

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.: dott. Claudio CARUSO

<<<<< >>>>>

RELAZIONE TECNICA

Espropriazione Immobiliare N. 229/2015 R.G. Es.

Promossa da:

Debitore:

<<<<< >>>>>

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Stefania RIGNANESE emessa in data 27.02.2018, il sottoscritto Ing. Antonio FLAMINIO (*Foggia*, -

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia col n. 1509, veniva nominato Esperto nel procedimento di Espropriazione Immobiliare n. R.G. 229/2015 in epigrafe; nell'udienza del 21.03.2018 prestava il giuramento di rito e gli venivano formulati i quesiti cui rispondere.

Successivamente la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 229/2015 Reg. Es. veniva assegnata al Sig. Giudice Dott. Claudio CARUSO.

Dagli atti del fascicolo risulta oggetto di esecuzione immobiliare il seguente compendio pignorato:

- appartamento in Lesina al Corso Umberto I n. 114/B, p. 2°, int. 3, censito in Catasto al fgl 39, p.lla 860, sub 10, cat A/2;
- box in Lesina al Corso Umberto I, p. S1, censito in Catasto al fgl. 39, p.lla 860, sub 29, cat C/6;



di proprietà

-

-

in forza di un credito di € vantato dalla (*creditore procedente*) e per essa, quale mandataria, dalla

SOPRALLUOGO ED INDAGINI

In esecuzione dell'incarico ricevuto, previa avviso con raccomandata l PdC, il sottoscritto si recava presso l'immobile pignorato in Lesina al Corso Umberto I n. 114/B, p. 2°, int. 3; nella circostanza, dopo una preliminare ricognizione dei luoghi alla presenza

venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici dapprima nell'appartamento, con anche i necessari accertamenti sia tecnici che relativi alle utenze, e successivamente nel box sub 29 al piano interrato, avente accesso carrabile dalla rampa condominiale su Corso Umberto I.

Per acquisire le ulteriori informazioni e la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, sono state altresì effettuate ricerche presso:

- la **Conservatoria di Foggia, Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare**, per estrarre visura delle formalità di trascrizione ed iscrizione degli immobile in questione (*allegato 4*);
- l'**Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali**, per estrarre visure storiche e copia delle planimetrie catastali dell'appartamento e del box (*allegato 4*);
- l'**Ufficio Tecnico del Comune di Lesina (SUE)**, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, nonché l'agibilità dell'immobile (*allegato 5*);
- le **Agenzie Immobiliari** locali, per una indagine di mercato al fine di meglio valutare gli immobili in questione.



6. RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i 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 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 contenuto) 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'immobile; 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;

Agli atti vi è certificato notarile rilasciato ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; risultanze supportate altresì dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Catasto Fabbricati ed alla Conservatoria Immobiliare, (*Allegato 4*).

Le unità immobiliari in Lesina, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 860 sub 10 cat. A2 cl. 2 cons. 5,5 vani in Corso Umberto I n. 114/B piano 2 int. 3 e particella 860 sub 29 cat. C6 cl. 4 cons. mq 18 piano S1 con accesso da rampa comune su Corso Umberto I, sono pervenute :

1) coniugi in regime di comunione legale dei beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, _____, mediante atto di compravendita per notar _____ di Torremaggiore del 10.03.1998 repertorio n. 30997, trascritto a Lucera il 13.03.1998 ai nn. 1628 registro generale e 1337 registro particolare.

Anteriormente al ventennio, gli stessi immobili appartenevano al predetto _____ per averli costruiti su suolo a lui pervenuto in virtù di atto di vendita a rogito del notaio _____ di Torremaggiore del 14.03.1994 repertorio n. 1249, trascritto a Lucera il 07.04.1997 ai nn. 2479 registro generale e 2046 registro particolare.

Per quanto l'atto di vendita degli immobili in questione risulti trascritto per il diritto di piena proprietà, come riportato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, dalla visura storica catastale (*Allegato 4*) emerge un preesistente diritto del concedente in favore del Comune di Lesina con livellario tale circostanza è stata verificata da tecnico comunale, nel corso dell'accesso presso



il SUE di Lesina, riscontrando che il terreno su cui ricade il fabbricato del compendio pignorato risulta ancora gravato da “Livello” con possibilità di affrancazione, di fatto mai liquidata dal livellario.

