



TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.mo dott. M. PALAGANO, G.E.



PROCEDURA ESECUTIVA N. 7/2017 R.G.E.

Creditore procedente: B.N.L. SpA

RELAZIONE dell'ESPERTO del GIUDICE

(epurata delle generalità del debitore)

Indice

A. Premessa	pag. 2
Risposta ai quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies	pag. 4
A.1 Attività peritali.....	pag. 6
Risposta al quesito n. 2)	pag. 7
Risposta al quesito n. 2)-bis	pag. 8
Risposta al quesito n. 3)	pag. 8
Risposta ai quesiti n. 4) – 4) bis	pag. 12
Risposta al quesito n. 5)	pag. 15
Risposta al quesito n. 6)	pag. 15
Risposta al quesito n. 7)	pag. 16
Risposta ai quesiti n. 8), 9)	pag. 16
Risposta al quesito n. 10)	pag. 16
Risposta al quesito n. 11)	pag. 17
Risposta al quesito n. 12)	pag. 19
Riepilogo finale	pag. 20
Elenco allegati	pag. 6

Torremaggiore dicembre 2019

L'E.d.G.
ing. Mario RUSSO



§ A. Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott. **M. Palagano**, all'udienza del **17/09/2019** lo scrivente ing. Mario Russo con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incoronazione 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Foggia al n. 1149 ed all'Albo degli Esperti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucera al n. 23 accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del 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;
- 1) – **bis** 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 contenuto¹ (¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) – **ter** 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile² (² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);
- 1) – **quater** 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;
- 1) – **quinquies** 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;
- 2) - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – **bis** 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 SOGEL, 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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) - 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 ed 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;



- 4) - alla stima dei beni³ (³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione) in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4)-bis 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 i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) - 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 per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) - 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 occupato 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;
- 8)- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴ (⁴ Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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;
- 9) - all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) - alla verifica della regolarità edilizia urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di



destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) - 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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 quantificarne i costi occorrenti;

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;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia 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;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili 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 determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, 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;

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 dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili a 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;

12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in 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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione; frazione, via o località; confini; estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota;

“Assegna all'esperto il termine sino al 12/12/2019 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non



per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa note spese da inviare al G.E.”



§ Risposta ai quesiti n. 1), 1) bis, 1) ter, 1) quater, 1) quinquies.

- 1) Con verbale di pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera con nota in data **12 Gennaio 2017** ai nn. **239 R.G.** e **193 R.P.**, la B.N.L. S.p.A., con sede in Roma, Via Vittorio Veneto n. 119, iscrizione nel registro delle imprese di Roma 09339391006, ha sottoposto a pignoramento la quota di proprietà pari a ½ ciascuno e congiuntamente per l’intero del sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** (C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**) nato il **XX.XX.XXXX** a **XXXXX (XX)**, e del coniuge sig.ra **XXXXX XXXXX XXXXXXXX** (C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**) nata il **XX.XX.XXXX** a **XXXXXX (XX)** in comunione dei beni tra loro, relativamente al seguente:

appartamento sito in Lesina, posto al primo piano a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Bellini, con via Michelangelo, con proprietà Mazzarella, salvo altri.

*Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio **37**, p.lla **889 sub. 2**, via Bellini (ma è via Michelangelo 40), piano T-1, cat. A/3, classe 3, 4.5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. € 348,61;*

Dalla relazione notarile a firma del notar dr.ssa Maria LANDOLFO del **28 marzo 2017**, sul bene oggetto di pignoramento

GRAVANO

le seguenti formalità:

-1) IPOTECA immobiliare iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera R.G. **2240 R.P. 379** del **09/03/2009**, atto notarile pubblico per notar Augelli Michele di Foggia del 06/03/2009, Rep. 86452/13572, per Euro 110.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 55.000,00 (durata 20 anni) a favore della B.N.L. S.p.A. con sede in Roma quale mandataria della VELA MORTGAGES S.r.l., contro **XXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXX XXXXX XXXXXXXX** in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l’intero della proprietà in comunione dei beni tra loro.



-2) **PIGNORAMENTO** immobiliare del **21/12/2016** Rep. **9657** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera R.G. **239** R.P. **193** del **12/01/2017** a favore della VELA MORTGAGES S.r.l. con sede in Conegliano (TV) per il tramite della B.N.L. S.p.A. domiciliata presso lo studio dell'avv. Carlo Guglielmi sito in Foggia al Piazzale Italia n. 6 e contro XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero della proprietà in comunione dei beni tra loro.

Provenienza.

1) Al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile (quota 1/1), in comunione dei beni, è pervenuta per acquisto da

in virtù di atto di
compravendita per notar AUGELLI Michele del 10/02/2004 Rep. 71885/9216,
trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 25/02/2004 ai nn. 2396/2004;

2) Ai sigg _____ l'immobile oggetto di esecuzione
è pervenuto in forza di atto per notar Michele DE FILIPPIS, stipulato in data
11/09/1968 registrato a Torremaggiore il 01/10/1968 al n. 906.

**VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI
CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE.**

**CONCLUSIONI IN MERITO ALLA TITOLARITÀ DEI BENI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO E CONFRONTO CON I DATI CATASTALI.**

Dall'involuppo delle risultanze degli atti esaminati si può concludere che:

- a tutto il giorno **12 gennaio 2017**, data di trascrizione del pignoramento, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX risultava proprietario per l'intera quota (1/1), in regime di comunione dei beni, *dell'appartamento sito in Lesina, posto al primo piano a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Bellini, con via Michelangelo, con proprietà salvo altri.*

Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio 37, p.lla 889 sub. 2, via Bellini (ma è via Michelangelo 40), piano T-1, cat. A/3, classe 3, 4.5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. € 348,61.

Notazione dell'EdG



La toponomastica riportata in atti catastali non è allineata con quanto riportato nell'atto di pignoramento in quanto risulta Via Vincenzo Bellini (situazione dell'unità immobiliare dalla costituzione) e non Via Michelangelo n. 40.

**CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI CON QUELLI IN ATTO DI
PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, vi è sostanziale corrispondenza a meno della seguente precisazione:

Notazione dell'EdG

- in atti catastali la toponomastica riporta come indirizzo dell'immobile Via Vincenzo Bellini e non Via Michelangelo n. 40.

**NON VI È LA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI
SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE.**

**IL SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX) RISULTA
IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON LA SIG.RA XXXXX XXXXX
XXXXXXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXX) (CFR. ALL. 4).**

**IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE, COSTITUITO DAI DIRITTI DI
PROPRIETÀ PARI A 1 / 1 DELL'IMMOBILE, È DI ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL
SIG. XXXXXXXX XXXXXXXX IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI
CON LA SIG.RA XXXXX XXXXX XXXXXXXX.**

§ A.1. Attività peritali.

Le attività peritali svolte hanno consentito:

- di rilevare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile mediante il sopralluogo del **10/10/2019** attraverso la redazione di rilievo metrico e fotografico dei luoghi (cfr. All. 1);
- di acquisire telematicamente la visura storica e la planimetria catastale (cfr. All. 2-2/A);
- di acquisire copia dell'atto di provenienza (cfr. All. 3);
- di acquisire il certificato di matrimonio dell'esecutato (cfr. All. 4);
- di acquisire la documentazione presso il Comune di Lesina (cfr. All. 7).

Sia il creditore procedente, sia il debitore non hanno nominato propri consulenti tecnici di fiducia.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti **ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo del **10/10/2019**;
- 2) Visura storica catastale;



- 2/A) Planimetria catastale;
- 3) Atto notar Augelli del **10 febbraio 2004** rep. n. **71885** racc. n. **9216**;
- 4) Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- 5) Ortofoto Comune di Lesina e sovrapposizione mappa catastale;
- 6) Planimetria stato di fatto;
- 6/A) Planimetria stato di fatto con indicazione delle finiture;
- 6/B) Rilievo fotografico dello stato di fatto;
- 7) Documentazione acquisita presso il comune di Lesina;
- 7/A) Nota pec del 6/11/2019 comune di Lesina;
- 8) A.P.E.;
- 9) Prospetto O.M.I.

Gli allegati -6), -6/A), -6/B) e -8) sono stati redatti dallo scrivente EdG.

Il bene staggito è costituito da un appartamento per civile abitazione di primo piano del fabbricato sito in **Lesina**, ricompreso tra via Bellini e via Michelangelo, a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, ubicato in posizione pressoché centrale dell'abitato, come mostra la seguente corografia d'insieme.



Quesito n. 2) - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

§ Risposta al quesito n. 2).

• **Esatta elencazione ed individuazione del bene componente il LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'appartamento sito in Lesina, posto al primo piano a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Bellini, con via Michelangelo, con proprietà salvo altri.

