

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dr. CIRILLO del Tribunale di Lucera

1. Premessa

Con decreto del 14 Aprile 2002 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dr. Ing. Alberto MACCARONE, con studio tecnico *STRUCTURA* in Carpino alla Via Aquila ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 2068, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° 132/01 promossa dalla INTESA GESTIONE CREDITI contro [REDACTED] invitandolo a comparire all'udienza del 18 Dicembre 2002 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito.

In tale circostanza la S.V.I. assegnava al nominato CTU il termine di 180 giorni per presentare perizia contenente risposte ai seguenti quesiti:

1. Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate;

2. Previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la superficie lorda e netta, i confini, nonché i dati catastali e determini il valore;

3. Accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengano i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca ed alleghi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, se non allegata

agli atti;

4. Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso eventuali procedure espropriative;
5. Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga in debito conto;
6. Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;
8. Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;
9. A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

2.1 Primo Sopralluogo

Prima di iniziare la descrizione delle operazioni peritali si vuole precisare che l'inizio di dette operazioni è stato trasmesso dal sottoscritto alla parte creditrice, rappresentata dall'Avv. Fernando MOLINARI, a mezzo di fax ed alla parte esecutata a mezzo di Raccomandata A.R. la quale, si tiene a precisare, è stata respinta al mittente.

L'inizio delle operazioni peritali coincide con il giorno 3 del mese di Febbraio dell'anno 2003. Come fissato, dette operazioni hanno luogo in prossimità di uno degli immobili oggetto della esecuzione ed esattamente in Lesina al Corso Italia n°1, ove per l'occasione non si è presentato nessuno per la parte creditrice e nessuno per la parte esecutata.

Tali operazioni si sono svolte nel seguente modo:

Alle ore 9:30 il sottoscritto, presente sui luoghi come da appuntamento, non vedendo arrivare nessuno aspetta fino alle ore 9:45 dopodiché si appresta allo svolgimento delle operazioni peritali di cui all'oggetto. In tale ora si reca al civico n° 1 di Corso Italia, abitazione dell'esecutato Sig. [REDACTED], ove, dopo aver spiegato il motivo della sua presenza in loco, procede al rilievo dell'appartamento. Successivamente a tale rilievo il Sig. [REDACTED] fa presente al sottoscritto di dover andare fuori città e chiede se è possibile proseguire tali operazioni in altra data. Insieme si fissa la data dell'8 Febbraio 2003 per tale proseguimento alle ore 9:30. Di tale nuovo sopralluogo viene portato a conoscenza, dal sottoscritto, la parte creditrice nella persona dell'Avv. Fernando Molinari mediante fax il 04/02/2003.

2.2 Secondo Sopralluogo

Il sottoscritto, come da appuntamento, il giorno 8 del mese di Febbraio alle ore 9:30, si reca in Lesina al Corso Italia civico n° 1, ove trova ad attenderlo il Sig. [REDACTED] esecutato, mentre nessuno si presenta per la parte creditrice.

Come da accordo, insieme al Sig. [REDACTED] ci si reca in Marina di Lesina, località balneare frazione di Lesina. Ivi si dà inizio alle operazioni peritali alle ore 9:45 peritando inizialmente l'abitazione ubicata in Viale del Sole, successivamente ci si reca nei pressi dell'entrata del centro abitato ove è ubicato il terreno.

Le operazioni di cui sopra vengono ultimate alle ore 11:00 dell'08/02/2003.

3. Descrizione dei luoghi

Ai fini di rendere intelligibile la presente relazione anche a coloro che non conoscono i luoghi, il sottoscritto ritiene preliminarmente essenziale procedere ad una loro dettagliata descrizione. Gli immobili *de quo* hanno ubicazione in Lesina ed in Marina di Lesina.