Non si riscontrano variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati nel corso del tempo e i relativi dati catastali summenzionati corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Al riguardo, però, si evidenziano delle difformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale dell’appartamento e lo stato di fatto rilevato, quest’ultimo invece conforme alla planimetria di progetto del fabbricato allegata all’ultima variante inoltrata al Comune di Lesina (SUE), consistente nella “denuncia di variazione interna” prot. 4723 del 20.03.1996; il tutto con la conseguente necessità di una rettifica della planimetria catastale.

Dalle verifiche effettuate, si conferma che all’attualità non sussistono altre procedure esecutive sugli immobili in questione, riscontrando quali ultime due formalità riportate sulle ispezioni ipotecarie estratte per ciascun immobile (*cfr Allegato 4*):

- *TRASCRIZIONE del 29.05.2015 – Registro Particolare 3268 Reg. Generale 4035, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 4114 del 07.05.2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*
- *ISCRIZIONE del 22.02.2018 – Registro Particolare 120 Reg. Generale 1620, Pubblico ufficiale DI BIASE RENATO Rep.30998 del 10.03.1998, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*

In allegato alla presente relazione tecnica si produce copia dell’estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Lesina, da cui si evince il regime di comunione legale dei beni dei

(*cfr Allegato 7*).



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 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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Il compendio immobiliare staggito consiste in:

- appartamento in Lesina al secondo piano di Corso Umberto I n. 114/B, int. 3, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 860 sub 10 categoria A2 (*abitazione di tipo civile*) classe 2 consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq 120, escluse aree scoperte mq 116, Rendita € 990,00; in proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni al _____ e per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni alla _____; confinate a nord con vano scala ed altra abitazione sub 11 int. 4 della medesima scalinata, ad ovest con cortile interno, a sud con altra abitazione sub 15 int. 4 di altra scalinata su Via Palermo, ad est con Corso Umberto I; costituiscono parti comuni dell'intera scalinata di cui fa parte l'immobile: il vano scala a servizio dei soli 1° e 2° piano (*quattro appartamenti in totale – due per piano; non si ha accesso dal vano scala ai piani terra*) privo di ascensore e l'antistante vialetto con recinzione a giorno fino alla pubblica strada, nonché la copertura del fabbricato a falde inclinate (*quest'ultima comune all'intero complesso immobiliare*);
- box in Lesina al piano interrato con accesso da rampa carrabile comune su Corso Umberto I, identificato in catasto al foglio 39 particella 860 sub 29 categoria C6



(*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro*) classe 4 consistenza mq 18, Superficie Catastale mq 20, Rendita € 54,85; in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni al _____ e per ½ in regime di comunione dei beni alla _____ confinate a nord con particella 1430, ad ovest con corsia di manovra, a sud con altro box sub 28, ad est con intercapedine lato Corso Umberto I; costituiscono parti comuni a tutte le unita immobiliari poste al piano interrato: la rampa di accesso ai box e gli spazi di manovra.

Al fine di una esatta individuazione del fabbricato in cui ricadono i beni staggiti, si riportano in Allegato 6 una serie di elaborati ortofotografici in scala con sovrapposizioni tra mappe catastali vigenti e foto satellitari, estratti da siti ufficiali ed in particolare dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (*Consultazione Cartografica*).

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;

I beni in questione sono parte di un maggiore complesso immobiliare in zona per lo più periferica dell'abitato di Lesina in angolo tra Corso Umberto I e Via Palermo denominato "Residence Mimosa" ultimato nel 1997, dalla struttura portante di tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a., che si eleva tre livelli fuori terra ad uso residenziale, oltre ad un piano interrato destinato ad autorimessa suddiviso in box;



al piano terra insistono abitazioni dall'accesso indipendente, mentre le abitazioni ai piani superiori (*p.1° e p.2°*) sono raggiungibili da due vani scala senza ascensore, uno su Via Palermo e uno su Corso Umberto I civico 114/B, ciascuno rispettivamente a servizio di due appartamenti al primo piano e due al secondo piano.

L'appartamento in parola dagli identificativi catastali fgl 39 p.lla 860 sub 10, insiste al secondo piano di Corso Umberto I n. 114/B, interno 3, con porta di ingresso di fronte alla scalinata di sbarco al pianerottolo e si compone di soggiorno, cucina, tre camere, doppio servizio, oltre a ingresso, ripostiglio, disimpegno e due balconi.

