

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA**

**Arch. Lepore Francesco Paolo**

**Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia**

pec. [francescop.lepore@archiworldpec.it](mailto:francescop.lepore@archiworldpec.it) – [francescolepore2@gmail.com](mailto:francescolepore2@gmail.com) - cell 3454494848

**OGGETTO:**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Sezione Espropriazioni Immobiliari**

**G.E: Dott. Michele Palagano**

-----

**OGGETTO:**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 23/2022

████████████████████

Contro

████████████████████

-----

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

-----

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

*Architetto*



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott. Michele Palagano

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 23/2022 promossa dalla [REDACTED] quale mandataria della [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa giusta procura allegata in atti, dall'Avv. [REDACTED] ([REDACTED]), del Foro di Taranto con studio i [REDACTED]

**contro**

**Premessa**

In data 06/09/2023 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto architetto Lepore Francesco Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n. 488, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. Att.c.p.c. nella procedura in epigrafe, che in data 26/09/2023, il sottoscritto accettava l'incarico e si procedeva al giuramento di rito. Ill.mo Giudice concedeva al sottoscritto giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e la proposizione dei quesiti.

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione presente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 17/11/2023 a seguito convocazione attraverso raccomandata del



13/10/23, si è recato presso l'immobile oggetto della presente E.I., effettuando un sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;

- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) visura storica e visura catastale dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;
- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Lesina Ufficio anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Lesina Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.

Risposta ai quesiti di cui al verbale di comparizione dell'esperto:

**QUESITO N.1**



*Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificato delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*

Dalla certificazione catastale (VISURA SORICA DELL'IMMOBILE), e dagli atti trascrizioni pro e contro per gli immobili:

**1)**-Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 classe 3 consistenza 8 vani sup. 146 mq. sup. escluse aree scoperte 138 mq. piano 1 rendita €. 619,75.

**2)**- Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 classe 4 consistenza 68 mq. piano terra rendita €. 207,20.

**3)**- Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 5 piano 2 (in costruzione);

**4)**- Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 3 piano terra box (in costruzione);

Tali immobili risultano intestati a: [redacted] nata [redacted] il [redacted]

Dall'anagrafe risulta in regime di CONIUGATA con [redacted] ( c.f. [redacted])

[redacted] IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. Dalla documentazione, non si evincono atti mancanti o inidonei. (All.3-All.4).

**QUESITO N.1 bis**

*Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati*



*nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catastale dell'Agenzia del Territorio di Foggia , risulta che le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Lesina (Fg) in Via Alessandro Manzoni, 46 in un'unica palazzina di tre piani fuori terra foglio 37 part. 2705 sub 4 primo piano; foglio 37 part. 2705 sub 2 piano terra; foglio 37 part. 2705 sub 5 secondo piano (in costruzione); foglio 37 part. 2705 sub 3 piano terra box (in costruzione);

Proviene da permesso a costruire n.05 del 09/02/2007 pratica edilizia 564/06 ditta [REDACTED] ufficio tecnico del Comune di Lesina. (All.5)

### **QUESITO N.1 ter**

*Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel permesso a costruire gli immobili 3 e 4 non sono stati completati risultano in costruzione hanno solo le murature perimetrali.

**1)**-Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 classe 3 consistenza 8 vani sup. 146 mq. sup. escluse aree scoperte 138 mq. piano 1 rendita €. 619,75.



**2)-** Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 classe 4 consistenza 68 mq. piano terra rendita €. 207,20.

**3)-** Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 5 piano 2 (in costruzione);

**4)-** Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 3 piano terra box (in costruzione);

(All.3-All.6)

**QUESITO N.1 quater**

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.*

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sugli immobili trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia repertorio 4714 del 13/12/2021. (All.9).

**QUESITO N.1 quinquies**

*Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

Il debitore risulta:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ od. fisc .

██████████ dall'anagrafe risulta in regime di CONIUGATA con ██████████

██████████ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. Que-

sto è quanto risulta dall'estratto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Lesina (Fg) atto n. 24 p.II s.A anno 1991.