Per quanto concerne gli immobili siti in Lesina, l'appartamento ed il locale, adibito quest'ultimo ad uso commerciale, dichiarati rispettivamente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Foggia al F 37 p.lla 925 Sub 12 e Sub 18, sono ubicati nei pressi di Piazza Attilio Lombardi, già Piazza Fontana. L'intero stabile, di cui fanno parte gli immobili di cui sopra, fa angolo con due arterie principali della circolazione urbana denominate Corso Vittorio Emanuele e Corso Italia in zona centrale del Comune di Lesina (Vedasi Allegato n° 3: Planimetria della zona n°1). Esso stabile, per confermarne la centralità all'interno del centro abitato, ospita al Piano Terra un Istituto di Credito (CREDEM).

Detti immobili sono posizionati rispettivamente al Piano 1° e Piano Terra di detto stabile. L'appartamento, ubicato al piano 1°, si presenta lussuoso, in stile moderno, composto da una cucina - pranzo (Sup. utile 14,6 mq) in ambiente unico con ampio soggiorno (51,6 mq), veranda (21,8 mq), bagno di servizio (4,0 mq) e bagno per gli ospiti (14,0 mq), uno studio (17,6 mq), un ripostiglio (4,3 mq), una camera da letto (19,2 mq) ed una cameretta (14,0 mq), tutti collegati mediante corridoio centrale (13,4 mq). L'intero appartamento presenta tre fronti finestrati ed uno cieco (Vedasi Allegato n° 4: Rilievo Unità Immobiliari).

Il locale a piano Terra, il cui accesso avviene da Corso Vittorio Emanuele n° 66, alle spalle dell'Istituto di Credito di cui sopra, ad oggi è affittato per uso commerciale e vi ospita per l'appunto un esercizio commerciale. Detto locale copre una superficie utile pari a 21,3 mq (Vedasi Allegato n° 4: Rilievo Unità Immobiliari).

L'appartamento ed il box auto dichiarati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Foggia

rispettivamente al FI p.lle 497/6 e 1772/8, sono ubicati in Marina di Lesina, centro balneare frazione del Comune di Lesina, ed esattamente in Viale del Sole al civico 1 interno 6. L'intero stabile in cui sono contenuti gli immobili sopra detti si eleva per due piani fuori terra e presenta uno stato conservativo buono; gode di un'ampia corte destinata a giardino (Vedasi Allegato n° 3: Planimetria della zona n°2).

Per quanto concerne l'appartamento ivi ubicato, esso gode di in buono stato di conservazione, è posto al piano terra ed è composto da una sala da pranzo(mq 16,5), una cucina (mq 4,0), un bagno (mq 3,0), una camera da letto (mq 11.6), una veranda (mq 28,0), un giardino (mq 70,0) (Vedasi Allegato n° 4: Rilievo Unità Immobiliari).

Il box auto è ubicato al piano seminterrato al quale si accede mediante rampa d'accesso. Esso ha una superficie utile di mq 15,4 (Vedasi Allegato n° 4: Rilievo Unità Immobiliari).

Per quanto concerne le due particelle di terreno dichiarate al Nuovo Catasto Terreni di Foggia rispettivamente al FI p.lle 1989 e 1990, sono ubicate in Marina di Lesina ed esattamente nei pressi dell'ingresso del centro abitato lungo la strada Lesina - Marina di Lesina (Vedasi Allegato n° 3: Planimetria della zona n°3). Di fronte a tali particelle, sul lato opposto della strada che li costeggia, è situato un parco acquatico "Acqua Fantasy" mentre alle spalle delle stesse vi è un campeggio estivo. I terreni di cui sopra costituiscono un sol corpo, anche perché ivi non è demarcato il confine tra le due particelle, comunque di modeste dimensioni, e si estendono complessivamente per un'area pari circa a mq 3760.