Entrando nell'appartamento, l'ingresso (*mq 3.28*) funge da disimpegno per il piccolo ripostiglio (*mq 1.49*) sulla sinistra ed una camera (*mq 9.08*) di fronte, mentre sulla destra comunica direttamente con la zona giorno costituita da un ampio soggiorno (*mq 30.35*) su cui si affaccia la cucina abitabile (*mq 11.72*); sempre dal soggiorno si passa alla zona notte percorrendo un corridoio-disimpegno (*mq 6.28*) di distribuzione a due camere da letto (*matrimoniale mq 14.62, singola mq 8.88*) e due bagni con gradino (*principale mq 6.21, di servizio mq 2.19*).

Tutti gli ambienti risultano direttamente aerati ed illuminati, ad eccezione dell'ingresso, del ripostiglio e del corridoio-disimpegno; la zona giorno (*soggiorno e cucina*) ed una camera prospettano su Corso Umberto I, mentre gli ambienti della zona notte, compresi i bagni, prospettano su cortile interno; si rileva, infine, l'ampio balcone (*mq 7.65*) a servizio del soggiorno con affaccio sulla strada pubblica, un più piccolo balcone (*mq 3.34*) a servizio del bagno principale ed un balconcino alla romana nella camera più grande (*matrimoniale*) con affaccio interno; il tutto con altezza netta interna di mt 2,70, per una superficie dell'immobile rilevata al lordo dei muri di mq 109,59 oltre a mq 10.99 di balconi (*sup. netta interna calpestabile mq 94.10*).

In ordine alle finiture interne, si rileva il rivestimento delle pareti in lavabile, i soffitti a tempera, la pavimentazione in gres, come pure il rivestimento delle pareti



dei due bagni, le porte interne in legno laccato bianco-avorio, gli infissi esterni in pvc doppio vetro, la porta a soffietto del ripostiglio in materiale plastico.

Oltre ad alcune porte interne che necessitano di manutenzione, si ravvisa un diffuso stato di degrado dei soffitti a tratti anneriti e di alcune murature con tracce di infiltrazione/percolazione, dovuto ad una pregressa imbibizione (*di acqua piovana*) del solaio superiore dell'appartamento avvenuta nell'inverno del 2017 per l'occlusione di un canale di gronda; per quanto ormai asciutto il solaio e risolto il problema con il ripristino del normale deflusso delle acque meteoriche, all'attualità lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare appare scadente per la necessità di ripristino delle finiture murarie.

Le facciate esterne del fabbricato sono piastrellate con le strutture in aggetto (*mensole balconi e cornicione*) di cls faccia a vista tinteggiate, la copertura è a falde inclinate sormontate da manto di tegole in laterizio, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare ispezionata è dotata dei consueti impianti sottotraccia: idrico di adduzione e di scarico, elettrico, citofonico, di riscaldamento con termosifoni di ghisa nei vari ambienti collegati ad una centralina alimentata con acqua calda prodotta da caldaia murale esterna a gas gpl (*bombola*) con anche funzione di produzione di acqua calda sanitaria; pur funzionanti, gli impianti visionati necessitano comunque di un adeguamento alle disposizioni del D.M. 37/08, con un presumibile costo di € 1.500,00 (*euro millecinquecento/00*).

Costituiscono parti comuni dell'intera scalinata di cui fa parte l'immobile: il vano scala a servizio dei soli 1° e 2° piano (*quattro appartamenti in totale – due per piano; non si ha accesso dal vano scala ai piani terra*) privo di ascensore e l'antistante vialetto con recinzione a giorno fino alla pubblica strada, nonché la copertura del fabbricato a falde inclinate (*quest'ultima comune all'intero complesso immobiliare*).



Il box in parola dagli identificativi catastali fgl 39 p.lla 860 sub 29, insiste al piano interrato S1 ed è raggiungibile da rampa carrabile comune su Corso Umberto I.