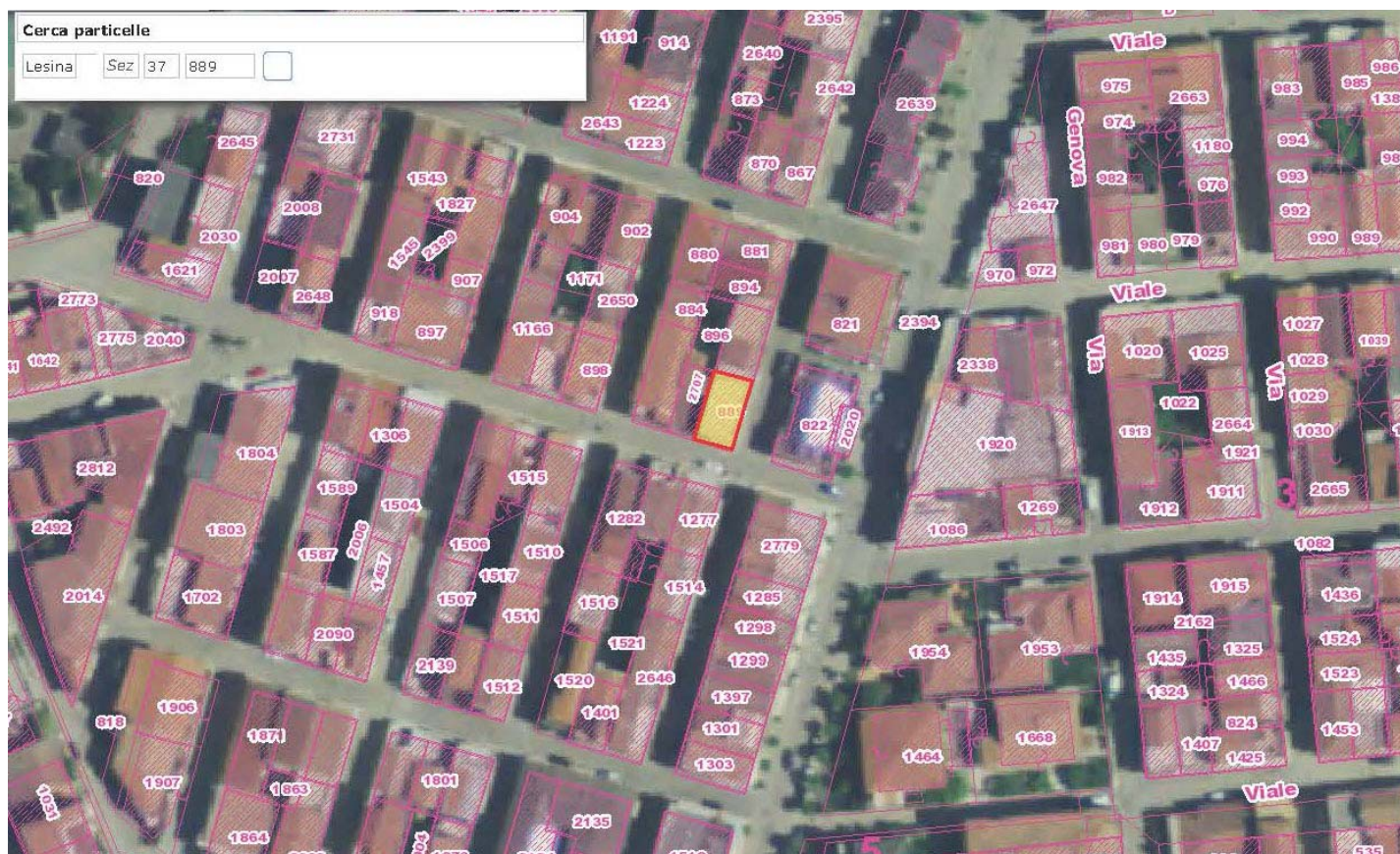


Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio 37, p.lla 889 sub. 2, via Bellini (ma è via Michelangelo 40), piano T-1, cat. A/3, classe 3, 4.5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. € 348,61.

Quesito n. 2)-bis 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 su web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGELI, 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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

§ Risposta al quesito n. 2)-bis.

L'individuazione del fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stata effettuata tramite la rappresentazione catastale su ortofoto del Comune di Lesina, come si evince dall'elaborato di All. 5, di cui si riporta uno stralcio.



Quesito n. 3)

alla analitica descrizione dei beni, anche 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 ed 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;

§ Risposta al quesito n. 3.

LOTTO UNICO – Immobile ad uso residenziale - Fig. 37 p.lla 889 sub. 2.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di **Lesina** ad angolo tra via Bellini e via Michelangelo. Esso è collocato al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra con copertura piana a lastrico solare.

Al primo piano si perviene tramite vano scala con ingresso condominiale dal civico n. 40 di viale Michelangelo.

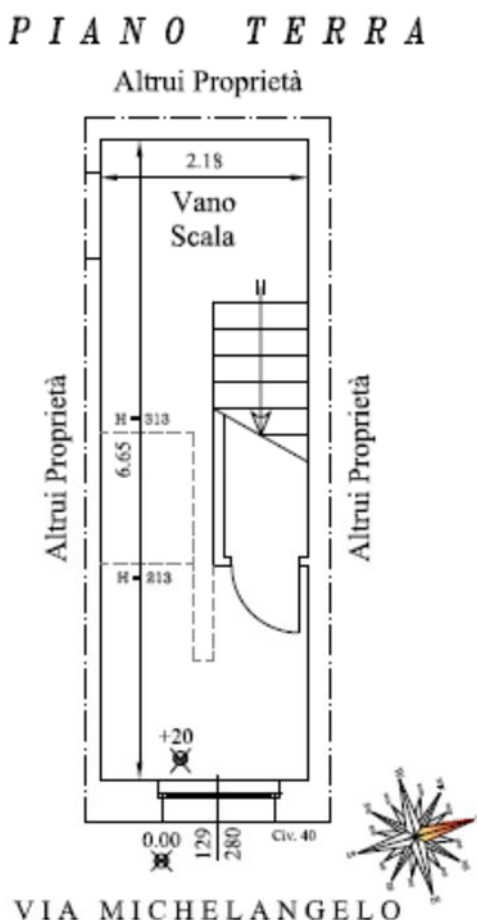
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento con ingresso/corridoio che disimpegna i tre vani e il servizio igienico.

Il fabbricato è dotato di struttura portante in muratura ordinaria con solai in latero-cemento.

L'altezza utile interna dell'appartamento risulta pari a: $h_u = 2.90 \text{ m}$.

Caratteristiche intrinseche

PIANO TERRA



- PORTONCINO

Il portoncino di accesso a piano terra, ubicato su via Michelangelo, è in anticorodal a doppia anta con sopraluce vetrato, in mediocre stato manutentivo (cfr. foto **1-3 All. 6/B**); esso è rialzato da marciapiede stradale di c.a 20 cm.

- VANO SCALA

E' costituito da doppia rampa che consente di raggiungere il primo e secondo piano.

Le finiture del vano scala risultano:

Androne piano terra.

- pavimento con mattonelle in pietra (formato 15"x 30") con battiscopa perimetrale dello stesso tipo (cfr. foto n. 3-4 All. 6/B);
- pareti intonacate a civile e rifinite con smalto per un'altezza da pavimento pari a $h = 1.15$ m, mentre per le rimanenti parti con finitura a "cieli di algalite";
- soffitto intonacato a civile e tinteggiato a tempera di colore bianco (cfr. foto n. 3-4 All. 6/B);

Rampe e Pianerottoli tra piano terra e II piano.

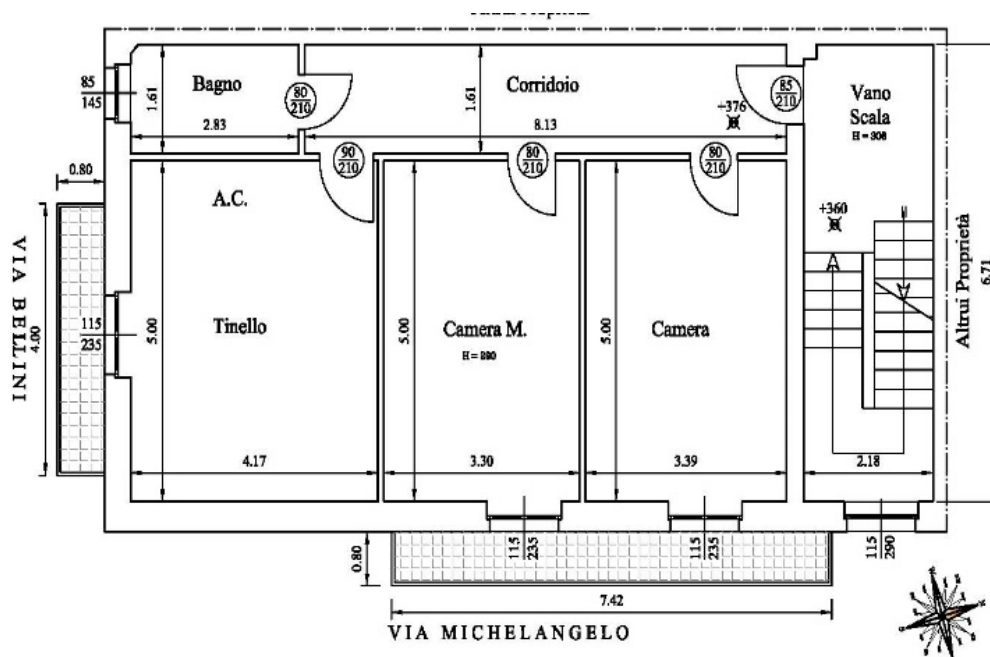
- Gradini con alzata di 17 cm e pedata di 30 cm in pietra di Apricena con batti scalini laterali dello stesso tipo (cfr. foto n. 4-5 All. 6/B);
- pareti intonacate a civile e rifinite con smalto per un'altezza da pavimento pari a $h = 1.15$ m, mentre per le rimanenti parti a "cieli di algalite";
- intradosso rampe e pianerotti intonacato a civile e tinteggiato a tempera di colore bianco;
- infisso ubicato su via Michelangelo in ferro con vetro semplice (cfr. foto n. 1 All. 6/B).

