

3/10/18

Corrispondenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. GIULIO MADARO

Via Vittorio Veneto, 297 - 70043 Monopoli (BA)

Tel. 3938044444 - Fax 080.8918199

E - mail: giuliomadaro@libero.it

Pec: giulio.madaro7159@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 717/2017 Reg. Gen. Esec.

G.E.: Dott. ANTONIO RUFFINO

**MODIFICHE delle RISPOSTE ALLE
OSSERVAZIONI formulate alla PERIZIA
ESTIMATIVA dei beni pignorati nella procedura
promossa da
AVV. FRANCESCO SCAVO
in danno di**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI formulate alla CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dall'Avv. FRANCESCO SCAVO in danno di



Giudice dell'esecuzione : Dott. ANTONIO RUFFINO.

Procedura N° 717/2017 Reg. Gen. Esec.

L'Avv. Enrica Triggiani, per conto dei suoi assistiti

, con pec inviata in data 26/10/2018 allegata in copia alla presente sotto la lettera "A", mai ricevuta dal sottoscritto in quanto riportava una posta elettronica certificata errata, ma ricevuta dallo scrivente con pec del 29/10/2018 trasmessa dall'Avv. Silvia Maurogiovanni Custode Giudiziario allegata in copia alla presente sotto la lettera "B", ha formulato delle osservazioni alla relazione del sottoscritto datata 16/10/2018.

Con la **prima osservazione** fa rilevare un errore di calcolo commesso involontariamente dal sottoscritto causato dall'aver assegnato al lotto N° 10 il valore di € 43.340,00 anziché di € 47.340,00 determinato in perizia. Nel prendere atto di tale involontario errore, il sottoscritto ha proceduto a rielaborare i calcoli riportati al punto 3), ossia nel "progetto di scorporo della quota del debitore", della citata relazione del 16/10/2018. Il valore complessivo dello stabile ascende, pertanto, ad € 630.358,00, come si evince dal seguente riepilogo:

Denominazione Lotto	Valore
Lotto N°1 - Cortile interno di Via Vallona n.20	€ 15.750,00
Lotto N°2 - Appartamento a piano terra di Via Vallona n.20	€ 54.000,00
Lotto N°3 - Appartamento a piano terra di Via Vallona n.22	€ 61.500,00
Lotto N°4 - Locale a piano terra di Via Vallona n.20	€ 13.680,00
Lotto N°5 - Appartamento a piano rialzato di Via Vallona n.20 (a sinistra)	€ 54.000,00
Lotto N°6 - Appartamento a piano rialzato di Via Vallona n.20 (a destra)	€ 54.900,00
Lotto N°7 - Appartamento a piano primo di Via Vallona n.20 (a destra)	€ 128.220,00
Lotto N°8 - Appartamento a piano primo di Via Vallona n.20 (a sinistra)	€ 142.000,00
Lotto N°9 - Appartamento a piano secondo di Via Vallona n.20 (a destra)	€ 58.968,00
Lotto N°10 - Appartamento a piano secondo di Via Vallona n.20 (a sinistra)	€ 47.340,00
Sommano	€ 630.358,00

13,48%
 Valore
 57714

Atteso che il debitore è proprietario del 13,48% dell'intero, la sua quota ha un valore di € (626.358,00 x 13,48 : 100) = € 84.972,26 che si arrotondano ad € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

Le soluzioni costituite da beni aventi valore di poco superiore a quello di pertinenza del sig. atteso che non vi è soluzione avente identico valore), sono due.



La prima è costituita dai seguenti immobili:

1) Cortile interno di Via Vallona n. 20 (lotto N° 1) del valore di	€ 15.750,00
2) Appartamento a piano terra di Via Vallona n. 22 (lotto N° 3) del valore di	€ 61.500,00
3) Locale al piano terra di Via Vallona n. 20 (lotto N° 4) del valore di	€ 13.680,00
Sommano	<u>€ 90.930,00</u>

Detta soluzione comprende beni aventi un valore di € (90.930,00 - 85.000,00) = € 5.930,00 superiori alla quota di pertinenza del debitore.