Il certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data 24/10/2023 presso gli uffici dello stato civile del comune di Lasina (Fg) (All. 4)

**QUESITO N.2**

*Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, individuandone la tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in una unica palazzina per civile abitazione sita nel comune di Lesina (Fg) Via Alessandro Manzoni 46, costituita da tre piani fuori terra. Al piano terreno abbiamo due locali:

- foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 classe 4 consistenza 68 mq. piano terra rendita €. 207,20, questo immobile è adibito a locale attrezzato. E' costituito da un autorimessa, un WC e un piccolo deposito.

- foglio 37 part. 2705 sub 3 piano terra box (in costruzione); adibito a autorimessa.

Risulta essere allo stato attuale non completato vi sono solo le murature perimetrali. A questi due immobili si accede direttamente dall'esterno da Via Manzoni.

- foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 classe 3 consistenza 8 vani sup. 146 mq. sup. escluse aree scoperte 138 mq. piano 1 rendita €. 619,75, si accede da Via Alessandro Manzoni, 46 attraverso una scala all'appartamento sito al 1 piano costituito da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due WC due camere un ripostiglio lavanderia e un affaccio balcone su Via Manzoni e un piccolo terrazzo sul lato opposto.

- foglio 37 part. 2705 sub 5 piano 2 (in costruzione) percorrendo un'altra rampa della stessa scala si accede all'appartamento del 2 piano che risulta in costruzione vi sono solo le murature perimetrali senza tramezzature e senza impianti.

La palazzina costituisce un unico isolato. (all. 2)



**QUESITO N.2 bis**

*Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene.*

Gli immobili è stato localizzato attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale e foglio di mappa. (All.7).

**QUESITO N.3**

*Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne e interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Il beni oggetto di procedura esecutiva sono all'interno di una stessa palazzina sita in Lesina alla Via Alessandro Manzoni, 46 l'isolato è unico e presenta tre piano fuori terra, al piano terra due locali uno destinato a autorimessa e uno a garage e primo e secondo piano destinati a civile abitazione ai quali si accede al piani terra e attraverso un unico portone di accesso si percorre una scalinata che porta agli appar-



tamenti del primo e del secondo piano. Gli immobili consistono in:

**1)**-Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 classe 3 consistenza 8 vani sup. 146 mq. sup. escluse aree scoperte 138 mq. piano 1 rendita €. 619,75. L'appartamento in parola è al primo piano ed è costituito da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due WC due camere un ripostiglio lavanderia e un affaccio balcone su Via Manzoni e un piccolo terrazzo sul lato opposto.

**2)**- Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 classe 4 consistenza 68 mq. piano terra rendita €. 207,20. Costituita da autorimessa, wc e deposito;

**3)**- Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 5 piano 2 (in costruzione), non vi sono impianti, non vi sono tramezzature e non vi sono finiture. Sono state realizzate solo le murature perimetrali e la struttura in C.A. del resto dell'intera palazzina. E' allo stato RUSTICO. Tale unità immobiliare risulta in atti avere una categoria F/3 una categoria che viene assegnata a immobili in costruzione ma in termini di temporaneità.

**4)**- Lesina Via Alessandro Manzoni, 46 foglio 37 part. 2705 sub 3 piano terra box (in costruzione); non vi sono impianti, non vi sono tramezzature e non vi sono finiture. Sono state realizzate solo le murature perimetrali e la struttura in C.A. del resto dell'intera palazzina. E' allo stato RUSTICO.

Non vi sono confinanti poiché la palazzina intera costituisce un isolato intero. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato. Per i subalterni 2-3-4 invece per il sub. 5 appartamento a rustico del 2 piano non risulta esserci la planimetria catastale e la sua categoria è F/3.** (All.2 – All.3 – All.6).

#### **QUESITO N.4**



*Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI ed inoltre sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il valore di mercato.