4. Risposte ai quesiti

4.1 Risposta al quesito n°1: *Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate:*

Da una attenta analisi della documentazione relativa alle trascrizioni ed iscrizioni prodotta dal creditore procedente, previa indagine effettuata all'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare -, si è addivenuti alla conclusione che detta documentazione effettivamente riguarda tutti i beni pignorati ed i relativi proprietari succedutisi nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

(Vedasi Allegato n° 1: Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il debitore).

4.2 Risposta al quesito n°2: *Previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamenti di particelle, e, per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la superficie lorda e netta, i confini, nonché i dati catastali e determini il valore;*

I beni oggetto della presente esecuzione formano n°5 lotti appresso individuati e descritti:

Lotto n°1: Terreno ubicato in Marina di Lesina

DESCRIZIONE: Il terreno di cui sopra attualmente è incolto, sono assenti alberi di alto fusto ed è recintato mediante recinzione metallica di altezza pari a 1,80 m circa. Si accede mediante cancello metallico dalla strada Lesina - Marina di Lesina.

(Vedasi foto in Allegato n° 8: Rilievo Fotografico)

DATI URBANISTICI

Destinazione Urbanistica: Zona Territoriale Omogenea E1 (Agricola);

Strumento Urbanistico in adozione: Piano Regolatore Generale adottato con delibera di

C.C. n° 37 del 16/06/1997;

Tipologie Edilizie Consentite:

Edifici rurali di abitazione (Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 0.03 mc/mq)

Edifici rurali di esercizio (Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 0.175 mc/mq);

SUPERFICIE: 3760 mq

CONFINI: A Nord con p.lla 1988, a Sud con p.lla 1991, a Ovest con corso d'acqua

Fortore, ad Est con strada Lesina - Marina di Lesina.

DATI CATASTALI:

Comune: Lesina;

Ubicazione: F1 p.lle 1989 - 1990;

Estensione: are 37 ca 60;

Qualità: Incolto Produttivo;

Classe: U;

Reddito Dominicale: $0.04 + 0.54 = 0.58$;

Reddito agrario $0.07 + 0.90 = 0.97$ €

DETERMINAZIONE del VALORE

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 15.040,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 5: Valutazione Immobili).

Lotto n°2: Appartamento ubicato in Marina di Lesina al Viale del Sole n° 1, piano Terra

DESCRIZIONE: Tale appartamento è ubicato all'interno n° 6, piano Terra, di un

complesso edilizio chiamato "VILLA MERY", costruito con regolare concessione edilizia dalla S.n.c. "LA PLAYA" agli inizi degli anni ottanta. Esso appartamento è preliminarmente ad uso balneare per le vacanze estive, tipica destinazione del centro abitato. Il medesimo, con annesso giardino e veranda ha accesso indipendente da Viale del Sole al civico n° 1.

(Vedasi foto in Allegato n° 8: Rilievo Fotografico)

Superficie netta: 35.1 mq

Superficie lorda: 45 mq

DATI CATASTALI:

Comune: Lesina;

Ubicazione: F1 p.lla 497 Sub 6;

Categoria: A/3;

Classe: 2;

Consistenza: 3 vani;

Rendita: 193.67;

CONFINI: Viale del Sole, [REDACTED] Curia Vescovile.

DETERMINAZIONE del VALORE

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 54.537,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 5: Valutazione Immobili).

Lotto n°3: Box auto ubicato in Marina di Lesina al Viale del Sole n°1, piano Seminterrato

DESCRIZIONE: Tale locale è ubicato all'interno n° 6, piano Seminterrato, dello stesso complesso edilizio di cui al lotto n°2. Esso locale ha come destinazione d'uso quella di box auto al quale si accede mediante rampa di collegamento.

Superficie netta: 15.4 mq

Superficie lorda: 18.5 mq

● **DATI CATASTALI:**

Comune: Lesina;

Ubicazione: F1 p.lla 1772 Sub 8;

Categoria: C/6;

Classe: 3;

Consistenza: 15 mq;

Rendita: 38.73 €;

CONFINI: Corsia di manovra, [REDACTED].