La seconda soluzione comprende i seguenti beni:

1) Cortile interno di Via Vallona n. 20 (lotto N° 1) del valore di	€ 15.750,00
2) Locale al piano terra di Via Vallona n. 20 (lotto N° 4) del valore di	€ 13.680,00
3) Appartamento a secondo piano di Via Vallona n. 20 (lotto N° 9) del valore di	€ 58.968,00
Sommano	<u>€ 88.398,00</u>

In tale ipotesi, i beni hanno un valore di € (88.398,00 - 85.000,00) = € 3.398,00 superiori alla quota di pertinenza del debitore.

Con la **seconda osservazione** si chiede di conoscere le motivazioni per cui il sottoscritto non avrebbe decurtato del 15% il valore dei lotti, atteso che il valore decurtato coinciderebbe con il prezzo base di vendita della futura quota eventualmente assegnata al debitore. Tale osservazione non è condivisibile in quanto il sottoscritto, alla pagina 5 della relazione del 16/10/2018, riportava **«va precisato che i valori innanzi riportati, per entrambe le soluzioni prospettate, vanno ridotti del 15% per "l'assenza di garanzia sui vizi occulti" per ottenere i valori da porre quali prezzi base per la vendita all'asta dei beni"»**.

Il relativo calcolo per ogni singolo lotto con la riduzione del 15% è il seguente:

Denominazione Lotto	Riduzione del 15%	Arrotondamento
Lotto N°1 - Cortile interno di Via Vallona n.20	€ 13.387,50	€ 13.400,00
Lotto N°2 - Appartamento a piano terra di Via Vallona n.20	€ 45.900,00	€ 45.900,00
Lotto N°3 - Appartamento a piano terra di Via Vallona n.22	€ 52.275,00	€ 52.300,00
Lotto N°4 - Locale a piano terra di Via Vallona n.20	€ 11.628,00	€ 11.600,00
Lotto N°5 - Appartamento a piano rialzato di Via Vallona n.20 (a sinistra)	€ 45.900,00	€ 45.900,00
Lotto N°6 - Appartamento a piano rialzato di Via Vallona n.20 (a destra)	€ 46.665,00	€ 46.700,00
Lotto N°7 - Appartamento a piano primo di Via Vallona n.20 (a destra)	€ 108.987,00	€ 109.000,00
Lotto N°8 - Appartamento a piano primo di Via Vallona n.20 (a sinistra)	€ 120.700,00	€ 120.700,00
Lotto N°9 - Appartamento a piano secondo di Via Vallona n.20 (a destra)	€ 50.122,80	€ 50.100,00
Lotto N°10 - Appartamento a piano secondo di Via Vallona n.20 (a sinistra)	€ 40.239,00	€ 40.200,00
Sommano	€ 535.804,30	€ 535.800,00

Valore FIN

Atteso che il debitore è proprietario del 13,48% dell'intero, la sua quota ha un valore di € (535.800,00 x 13,48 : 100) = € 72.225,84 che si arrotondano ad € 72.200,00 (Euro settantaduemiladuecento/00).

La prima soluzione della precedente ipotesi sarebbe così quantificata:

1) Cortile interno di Via Vallona n. 20 (lotto N° 1) del valore di	€ 13.400,00
2) Appartamento a piano terra di Via Vallona n. 22 (lotto N° 3) del valore di	€ 52.300,00
3) Locale al piano terra di Via Vallona n. 20 (lotto N° 4) del valore di	€ 11.600,00
Sommano	<u>€ 77.300,00</u>

Detta soluzione comprende beni aventi un valore di € (77.300,00 – 72.200,00) = € 5.100,00 superiori alla quota di pertinenza del debitore.

La seconda soluzione della precedente ipotesi sarebbe così quantificata:

1) Cortile interno di Via Vallona n. 20 (lotto N° 1) del valore di	€ 13.400,00
2) Locale al piano terra di Via Vallona n. 20 (lotto N° 4) del valore di	€ 11.600,00
3) Appartamento a secondo piano di Via Vallona n. 20 (lotto N° 9) del valore di	€ 50.100,00
Sommano	<u>€ 75.100,00</u>

In tale ipotesi, i beni hanno un valore di € (75.100,00 – 72.200,00) = € 2.900,00 superiori alla quota di pertinenza del debitore.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. G.E. per eventuali integrazioni e/o chiarimenti in ordine a quanto relazionato.

Allega alla presente, sotto le lettere "A" e "B", le citate pec.

Monopoli li, 31 ottobre 2018

L'Esperto

(Ing. Giulio Madaro)