N.B. Le rampe del vano scala condominiale sono prive di parapetti in difformità dalle norme vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni.

Ripostiglio sottoscala.

- pavimento con mattonelle in pietra (formato 15"x 30") accostate e sfalsate con battiscopa perimetrale dello stesso tipo;
- pareti intonacate a civile e rifinite con idropittura di colore bianco;
- soffitto con intonaco a civile tinteggiato a tempera di colore bianco.

PIANO PRIMO



☞ **CORRIDOIO** (cfr. foto 6-7 All. 6/B);

- pavimento con mattonelle in pietra di Apricena (formato 30”x 30” intercalato al 15”x 30”) con posa sfalsata e battiscopa dello stesso tipo;
- pareti e soffitto intonacati a civile con finitura a “cieli di algalite” di colore chiaro;

☞ **TINELLO/A.C.** (cfr. foto 10-11 All. 6/B);

- pavimento con mattonelle in pietra di Apricena (formato 20”x 40”) con posa a correre accostate;
- pareti dell’angolo cottura rivestite per un’altezza di 2.20 m con piastrelle di ceramica (formato 20”x20”). Le pareti del tinello risultano intonacate a civile e con finitura superficiale a “cieli di algalite”;
- soffitto con intonaco a civile e con finitura superficiale a “cieli di algalite”;
- porta impiallacciata in legno con pannellatura in vetro;
- infisso esterno (porta finestra) in legno e vetro semplice con cassonetto superiore avvolgirullo e tapparella in pvc;

☞ **BAGNO** (cfr. foto 12 All. 6/B)

- pavimento con mattonelle in gres porcellanato (formato 33”x 33”) con posa a correre;
- pareti rivestite per un’altezza di 2.65 m con piastrelle di ceramica (formato 25”x 33”). Parte residuale delle pareti (h=0.25 m) intonacata a civile con finitura superficiale a “cieli di algalite”;
- soffitto con intonaco a civile con finitura superficiale a “cieli di algalite”;
- porta impiallacciata in legno con pannellatura in vetro;
- infisso esterno (finestra) in legno e vetro semplice con cassonetto superiore avvolgirullo e tapparella in pvc;
- vi è dotazione di wc, bidet, lavabo, lavatoio, piatto doccia (con box) con rubinetteria ed accessori in acciaio cromato;

☞ **CAMERA MATRIMONIALE** (cfr. foto 9 All. 6/B);

- pavimento con mattonelle in pietra di Apricena (formato 40”x 40” intercalato al 20”x 20”) con posa sfalsata accostata e battiscopa perimetrale dello stesso tipo;
- pareti e soffitto intonacati a civile con finitura superficiale a “cieli di algalite”;
- porta impiallacciata in legno con pannellatura in vetro;
- infisso esterno (porta finestra) in legno e vetro semplice con cassonetto superiore avvolgirullo e tapparella in pvc;

☞ **CAMERA** (cfr. foto 8 All. 6/B);

- pavimento con mattonelle in pietra (formato 40”x 40” intercalato al 20”x 20”) con posa sfalsata accostata e battiscopa perimetrale dello stesso tipo;
- pareti e soffitto intonacati a civile con finitura superficiale a “cieli di algalite”;
- porta impiallacciata in legno con pannellatura in vetro;
- infisso esterno (porta finestra) in legno e vetro semplice con cassonetto superiore avvolgirullo e tapparella in pvc;

☞ **BALCONI** (cfr. foto 2 All. 6/B)

- pavimento in gres per esterni (formato 16”x16”) con posa a correre, fuga larga e senza battiscopa perimetrale; il coronamento è in pietra di Apricena;
- ringhiere in ferro lavorato con finitura a smalto.

Altre caratteristiche dell’immobile.

- ☞ Le facciate su via Michelangelo e via Bellini, hanno una zoccolatura in pietra di Apricena di altezza pari a h = 1.20 m con listello di sormonto ed un rivestimento in clinker ceramico formato 10”x 20” con posa sfalsata di colore celeste; al



- secondo piano, nella zona d'angolo, le pareti sono intonacate e pitturate. Anche il cornicione ed il muretto d'attico risultano intonacati e pitturati.
- ☞ L'immobile è dotato di allaccio alla rete idrico-fognante AQP, a quella del gas-metano ed elettrica.
 - ☞ L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una caldaia murale a gas-metano con corpi scaldanti in alluminio.
 - ☞ Il tinello e la camera sono dotati di monosplit a pompa di calore.