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI (Dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI risulta che la tipologia dell'appartamento in parola nella posizione B1 ha un valore per civili abitazioni che va da un min. di 400.00 €/mq a un max di 600,00 €/mq.) e box da un minimo di 300 a un max di 400. Si terranno in considerazione i valori medi, rispettivamente di 500,00 €/mq per le civili abitazioni e di 350,00 per i box. (all. 12)

Considerando, inoltre, l'andamento del mercato immobiliare, detraendo quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come segue:



**LOTTO DI VENDITA 1 (imm. foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 Abitazione piano 1) e (imm. foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 Autorimessa piano terra)**

Sup. lorda coperta appartamento 1 piano	130 mq
Sup. lorda scoperta appartamento 1 piano	24 mq
Sup. lorda coperta autorimessa piano terra	69 mq
Coeff omog. aree scoperte appartamento	0,30
Sup commerciale totale	206,20 mq
Prezzo al mq	650 €
<b>Valore risultante</b>	<b>€.134.000,00</b>

**PREZZO BASE DI €. 134.000 dico (centotrentaquattromilaeuro).**

**LOTTO DI VENDITA 2 (imm. foglio 37 part. 2705 sub 5 piano 2 RUSTICO) e ( imm. foglio 37 part. 2705 sub 3 piano terra autorimessa RUSTICO).**

Sup. lorda coperta appartamento 2 piano	107 mq
Sup. lorda scoperta appartamento 2 piano	18 mq
Sup. lorda autorimessa piano terra	72 mq
Coeff omog. aree coperte appartamento	0,45
Coeff omog. aree scoperte appartamento	0,25
Coeff omog. autorimessa	0,30
Sup commerciale totale	68,90 mq
Prezzo al mq	650 €
Valore risultante	44.800,00
<b>Valore risultante</b>	<b>€. 44.800,00</b>



**PREZZO BASE DI €. 44.800 dico (quarantaquattromilaottocentoeuro).**

**QUESITO N.4 bis**

*Proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca dati dell'OMI, esplicitando o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Si rimanda al punto precedente.

**QUESITO N.5**

*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di esclusiva proprietà dell'esecutato, pertanto si conferma il valore del bene di cui al precedente quesito n. 4.

**QUESITO N.6**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, confini, dati catastali e prezzo base.*

Si individuano come di seguito due lotti di vendita così costituiti:

**LOTTO DI VENDITA 1 sito in Lesina (Fg), Via Alessandro Manzoni 46, (imm. foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 Abitazione piano 1) e (imm. foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 Autorimessa piano terra) **€.134.000,00;****



**LOTTO DI VENDITA 2** sito in Lesina (Fg), Via Alessandro Manzoni 46,  
(imm. foglio 37 part. 2705 sub 5 piano 2 RUSTICO) e ( imm. foglio 37  
part. 2705 sub 3 piano terra autorimessa RUSTICO), **€. 44.800,00.**

**QUESITO N.7**

*Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.*

Le utenze sono intestate: Energia elettrica risulta intestata al sig. [REDACTED] coniuge della [REDACTED] per quanto riscontrabile risulta pagata; L'utenza acqua è intestata alla [REDACTED] e per quanto riscontrabile risulta pagata; L'utenza GAS è intestata al Sig. [REDACTED] figlio della S. [REDACTED] [REDACTED] e per quanto riscontrabile risulta pagata; la TARI risulta intestata al s. [REDACTED] e non risulta essere stata pagata da circa due anni, vi è un debito nei confronti del Comune di Lesina per quanto riscontrabile di circa €. 300,00. (All.11)

**QUESITO N.8**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od*



*oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

L'immobile pignorato non risulta avere vincoli ed oneri di natura condominiale.

### **QUESITO N.9**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Atto di pignoramento in favore di S. [REDACTED] [REDACTED] Tribunale di Foggia.