● **DETERMINAZIONE del VALORE**

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 12.950,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 5: Valutazione Immobili).

Lotto n°4: Appartamento ubicato in Lesina al Corso Italia n° 1, piano Primo.

● *DESCRIZIONE:* L'appartamento *de quo* sia internamente che esternamente si presenta in un buono stato di conservazione, soprattutto internamente è rifinito con materiali di alta qualità, dalle porte al pavimento, alle particolari pitture con cui sono state tinteggiate le pareti divisorie. Esso si presenta lussuoso, in stile moderno, composto da una cucina - pranzo in ambiente unico con grande soggiorno, veranda, bagno di servizio e bagno per gli ospiti, uno studio, un ripostiglio, una camera da letto ed una cameretta, tutti collegati mediante corridoio centrale e tutti aventi un affaccio verso l'esterno. L'esposizione esterna è da ritenersi ben assolata ed illuminata in quanto su un totale di quattro fronti presenta tre fronti finestrati ed uno cieco. La vista cui si gode dall'interno è preliminarmente libera con affaccio su piazza principale (Piazza Attilio Lombardi).

(Vedasi foto in Allegato n° 8: Rilievo Fotografico)

Superficie netta: 152.7 mq

Superficie lorda: 185.6 mq

Superficie balconi/verande: 32 mq

DATI CATASTALI:

Comune: Lesina;

Ubicazione: F37 p.lla 925 Sub 12;

Categoria: A/2;

Classe: 2;

Consistenza: 7,5 vani;

Rendita: 697.22 €;

CONFINI: angolo tra Corso Italia e Piazza Attilio Lombardi.

DETERMINAZIONE del VALORE

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 150.615,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 5: Valutazione Immobili).

Lotto n°5: Locale ubicato in Lesina al Corso Vittorio Emanuele n° 66, piano Terra.

DESCRIZIONE: Tale locale è adibito ad uso commerciale ove attualmente è collocata attività commerciale avente il locale in affitto. Tale locale, facente parte dello stesso stabile in cui è ubicato l'appartamento di cui al lotto n°4, è ubicato in adiacenza ad un Istituto di Credito (CREDEM) per cui rilevante è il pregio dovuto alla sua posizione strategica, ideale per ospitare, appunto, una attività commerciale.

(Vedasi foto in Allegato n° 8: Rilievo Fotografico)

Superficie netta: 22 mq

Superficie lorda: 28 mq

Di tale unità immobiliare la nuda proprietà risulta essere del debitore, ossia del Sig. Augelli Primiano, nato a Lesina il 29/05/1953, mentre l'usufrutto risulta essere della Sig.ra [REDACTED]

Lotto n°3: Locale ubicato in Marina di Lesina al Viale del Sole n°1, piano Seminterrato (Catastalmente individuato al F1 p.lla 1772 Sub.8).

Di tale unità immobiliare la nuda proprietà risulta essere del debitore, ossia del Sig. [REDACTED], mentre l'usufrutto risulta essere della [REDACTED]

Lotto n°4: Appartamento ubicato in Lesina al Corso Italia n° 1, piano Primo (Catastalmente individuato al F37 p.lla 925 Sub.12).

Di tale unità immobiliare la piena proprietà risulta essere del debitore, ossia del Sig. [REDACTED]

Lotto n°5: Locale ubicato in Lesina al Corso Vittorio Emanuele n° 66, piano Terra (Catastalmente individuato al F37 p.lla 925 Sub.18).

Di tale unità immobiliare la piena proprietà risulta essere del debitore, ossia del Sig. [REDACTED]

Per un riscontro di quanto sopra riportato si rimanda all'Allegato n° 2: Copie note di trascrizione acquisite.