Sullo stato di manutenzione e conservazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta **normale**, fatta eccezione per:

- la mancanza della ringhiera corrimano a protezione delle rampe del vano scala condominiale;
- il portoncino d'ingresso condominiale che risulta difettoso nell'apertura e nella chiusura;
- la presenza, lungo la prima rampa a confine con altrui proprietà, di alcune zone d'intonaco disgregato e/o in fase di distacco con spellicolamento della tinteggiatura dal supporto a causa di umidità di risalita capillare;
- l'impianto elettrico che necessita di intervento di adeguamento alle norme vigenti.

Quesito n. 4)

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Quesito n. 4/bis)

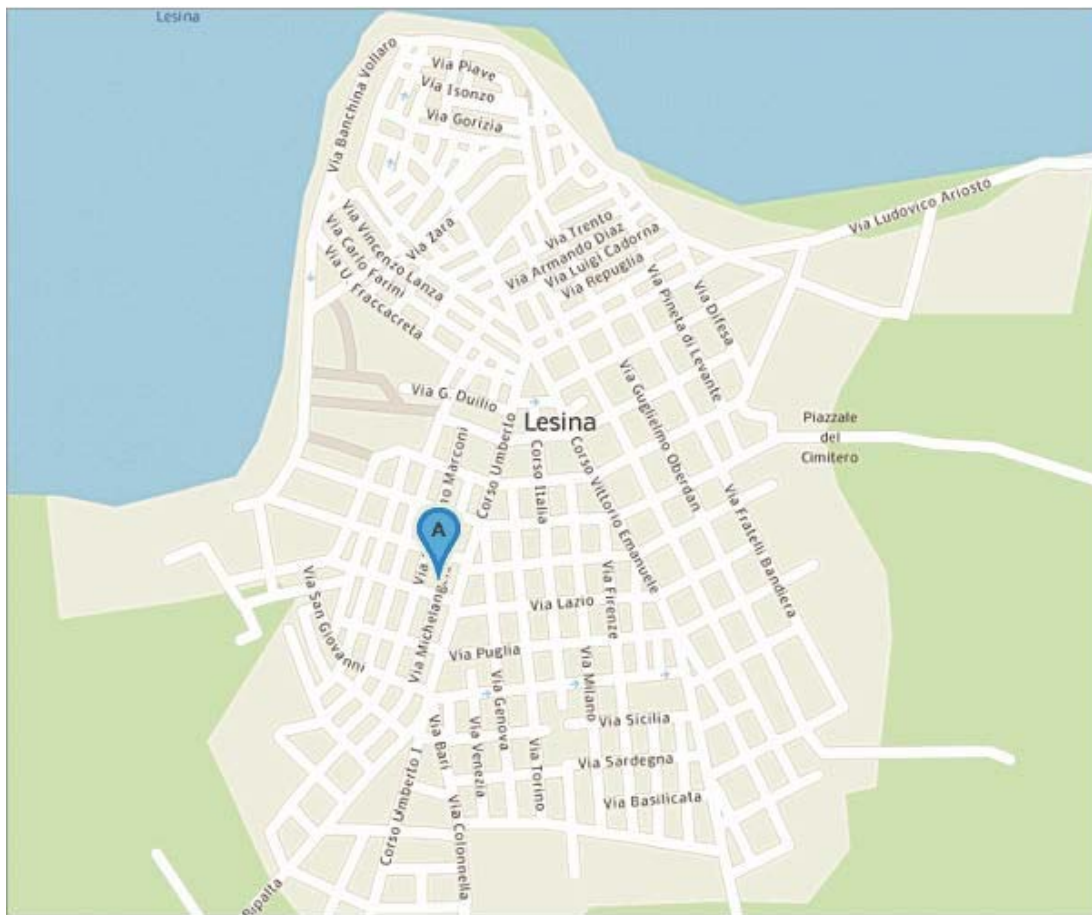
alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

§ Risposta al quesito 4 – 4/bis.

Stima del bene.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è preferito utilizzare un metodo di stima sintetico-comparativo, adottando, quali utili riferimenti, i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura Agenzia delle Entrate relativi al **I semestre 2019** (quello più recente, cfr. All. 9), non potendo disporre di altri dati altrettanto attendibili, in quanto il mercato immobiliare di **Lesina** è caratterizzato da una forte stagnazione. La zona presa a riferimento è la **Semicentrale, Codice zona 1**, in quanto ritenuta quella più consona al bene oggetto di stima.





Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Anno: 2019 – I° Semestre

Provincia:Foggia;

Comune:Lesina;

Fascia/zona: Semicentrale/C.so Vitt. Emanuele, C.so Umberto (P.), Via D'Annunzio (P.),
Via Lanza, Via C. Battisti (P.), Via Puglia (P.), Via Giordano (P.);

Codice di zona:C1;

Microzona catastale n.: 1;

Tipologia prevalente:Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato		Superficie
		(€/mq)		
		Min.	Max.	
Abitazioni Civili	Normale	600	750	Lorda
Box	Normale	350	500	Lorda

Per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, sono stati utilizzati opportuni coefficienti: R_e (coefficiente delle caratteristiche estrinseche: ubicazione, strada da cui è servito, contesto urbano, ecc.), R_{i1} (coefficiente delle caratteristiche intrinseche: tipologia, tipo di finiture, distribuzione interna, stato di conservazione e manutenzione), R_{i2} (per tener conto che vi è assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita).