### **QUESITO N.10**

*Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.*

Per gli immobili pignorati, da accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lesina, risulta che l'intera palazzina deriva da permesso a costruire n.05 del 09/02/2007 pratica edilizia 564/06 [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dal Comune di Lesina ufficio tecnico settore urbanistica, in variante ad un precedente permesso a costruire n. 42 del 20711/2003.



Il permesso a costruire 05/2007 per la costruzione di un fabbricato costituito da 3 piani fuori terra il piano terra destinato a due locali adibiti a box autorimessa, e primo e secondo piano ad appartamenti per civili abitazioni. L'inizio dei lavori porta data del 28/11/2007 e il deposito dei calcoli strutturali presso l'ufficio del genio civile di Foggia prot. 22862 del 24/11/2003. Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria rilevata dal sottoscritto non vi sono difformità. La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare. (All.5).

### **QUESITO N.11**

*Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali necessaria.*

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che:

Per il lotto di vendita 1 l'esecutato non esibisce al sottoscritto la documentazione relativa all'impianto termico, non ha esibito libretto della caldaia, pertanto il sottoscritto non ha la possibilità di redigere l'attestato di prestazione energetica;

Per il lotto di vendita 2 L'immobile è privo di qualsivoglia impianto pertanto si può procedere per simulazione e si redige l'attestato di prestazione energetica, inviato alla Regione Puglia e allegato alla presente elaborato peritale. (All.10).

### **QUESITO N.11 a**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occor-*



renti.G

Gli immobili Foglio 37 part. 2705 sub. 2-3-4 sono regolarmente accatastati, il subalterno 5 risulta in visura una categoria F/3 che viene assegnata a immobili in costruzione ed è normalmente temporanea per 6/12 mesi, per quest'ultimo subalterno non risulta agli atti la planimetria catastale, pertanto il sub 5 non risulta regolarmente accatastato. (All.3).

**QUESITO N.11 b**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*b) Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

**Gli immobili Foglio 37 part. 2705 sub. 2-3-4 sono regolarmente accatastati**, il subalterno 5 risulta in visura una categoria F/3 che viene assegnata a immobili in costruzione ed è normalmente temporanea per 6/12 mesi, per quest'ultimo subalterno non risulta agli atti la planimetria catastale, pertanto il **sub 5 non risulta accatastata la planimetria**. (All. 3, All.6).

**QUESITO N.11 c**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*c) Accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*



L'intera palazzina deriva da permesso a costruire n.05 del 09/02/2007 pratica edili-

\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ rila-  
sciato dal Comune di Lesina ufficio tecnico settore urbanistica, in variante ad un  
precedente permesso a costruire n. 42 del 20/11/2003.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria rilevata dal  
sottoscritto non vi sono difformità il sub 5 non risulta la planimetria catastale  
(All.3). La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare. (All.5)

**QUESITO N.11 d**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

- d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore  
all'epoca della loro costruzione ricostruendo contestualmente la coinciden-  
za tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato  
realizzato.*

Dalla verifica fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lesina,  
l'immobile rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.  
(All.5).

**QUESITO N.11 e**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

- e) Descrivere ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno su-  
scettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi  
sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi,  
diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione;  
in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece deter-  
minare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abu-  
siva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua*



demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Non vi sono opere realizzate abusivamente.

**QUESITO N.11 f**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.*

L'immobile della presente procedura non appartiene alla categoria di edilizia convenzionata.

**QUESITO N.12**

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-  
quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati*



*o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Il quesito non riguarda l'immobile di cui la presente procedura.

