

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/01 IGT vs [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Dr. PALAGANO MICHELE del Tribunale di Foggia

## 1. Premessa

Nella udienza del 18.06.2019 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dr. Ing. Alberto MACCARONE, con studio tecnico *STRUCTURA* in Carpino alla Via Rocco Draicchio 1 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 2068, già Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° 132/01 promossa dalla INTESA GESTIONE CREDITI contro [REDACTED], considerando la validità del giuramento prestato in occasione dell'udienza del 18 Dicembre 2002.

In tale circostanza la S.V.I. assegnava al nominato CTU il termine del 15 Ottobre 2019 per presentare perizia contenente risposte ai seguenti quesiti:

1. Aggiornamento delle stime relativamente ai lotti rimasti nella procedura (nn. 2, 3, 4, 5) tenendo conto di tutto quanto si è verificato tra il 2003 e la data odierna, sia in relazione al mercato immobiliare, sia in elazione alla rettifica del pignoramento e sia in relazione ai ribassi già raggiunti con le precedenti vendite;
2. Inoltre l'esperto documenti fotograficamente lo stato dei luoghi.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

### 2.1 Sopralluogo

L'inizio di dette operazioni è stato preliminarmente concordato con le parti e successivamente ratificato mediante PEC dal sottoscritto alla parte creditrice, rappresentata dall'Avv. Mariassunta di Giovine nonché custode di alcuni immobili, ed

alla parte esecutata rappresentata dall'Avv. Giovanni Florio.

L'inizio delle operazioni peritali fu fissata per il giorno 27 del mese di Settembre dell'anno 2019. Così come prestabilito, dette operazioni hanno avuto luogo in prossimità di uno degli immobili oggetto della esecuzione ed esattamente in Lesina al Corso Italia n°1, ove per l'occasione erano presenti i legali suddetti.

Tali operazioni si sono svolte nel seguente modo:

Alle ore 15:00 il sottoscritto, presente sui luoghi come da appuntamento, ha riscontrato la presenza delle parti nelle figure dell'Avv. Di Giovine e dell'Avv. Florio con cui si è proceduto a redigere documentazione fotografica dell'immobile sito in Corso Italia n. 1, successivamente quello in Corso Vittorio Emanuele n. 66 per poi proseguire dette operazioni in Marina di Lesina presso l'appartamento ed il box di proprietà dell'esecutato.

Le operazioni peritali terminarono alle ore 18:00 come da giusto verbale redatto in pari data.

### **3. Descrizione dei luoghi**

Gli immobili *de quo* sono dislocati in Lesina ed in Marina di Lesina.

Per quanto concerne gli immobili siti in Lesina, l'appartamento residenziale ed il locale 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. 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 del suddetto stabile.

L'appartamento, ubicato al piano 1°, si presenta con finiture di carattere lussuoso, in

stile moderno, composto da una cucina - pranzo in ambiente unico con ampio soggiorno, veranda, bagno di servizio e bagno per gli ospiti, una cameretta, un ripostiglio, una camera da letto ed seconda cameretta, tutti collegati mediante disimpegno centrale. L'intero appartamento presenta tre fronti finestrati ed uno cieco. Il locale a piano Terra presenta l'accesso a raso di tipo carrabile da Corso Vittorio Emanuele n° 66, alle spalle dell'Istituto di Credito di cui sopra.

L'appartamento ad uso estivo ed il box auto dichiarati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Foggia rispettivamente al F1 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 ubicati 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 ed una veranda prospiciente detta corte.

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, una cucina, un bagno, una camera da letto, una veranda, un vialetto-giardino.

Il box auto è ubicato al piano seminterrato al quale si accede mediante rampa d'accesso.

#### **4. Risposte ai quesiti**

**4.1 Risposta al quesito n°1:** *Aggiornamento delle stime relativamente ai lotti rimasti nella procedura (nn. 2, 3, 4, 5) tenendo conto di tutto quanto si è verificato tra il 2003 e la data odierna, sia in relazione al mercato immobiliare, sia in relazione alla rettifica del pignoramento e sia in relazione ai ribassi già raggiunti con le precedenti vendite.*

Dopo una attenta disamina degli atti di causa ed indagini di mercato il sottoscritto può affermare che durante il lasso temporale 2003-2019 il mercato immobiliare di Lesina non ha subito grossi scostamenti per vicissitudini legate al periodo di crisi che l'intera nazione sta attraversando; il pignoramento ha subito la decurtazione del lotto 1 ovvero dei terreni siti in Marina di Lesina; è decaduto l'usufrutto su alcuni beni pignorati per morte dell'usufruttuaria Sig. XXXXXXXXXX (va precisato che per l'immobile al Corso

Vittorio Emanuele 66 non è stata presentata la voltura per la cancellazione dell'usufrutto, così come avvenuto per gli altri immobili ed evincibile dalla visura catastale allegata); sono stati eseguiti n. 3 tentativi di vendita all'incanto, andati deserti, relativamente ai lotti nn. 2, 3, 4 e 5 con relativi ribassi del 20% al secondo incanto ed ulteriore 20% al terzo incanto.

