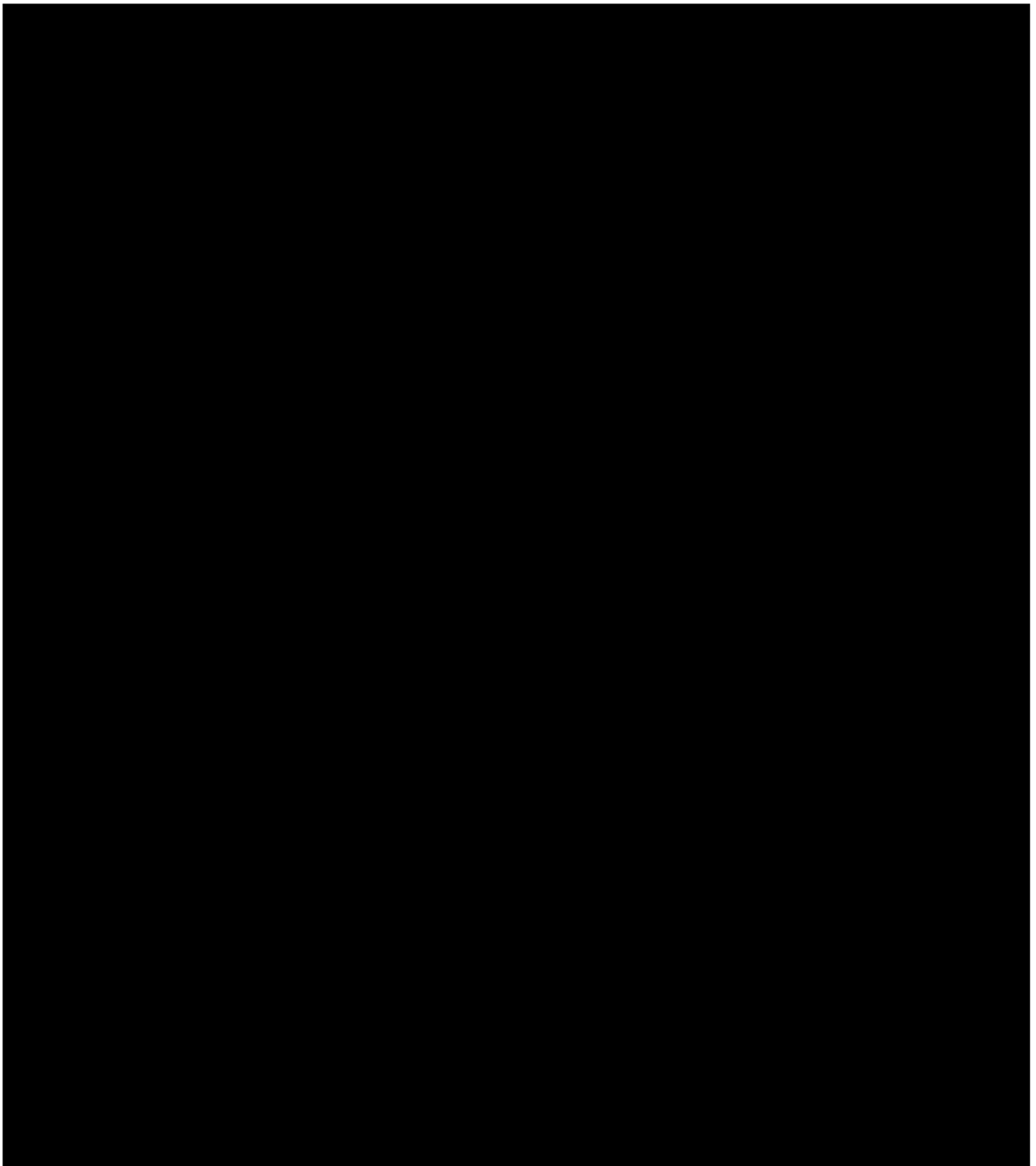
Ad ogni buon conto lo scrivente ha ritenuto di stimare [REDACTED]
[REDACTED] il Villino con annesso terreno in Mattinata, Contrada Mergoli meglio conosciuta come "Baia delle Zagare".

Descrizione del bene





Valutazione del bene



Beni nel Comune di Mattinata. Località Valle dei Mergoli

Si conferma quanto già espresso dalla certificazione del notaio Augelli. Rispetto ai beni (terreni) elencati in pignoramento, non risulta al catasto la particella 369 di are 1 e centiare 69. Le particelle 360 e 359 del foglio 3 sono state unite alla particella 336 sulla quale insistono due costruzioni. Una di esse è di proprietà [redacted]

La particella 370 è da tempo immemorabile di proprietà altrui. La particella 399 non è di proprietà [redacted]. Allo stato insistono su di essa costruzioni [redacted]

[redacted]

In ogni caso tutti i terreni sono stati asserviti alle costruzioni realizzate saturando l'indice di edificabilità e non danno reddito. Allo stato servono ad incrementare il valore delle villette costruite e sono beni indivisibili di proprietà condominiale.