L'applicazione della metodologia su indicata ha consentito di pervenire alla seguente



determinazione:

Il Valore di mercato dell'appartamento sito in Lesina, posto al primo piano a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, composto di tre vani ed accessori, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio 37, p.lla 889 sub. 2, è pari a € 51.400,00 (diconsi euro cinquantunomilaquattrocento/00) come risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

$$V_m = (V_{urif} \times R_e \times R_{i1} \times R_{i2} \times S_C) =$$
$$= (\text{€./mq. } 675,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times \text{mq. } 89,00^*) = \text{€. } 51.400,00^*;$$

*(valore opportunamente arrotondato);

dove i simboli rappresentano:

V_m : valore di mercato del bene oggetto di stima;

V_{urif} : valore unitario di mercato di riferimento relativo ad immobili "ordinari" con caratteristiche intrinseche ed estrinseche tipiche della zona, assunto quale media tra il valore Min. = €./mq. 600,00 e quello Max. = €./mq. 750,00;

S_C : superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE;

Piano Primo

Superficie utile coperta mq. 71,94; Superficie lorda coperta.... mq. 85,88;

Destinazione..... **Abitazione** Coefficiente omogeneizzazione $C_a = 1,00$;

• Superficie commerciale mq. 85,88 x 1,00 = **mq. 85,88**;

Superficie balconi..... mq. 9,14; Coefficiente omogeneizzazione $C_{bs} = 0,30$;

• Superficie commerciale mq. 9,14 x 0,30 = **mq. 2,74**;

Totale superficie commerciale immobile $S_C = \text{mq. } 88,62$;

R_e : assunto pari a 1,00 per tener conto delle effettive caratteristiche estrinseche dell'immobile da stimare (ubicazione, strada da cui è servito, contesto urbano, ecc.) e, quindi, di pari valore rispetto a quello di immobili ordinari presi come riferimento;

R_{i1} : assunto pari a 0,95 per tener conto delle effettive caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare e del suo stato di manutenzione e conservazione. In particolare la riduzione del valore unitario di riferimento pari al 5% si giustifica se si tiene conto di quanto segue:

- ☞ le rampe del vano scala condominiale devono essere dotate di ringhiere-parapetto, nel rispetto delle normative sulla sicurezza vigenti;
- ☞ il portoncino d'ingresso condominiale risulta difettoso nell'apertura e nella chiusura;



- ☞ lungo la prima rampa di scale, a confine con altrui proprietà, vi è intonaco disgregato e/o in fase di distacco con spellicolamento della tinteggiatura dal supporto a causa di umidità di risalita capillare;
- ☞ l'impianto elettrico necessita di intervento di adeguamento alle norme vigenti;
- ☞ per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, si deve prevedere una spesa di (€ 14,62 + 2 x € 16,00) = €. 46,62 per marche da bollo oltre a € 150,00 per diritti di segreteria.

Quesito n. 5)

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 per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

§ Risposta al quesito 5).

Nel caso specifico il bene risulta oggetto di pignoramento per intero, per cui non ricorrono i presupposti di cui al quesito.

Quesito n. 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

§ Risposta al quesito n. 6.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di esecuzione, si prevede un **Lotto Unico** costituito come segue:

LOTTO UNICO – Appartamento ad uso civile abitazione.

Piena proprietà dell'appartamento sito in Lesina, posto al primo piano a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Bellini, con via Michelangelo, con proprietà [redacted], salvo altri.

Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio 37, p.lla 889 sub. 2, via Bellini (ma è via Michelangelo 40), piano T-1, cat. A/3, classe 3, 4.5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. € 348,61;

Prezzo a base d'asta € 51.400,00 (diconsì euro cinquantunomilaquattrocento/00)*.

*Cfr. valutazione *Quesito n. 4)-4/bis*).

Quesito n. 7)

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;

§ Risposta al quesito 7).

In merito al possesso si evidenzia che

l'immobile è adibito ad abitazione principale dagli esecutati sig. **XXXXXXXXX**
XXXXXXXX e coniuge sig.ra **XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX**, in regime di comunione legale dei beni (proprietari della quota di ½ ciascuno dell'intero).

Ad ogni buon fine si riporta altresì che:

☞ fino a tutto il **10/10/2019** l'immobile risulta allacciato alla rete gas metano, rete elettrica e alla rete idrica AQP e le utenze sono intestate al sig. **XXXXXXXXX**
XXXXXXXX.

Quesito n. 8)

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;

Quesito n. 9)

all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

§ Risposta ai quesiti 8) -9).

L'immobile staggito non è gravato da *formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, né da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né da vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico; non sono gravati da diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che possono limitare la piena fruibilità del cespite.*

• **Dotazioni condominiali.**

Non risultano specifiche dotazioni condominiali oltre a quelle spettanti per legge sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

Quesito n. 10)

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 certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;

§ Risposta al quesito 10).

Sulla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Dall'atto di compravendita a ministero notar Augelli Michele del **10/02/2004** Rep. N. 71885 Racc. N. 9216, si evince che il piano primo e secondo del fabbricato tra via Bellini angolo via Michelangelo sono stati oggetto di istanza di condono edilizio



presentata in data **30/04/1986 Prot. N. 5664** ai sensi della Legge 47/85 a nome di D'Apote Nunzia come riportato nell'Allegato "A" all'atto di compravendita (cfr. All. 3).

In data **04/11/2019** lo scrivente si recava presso l'UTC del Comune di Lesina ed acquisiva la documentazione riportata in **All. 7** alla presente.

Dall'esame della suddetta documentazione si è potuto evincere quanto segue:

- ☞ vi è rispondenza tra stato di fatto dell'immobile, così come rilevato dallo scrivente, ed elaborato grafico progettuale a firma dell'ing. Primiano Calà, redatto ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
- ☞ il Comune di Lesina in data **16/09/2004 prot. 17118** proponeva di concedere l'autorizzazione prevista dall'art. 32 L. 47/85, dall'art. 146 del D.Lgs. 22-01-2004 n° 42 e L.R. n. 8/95, per le opere oggetto di titolo abilitativo edilizio così come descritte negli elaborati progettuali a firma dell'ing. Primiano Calà;
- la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Province di Bari e Foggia in data **10/03/2005 Prot. 1073** comunicava di non rilevare vizi di legittimità tali da annullare il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria n. 37/S/2005 del 24.01.2005;
- con nota pec **Prot. 19743** del **06/11/2019** il Comune di Lesina comunicava allo scrivente in prosieguo alla nota prot. nr. 16866/2019, che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato alla presentazione della seguente documentazione: - atto di proprietà; - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà come abitazione principale (1^ casa); - nr. 1 marca da bollo da € 14,62; - nr. 2 marche da bollo da € 16,00; - € 150,00 diritti di segreteria per il rilascio titolo abilitativo in sanatoria.