**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 estivo, 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° 2: 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 €;

*DETERMINAZIONE del VALORE*

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 57.653,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 1: Valutazione Immobili). Considerando che i primi tre tentativi di vendita all'incanto sono andati deserti e che sono stati effettuati n.2 ribassi consecutivi del 20% cadauno, l'equivalente valore ribassato ammonta ad €

36.898,00 (trentaseimilaottocentonovantotto).

**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 €;

*DETERMINAZIONE del VALORE*

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 13.860,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 1: Valutazione Immobili). Considerando che i primi tre tentativi di vendita all'incanto sono andati deserti e che sono stati effettuati n.2 ribassi consecutivi del 20% cadauno, l'equivalente valore ribassato ammonta ad € 8.870,00 (ottomilaottocentosettanta).

**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, un ripostiglio, una camera da letto e due camerette, tutti collegati mediante disimpegno centrale e tutti aventi un affaccio verso l'esterno. L'esposizione esterna è da ritenersi ben assoluta 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° 2: 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 €;

**DETERMINAZIONE del VALORE**

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 173.790,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 1: Valutazione Immobili). Considerando che i primi tre tentativi di vendita all'incanto sono andati deserti e che sono stati effettuati n.2 ribassi consecutivi del 20% cadauno, l'equivalente valore ribassato ammonta ad € 111.225,00 (centoundicimiladuecentoventicinque).

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

**DESCRIZIONE:** Tale locale è adibito ad uso commerciale. 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° 2: Rilievo Fotografico)

*Superficie netta:* 22 mq

*Superficie lorda:* 28 mq

**DATI CATASTALI:**

Comune: Lesina;

Ubicazione: F37 p.lla 925 Sub 18;

Categoria: C/1;

Classe: 5;

Consistenza: 22 mq;

Rendita: 278.37 €;

**DETERMINAZIONE del VALORE**

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato stimato pari ad € 43.840,00 (per calcolo analitico vedasi Allegato n° 1: Valutazione Immobili). Considerando che i primi tre tentativi di vendita all'incanto sono andati deserti e che sono stati effettuati n.2 ribassi consecutivi del 20% cadauno, l'equivalente valore ribassato ammonta ad € 28.057,00 (ventottomilacinquantasette).

**4.2 Risposta al quesito n°2:** *Inoltre l'esperto documenti fotograficamente lo stato dei luoghi.*

Il rilievo fotografico è stato eseguito per ognuno dei beni pignorati per la cui visione si rimanda all'Allegato n.2

**5. CONCLUSIONI: VALORE DEI SINGOLI LOTTI RICONDOTTI AL TERZO INCANTO.**

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

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

*Valore equivalente dell'immobile considerando il maggior ribasso raggiunto fino al terzo incanto: € 36.898,00 (trentaseimilaottocentonovantotto)*

**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.

*Valore equivalente dell'immobile considerando il maggior ribasso raggiunto fino al terzo incanto: € 8.870,00 (ottomilaottocentosettanta).*

**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, camera da letto, n°2 camerette, ripostiglio.

*Valore equivalente dell'immobile considerando il maggior ribasso raggiunto fino al terzo incanto: € 111.225,00 (centoundicimiladuecentoventicinque).*

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

*DESCRIZIONE:* Tale locale è adibito ad uso commerciale. Si presta bene a quella che attualmente è la sua destinazione d'uso.

*Valore equivalente dell'immobile considerando il maggior ribasso raggiunto fino al terzo incanto: € 28.057,00 (ventottomilacinquantasette).*

***Tanto ad espletamento del mandato conferitogli.***

***CARPINO Lì 04-10-2019***

***Ing. Alberto MACCARONE (firma digitale)***

# INDICE

1. Premessa,
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Descrizione dei luoghi;
4. Risposte ai quesiti;
  - 4.1 Risposta al Q. n°1;
  - 4.2 Risposta al Q. n°2;
5. Conclusioni

## ALLEGATI:

- All. n°1: SCHEDE DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI;
- All. n°2: RILIEVO FOTOGRAFICO;
- All. n°3: VISURE CATASTALI;
- All. n°4: COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;
- All. n°5: COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- All. n°6: PIANTINE AGGIORNATE.