Descrizione del bene

L'immobile di che trattasi è censito nel catasto fabbricati del Comune di Mattinata al foglio 3, particella 398, località Mergoli, categoria A/3, classe 1°, vani 5,5 R.C. € 426,08.

Ha un solo livello. È articolata in cucina, salone-pranzo, due camere da letto più bagno e ripostigli e veranda coperta. Sotto la veranda coperta è ricavato un locale adibito a deposito. È provvisto di impianto idrico-sanitario con scarico sub-irrigazione e di impianto elettrico.

È stato costruito con nulla osta n° 256 del 19/08/68, prot. 3176 ed i lavori risultano ultimati nel 1972. non sono state apportate variazioni di alcun genere. Non è agli atti del Comune il certificato di agibilità e/o di abitabilità.

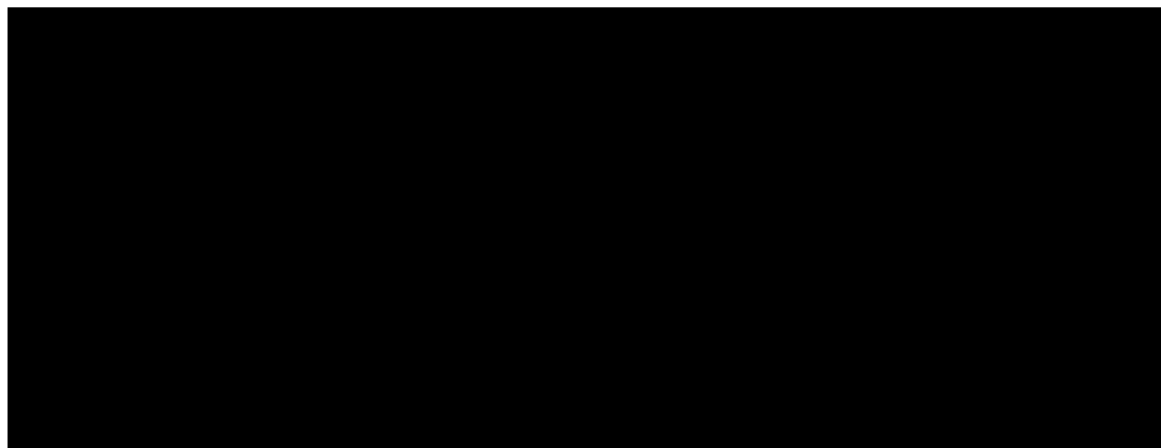
Valore del bene

Da ricerche di mercato è scaturito che per questo tipo di villetta quasi isolata, non inserita in residence attrezzati e protetti, non vi è domanda.

Tuttavia considerando che è situata in uno dei posti più belli del Gargano, immersa nel verde con spazi condominiali fruibili piuttosto ampi, atteso il buono stato di conservazione, si ritiene che il valore commerciale più probabile si di € 150.000,00.

Conclusioni

Nel fascicolo di causa è presente la certificazione del notaio Augelli esaustiva e precisa
[REDACTED] nella quale sono riportate puntualmente le discrepanze tra i beni
elencati nel pignoramento e lo stato attuale degli stessi. Facendo riferimento a quanto è
espresso in detta certificazione lo scrivente, dopo averla verificata, è addivenuto alle seguenti
conclusioni:



- b) Valore commerciale dei beni terreni siti nel Comune di Mattinata. Detti terreni non sono commerciabili perché asserviti alle costruzioni realizzate e sono patrimonio condominiale indivisibile. Hanno un valore indiretto nel senso che incrementano il valore del costruito. Valore commerciale della villetta non presente nel pignoramento, ma di proprietà [REDACTED] "€ 150.000,00 (centocinquantamila/00)". Il permesso a costruire è stato rilasciato nel 1968. Accatastamento nel 1973.

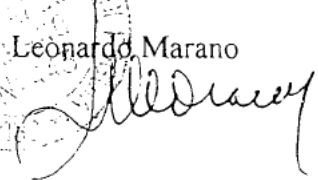
Per quanto attiene i vincoli gravanti sui beni si fa riferimento a quelli espressi dalla certificazione del notaio Augelli allegata alla presente relazione e già inserita nel fascicolo di causa.

Il valore totale stimato dei beni è:

██████████ € 150.000,00 ██████████

Maggio 2007

Tanto si doveva

IL CTU
Ing. Leonardo Marano


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
VISTO: depositato in Cancelleria

22 MAG 2007



IL CANCELLIERE C.S.
Dott. Guglielmo Capussela