Per quanto concerne la quota di proprietà di entrambi i terreni, nella fattispecie 2/18, come pure evidenziato nella certificazione notarile allegata alla procedura esecutiva, è stato riscontrato un errore nella denuncia di successione di [REDACTED] nella quale gli immobili in oggetto sono stati riportati per l'intero anziché per 1/2, ragion per cui il debitore, figlio del defunto, in luogo della quota di proprietà ivi erroneamente riportata, 2/9, gode della giusta quota pari a 2/18.

4.4 Risposta al quesito n°4: *Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso eventuali procedure espropriative;*

Nel caso degli immobili *de quo* non sono stati realizzati mediante edilizia convenzionata.

4.5 Risposta al quesito n°5: *Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga in debito conto;*

Gli immobili ad oggi gravati da usufrutto sono i lotti n°2 e n°3 e precisamente l'appartamento ed il box auto siti a Marina di Lesina.

Il valore di mercato del bene di cui al lotto n°2 ammonta ad € 54.537,00 di cui € 37.067,00 per la nuda proprietà (dell'esecutato) ed € 17.470,00 per il soddisfacimento del diritto di usufrutto; il valore di mercato del bene di cui al lotto n°3 ammonta ad € 12.950,00 di cui € 9.456,00 per la nuda proprietà (dell'esecutato) ed € 3.494,00 per il soddisfacimento del diritto di usufrutto (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 5: Valutazione Immobili).

4.6 Risposta al quesito n°6: *Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;*

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono esatti e riscontrabili mediante visure catastali effettuate dal sottoscritto e riportate in Allegato n°6, fatta eccezione per le due particelle di cui al lotto n° 1 delle quali la quota di proprietà effettiva dell'esecutato è pari a 2/18 in luogo di 2/9 come erroneamente riportato nelle relative visure.

4.7 Risposta al quesito n°8: *Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;*

In seguito ad indagine effettuata in data 03/02/2003 sul Comune di Lesina, si è pervenuti alla constatazione che gli edifici *de quo* non sono stati realizzati abusivamente bensì mediante regolare concessione edilizia ed esattamente gli immobili siti in Lesina sono stati realizzati mediante Concessione Edilizia n° 64/67 intestata ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (di cui si allega copia del certificato di abitabilità in Allegato n°7) mentre gli immobili siti in Marina di Lesina sono stati realizzati con Concessione Edilizia n°39/79 intestata alla S.n.c. "LA PLAYA" di [REDACTED] (di cui si allega copia della concessione edilizia in Allegato n°7).

4.8 Risposta al quesito n°9: *A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria descrizione dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei confini, dei dati catastali e della somma proposta come prezzo base d'asta.*

Lotto n°1: Terreno ubicato in Marina di Lesina

DESCRIZIONE: Il terreno di cui sopra attualmente è incolto, sono assenti alberi di alto fusto ed è recintato mediante recinzione metallica di altezza pari a 1,80 m circa. Si accede mediante cancello metallico dalla strada Lesina - Marina di Lesina.

CONFINI: A Nord con p.lla 1988, a Sud con p.lla 1991, a Ovest con corso d'acqua Fortore, ad Est con strada Lesina - Marina di Lesina.

DATI CATASTALI: Comune: Lesina; Ubicazione: F1 p.lle 1989 - 1990; Estensione: are 37 ca 60; Qualità: Incolto Produttivo; Classe: U; Reddito Dominicale: 0.58 €; Reddito agrario 0.97 €.

Valore a base d'asta dell'intero lotto: 15.040 € (quindicimilaquaranta euro)

di cui la quota di 2/18 è pari ad 1.671,11 € (milleseicentosestantuno/11 euro)

Lotto n°2: Appartamento ubicato in Marina di Lesina al Viale del Sole n° 1, int. 6, piano Terra

DESCRIZIONE: Appartamento preliminarmente ad uso balneare per le vacanze estive, composto da una cucina, una sala da pranzo, un bagno ed una camera da letto con annesso giardino e veranda. Gode di accesso indipendente.