**LOTTO DI VENDITA 1** sito in Lesina (Fg), Via Alessandro Manzoni 46, (imm. foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 Abitazione piano 1) e (imm. foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO 1**

<b>Tipologia dei beni</b>	Appartamento per civile abitazione al primo piano e autorimessa al piano terra.
<b>Comune e località</b>	Lesina (Fg) Via Alessandro Manzoni 46
<b>Dati catastali</b>	(imm. foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. A/3 Abitazione piano 1) e (imm. foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. A/6 Autorimes- sa piano terra)
<b>Descrizione</b>	L'immobile appartamento 1 piano, si accede da Via Alessandro Manzoni, 46 attraverso una scala all'appartamento sito al 1 piano costituito da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due WC due camere un ripostiglio lavanderia e un affaccio balcone su Via Manzoni e un piccolo terrazzo sul lato opposto. Presenta complessivamente una buona finitura.  L'immobile autorimessa piano terra, si accede da ingresso carrabile da Via A. Manzoni, Costituita da autorimessa con wc e deposito, Presenta complessivamente una buona finitura.



<b>Conformità catastale</b>	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere <b>conforme</b> .
<b>Conformità edilizia</b>	Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria rilevata dal sottoscritto non vi sono difformità. La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto <b>regolare</b> .
<b>Provenienza</b>	L'intera palazzina proviene da permesso a costruire n.05 del 09/02/2007 pratica edilizia 564/06 in variante ad un precedente permesso a costruire n. 42 del 20/11/2003 intestato alla [redacted] nata [redacted] [redacted] rilasciati dal Comune di Lesina ufficio tecnico settore urbanistica.
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€.134.000,00 (centotrentaquattromilaeuro).</b>
<b>Proprietà</b>	[redacted] nata [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**LOTTO DI VENDITA 2 sito in Lesina (Fg), Via Alessandro Manzoni 46, (imm. foglio 37 part. 2705 sub 5 cat. F/3 piano 2 RUSTICO) e ( imm. foglio 37 part. 2705 sub 3 cat. C/2 piano terra autorimessa RUSTICO)**

<b>Tipologia dei beni</b>	Appartamento per civile abitazione al primo secondo e autorimessa al piano terra.
<b>Comune e località</b>	Lesina (Fg) Via Alessandro Manzoni 46
<b>Dati catastali</b>	(imm. foglio 37 part. 2705 sub 4 cat. F/3 Abitazione piano 2) e (imm. foglio 37 part. 2705 sub 2 cat. C/2 Autorimes-



	sa piano terra)
<b>Descrizione</b>	L'immobile appartamento 2 piano, si accede da Via Alessandro Manzoni, 46 attraverso una scala all'appartamento sito al 2 piano. L'immobile autorimessa piano terra, si accede da ingresso carrabile da Via A. Manzoni. Entrambi gli immobili che costituiscono il lotto di vendita n. 2 non hanno impianti e non hanno finiture, vi sono le strutture e le murature perimetrali. Sono allo stato di rustico.
<b>Conformità catastale</b>	Dall'analisi della documentazione catastale, il sub. 5 non vi è agli atti la planimetria catastale.
<b>Conformità edilizia</b>	Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria rilevata dal sottoscritto non vi sono difformità. Del sub 5 non risulta depositata la planimetria catastale. La situazione edilizia e urbanistica risulta <b>regolare</b> .
<b>Provenienza</b>	L'intera palazzina proviene da permesso a costruire n.05 del 09/02/2007 pratica edilizia 564/06 in variante ad un precedente permesso a costruire n. 42 del 20/11/2003 intestato [redacted] nata [redacted] [redacted] rilasciati dal Comune di Lesina ufficio tecnico settore urbanistica.
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€. 44.800 dico (quarantaquattromilaottocentoeuro).</b>
<b>Proprietà</b>	[redacted] nata [redacted] il [redacted] od. fisc. [redacted] per 1/1 in



regime di separazione dei beni.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 22 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

*Allegati:*

All.1 - Verbale di sopralluogo;

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Visure storiche catastali;

All.4 - Estratto dal registro atti di matrimonio;

All.5 – Concessioni edilizie;

All.7 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;

All.8 - Attestazione dell'agenzia delle entrate;

All.9 - Ispezione ipotecaria;

All.10 – APE (*attestato di prestazione energetica*);

All.11 - Utenze

ALL.12 – Agenzia Entrate quotazioni imm.

Foggia 28/12/2023

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo

  