Ne deriva che vi è regolarità sotto il profilo *urbanistico ed edilizio* ed in merito alla *agibilità* dell'immobile oggetto di esecuzione, ma per il perfezionamento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, si rende necessario produrre a favore del Comune di Lesina la seguente documentazione: - atto di proprietà; - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà come abitazione principale, - nr. 1 marca da bollo da € 14,62; - nr. 2 marche da bollo da € 16,00; - € 150,00 diritti di segreteria.

Quesito n. 11)

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 è necessaria;

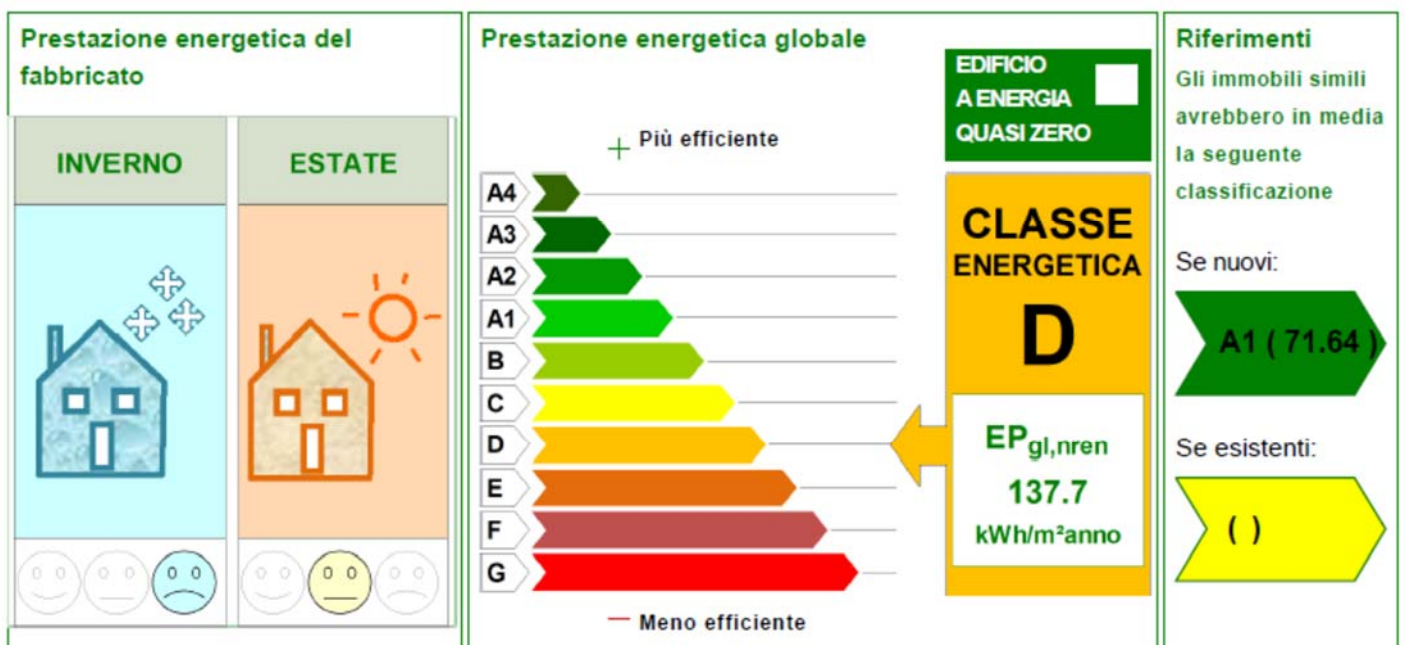
§ Risposta al quesito n. 11.



L'immobile è privo di attestazione di prestazione energetica APE (già attestazione di certificazione energetica ACE).

Le dotazioni impiantistiche rilevate sono le seguenti: - Impianto di climatizzazione invernale con caldaia standard gas metano marca Beretta Ciao AT25 CSI; - Corpi scaldanti a radiatori in tutti gli ambienti; - Impianto di climatizzazione estiva costituito da due climatizzatori monosplit rispettivamente ubicati nel Tinello (marca Samsung AQV12NS) e nella Camera (marca Electra ASP 9).

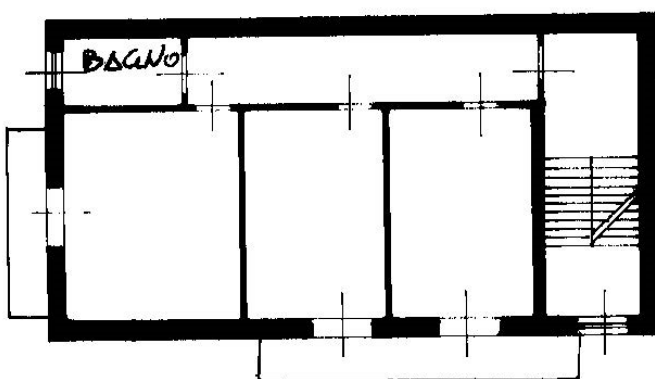
L'APE, redatto con l'ausilio di idoneo software, attesta per l'edificio la classe energetica D con $E_{pgl,nren}$ 137,70 kWh/m²anno, come si evince dal relativo elaborato di All. 8. Il certificato è stato trasmesso alla Regione Puglia in data 07/01/2020.



In merito alla situazione catastale del bene.