Superficie netta: 35.1 mq

Superficie lorda: 45.70 mq

DATI CATASTALI: Comune: Lesina; Ubicazione: F1 p.lla 497 Sub 6; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 3 vani; Rendita: 193.67 €;

Valore a base d'asta della nuda proprietà dell'immobile: 37.067,00 €
(trentasettemilasessantasette euro)

Lotto n°3: Box auto ubicato in Marina di Lesina al Viale del Sole n°1, int.6, piano Seminterrato

DESCRIZIONE: E' ubicato all'interno n° 6, piano Seminterrato, dello stesso complesso edilizio di cui al lotto n°2. Ha come accesso una rampa di collegamento ed una capacità di parcheggio pari ad 1 posto macchina.

Superficie netta: 15.4 mq

Superficie lorda: 18.5 mq

DATI CATASTALI:

Comune: Lesina; Ubicazione: F1 p.lla 1772 Sub 8; Categoria: C/6; Classe: 3;

Consistenza: 15 mq; Rendita: 38.73 €;

- *Valore a base d'asta della nuda proprietà dell'immobile: 9.456,00 €*
(novemilaquattrocentocinquantasei euro)

Lotto n°4: Appartamento ubicato in Lesina al Corso Italia n° 1, piano Primo.

DESCRIZIONE: Appartamento composto da cucina - pranzo, soggiorno, veranda, corridoio, n°2 bagni, studio, camera da letto, cameretta, ripostiglio.

Superficie netta: 152.7 mq

Superficie lorda: 185.6 mq

- *Superficie balconi/verande:* 32 mq

DATI CATASTALI: Comune: Lesina; Ubicazione: F37 p.lla 925 Sub 12; Categoria: A/2;

Classe: 2; Consistenza: 7,5 vani; Rendita: 697.22 €;

Valore a base d'asta: 150.615,00 € (centocinquantamilaseicentoquindici euro)

Lotto n°5: Locale ubicato in Lesina al Corso Vittorio Emanuele n° 66, piano Terra.

DESCRIZIONE: Tale locale è adibito ad uso commerciale ove attualmente è collocata attività commerciale avente il locale in affitto. Si presta bene a quella che attualmente è la sua destinazione d'uso.

- Vedasi foto in Allegato n° 8: Rilievo Fotografico.

Superficie netta: 21.5 mq

Superficie lorda: 28.5 mq

DATI CATASTALI:

Comune: Lesina; Ubicazione: F37 p.lla 925 Sub 18; Categoria: C/1; Classe: 5;

Consistenza: 22 mq; Rendita: 278.37 €;

Valore a base d'asta: 42.156,00 € (quarantaduemilacentocinquantasei euro)

Tanto ad espletamento del mandato conferitogli.

1.7, FEB. 2003.



INDICE

1. Premessa,
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
 - 2.1 Primo sopralluogo;
 - 2.2 Secondo sopralluogo;
3. Descrizione dei luoghi;
4. Risposte ai quesiti;
 - 4.1 Risposta al Q. n°1;
 - 4.2 Risposta al Q. n°2;
 - 4.3 Risposta al Q. n°3;
 - 4.4 Risposta al Q. n°4;
 - 4.5 Risposta al Q. n°5;
 - 4.6 Risposta al Q. n°6;
 - 4.7 Risposta al Q. n°8;
 - 4.8 Risposta al Q. n°9.

ALLEGATI:

- All. n°1: Iscrizioni e Trascrizioni a favore e contro il debitore;
- All. n°2: Copie Note di Trascrizione acquisite;
- All. n°3: Planimetrie di Zona;
- All. n°4: Rilievo Unità Immobiliari;
- All. n°5: Valutazione Immobili;
- All. n°6: Visure Catastali;
- All. n°7: Copie Documenti attestanti la regolare esecuzione dei fabbricati *d quo*;
- All. n°8: Rilievo Fotografico.