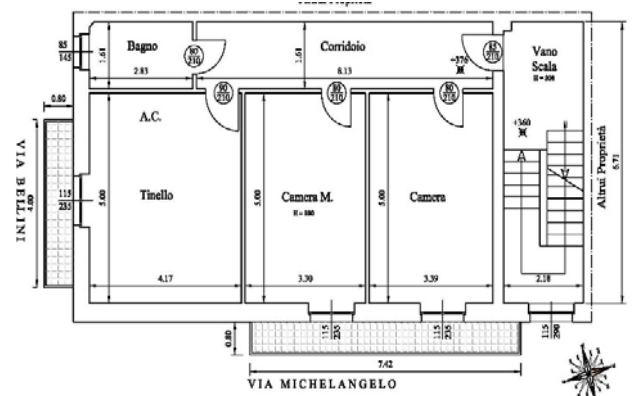
Il bene risulta regolarmente accatastato. Vi è conformità catastale con lo stato di fatto.

Catastale



(Piano Primo)

Stato di fatto



(Piano Primo)

Quesito n. 12)

alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espreso 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.

§ Risposta al quesito 12).

Ricordato l'Art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008:

1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Tenuto conto che

Tratto da [...]

Servizio studi A.S. n. 1413- Dossier del Servizio Studi sull'A.S. n. 1413 "Conversione in legge del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015".

All'art. 10 comma 8 si riporta quanto segue:

Il **comma 8** stabilisce che gli interventi per la realizzazione di alloggi sociali previsti dal comma 5 dell'articolo in esame non possono riguardare edifici:

- abusivi;
- siti nei centri storici;
- siti in aree ad inedificabilità assoluta.

[...]

Accertato che

l'immobile staggito risulta *occupato a titolo di abitazione principale da mutuatari insolventi* e presenta le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in quanto:

⇒ non è abusivo;

⇒ non è sito nel centro storico;

⇒ non è ubicato in aree ad inedificabilità assoluta;

Si conclude che

nel caso di specie ricorrono le condizioni di cui all'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, in quanto l'immobile de-quo è *occupato a titolo di abitazione principale da mutuatari insolventi* e può considerarsi avente le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.



Gli esecutati hanno la possibilità di formulare apposita istanza ex **Art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008** all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita dell'immobile pignorato.

RIEPILOGO FINALE

LOTTO UNICO – Appartamento ad uso civile abitazione.

Piena proprietà dell'appartamento sito in Lesina, posto al primo piano a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Bellini, con via Michelangelo, con proprietà [redacted] salvo altri.

Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio 37, p.lla 889 sub. 2, via Bellini (ma è via Michelangelo 40), piano T-1, cat. A/3, classe 3, 4.5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. € 348,61;

Prezzo a base d'asta € 51.400,00 (diconsi euro cinquantunomilaquattrocento/00).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO

Tipologia del bene:	Appartamento ad uso civile abitazione.
Descrizione sommaria:	Il bene staggito è costituito da un appartamento per civile abitazione di primo piano del fabbricato sito in Lesina, ricompreso tra via Bellini e via Michelangelo, a cui si accede dal portoncino condominiale di via Michelangelo n. 40, ubicato in posizione pressoché centrale dell'abitato. Il fabbricato è dotato di struttura portante in muratura ordinaria con solai in latero-cemento.
Comune di ubicazione:	Lesina (FG).
Frazione:	
Via o Località:	Via Michelangelo n. 40.
Confini:	in confine con via Michelangelo, via Bellini e proprietà Mazzarella salvo altri.
Dati catastali:	<i>fg. 37 - p.lla 889, sub. 2;</i> <i>- Categoria: A/3; - Classe: 3; - Consistenza: 4.5 vani;</i> <i>- Superficie catastale: Totale 100 mq; Totale escluse aree scoperte 97 mq;</i> <i>- Rendita: € 348,61;</i>
Proprietario:	sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX in regime di comunione legale con il coniuge XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX.
Titolo di provenienza:	Al sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile (quota 1/1), in comunione dei beni, è pervenuta per acquisto da _____ in virtù di atto di compravendita per notar AUGELLI Michele del 10/02/2004 Rep. 71885/9216, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 25/02/2004 ai nn. 2396/2004. Ai sigg. _____ l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto in forza di atto per notar Michele DE FILIPPIS, stipulato in data 11/09/1968 registrato a Torremaggiore il 01/10/1968 al n. 906.
Stato di comproprietà:	Il bene staggito è di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXXX, in comunione dei beni con la sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXX.
Iscrizioni e trascrizioni:	IPOTECA immobiliare iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera R.G. 2240 R.P. 379 del 09/03/2009, atto notarile pubblico per notar Augelli Michele di Foggia del 06/03/2009, Rep. 86452/13572, per Euro 110.000,00 a



	<p>garanzia di mutuo di Euro 55.000,00 (durata 20 anni) a favore della B.N.L. S.p.A. con sede in Roma quale mandataria della VELA MORTGAGES S.r.l., contro XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXX XXXXX XXXXXXXXX in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero della proprietà in comunione dei beni tra loro.</p> <p>PIGNORAMENTO immobiliare del 21/12/2016 Rep. 9657 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera R.G. 239 R.P. 193 del 12/01/2017 a favore della VELA MORTGAGES S.r.l. con sede in Conegliano (TV) per il tramite della B.N.L. S.p.A. domiciliata presso lo studio dell'avv. Carlo Guglielmini sito in Foggia al Piazzale Italia n. 6 e contro XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXX XXXXX XXXXXXXXX in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero della proprietà in comunione dei beni tra loro.</p>
Stato di occupazione:	L'immobile è adibito ad abitazione principale dai sigg. XXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXX XXXXX XXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni.
Regolarità urbanistico edilizie:	Vi è regolarità sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Per il perfezionamento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, si rende necessario produrre a favore del Comune di Lesina la seguente documentazione: - atto di proprietà; - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà come abitazione principale, - nr. 1 marca da bollo da € 14,62; - nr. 2 marche da bollo da € 16,00; - € 150,00 diritti di segreteria.
Conformità catastale:	L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.
Abitabilità ed agibilità:	E' da intendersi implicitamente il rilascio con la conclusione dell'iter per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Valore del bene a base d'asta:	Prezzo a base d'asta:..... € 51.400,00.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Torremaggiore, li dicembre 2019

l'EdG
ing. Mario Russo