Il locale presenta planimetria allungata per lo più trapezoidale (*base maggiore mt.3.15, base minore mt 2.70, profondità mt 6.05; sup. netta mq 17.70*) della superficie lorda di mq 20.00 e prospetta sulla corsia di manovra con la testata più ampia (*mt 3.15*), preceduta da basculante metallica; all'interno si rileva una presa d'aria tubolare a soffitto, l'impianto elettrico ed un impianto idrico di adduzione e di scarico con lavandino e serbatoio di riserva collegato all'appartamento; l'altezza netta interna è di mt 2,40, le pareti intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in marmette di cemento, il tutto in mediocre stato di manutenzione e conservazione, considerato l'uso dello stesso; costituiscono parti comuni a tutte le unità immobiliari poste al piano interrato: la rampa di accesso ai box e gli spazi di manovra.

Quanto rilevato e descritto sugli immobili oggetto di esecuzione è riscontrabile dalla documentazione fotografica esplicativa dello stato attuale dei luoghi (*Allegato 2*), dalle planimetrie catastali (*Allegato 4*) e dalle restituzioni grafiche dei rilievi metrici effettuati (*Allegato 3*).

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie 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 alienabili 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;

Il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto del pignoramento viene determinato con il metodo di stima sintetico per comparazione, applicando alla superficie commerciale del bene il più probabile valore unitario di mercato; nello specifico, la superficie commerciale viene computata in applicazione del D.P.R. 138/98 – Allegato C (*superficie coperta comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali dello spessore massimo fino a cm 50 e del 50% delle pareti in comune*) includendo anche le superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (*balconi, terrazze e similari*) ed accessorie (*cantine, soffitte e assimilate*) opportunamente ragguagliate secondo specifici coefficienti di omogeneizzazione; il più probabile valore unitario, invece, viene desunto da quotazioni di mercato di beni similari nello stesso ambito urbano, mediante consultazione di Agenzie immobiliari locali e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, eventualmente corretto secondo coefficienti incrementali, decrementali o invariati in ragione delle condizioni intrinseche ed estrinseche, quali: zona di ubicazione, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, esposizione/posizione, grado di conservazione, regolarità amministrativa, vincoli, o altro.

I beni eseguiti risultano i seguenti:

- appartamento in Lesina al secondo piano di Corso Umberto I n. 114/B, int. 3, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 860 sub 10 cat. A2 consistenza 5,5 vani;



- box in Lesina al piano interrato con accesso da rampa carrabile comune su Corso Umberto I, identificato in catasto al foglio 39 particella 860 sub 29 cat. C6 consistenza mq 18;

entrambi in proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni al
e per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni alla
icadenti per lo più in zona periferica dell'abitato.

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

APPARTAMENTO

- superficie coperta (100%)	mq	109,59
- sup. scoperta (30%) [balconi mq 10,99 < 25 mq]	mq	3,30
<hr/>		
Superficie commerciale arrotondata all'unità	mq	113,00

In relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile, si considerano i seguenti coefficienti correttivi ritenuti più significativi:

- secondo piano senza ascensore	0,95
- classe di superficie	1,00
- scadente stato di manutenzione appartamento	0,95
- buono stato di manutenzione stabile	1,03
- vincoli / oneri giuridici / diritti reali	0,97
- regolarizzazioni amministrative e non	0,99
<hr/>	
Coefficiente correttivo totale	0,892670872

Moltiplicato detto coefficiente correttivo totale (0,892670872) per il più probabile valore unitario di mercato assunto pari ad €/mq 800,00 (*euro ottocento/00 al metro quadro*) sulla base dei borsini O.M.I. e delle indagini presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore corretto per metro quadro dell'immobile in esame sulla base della sua specificità, come di seguito:



$$\text{€/mq } 800,00 \times 0,892670872 = \text{€/mq } 714,14$$

(euro settecentoquattordici/14 al metro quadro)

Infine, si ottiene il valore complessivo dell'immobile, moltiplicando il valore corretto unitario, precedentemente determinato in €/mq 714,14, per la superficie commerciale dell'appartamento di mq 113,00:

$$\text{€/mq } 714,14 \times \text{mq } 113,00 = \text{€ } 80.698,00 \quad \text{STIMA APPARTAMENTO}$$

(euro ottantamilaseicentonovantotto/00)

Analogamente si procede alla stima dell'immobile:

BOX

- superficie coperta (100%) mq 20,00

Superficie commerciale arrotondata all'unità mq 20,00

In relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile, si considerano i seguenti coefficienti correttivi ritenuti più significativi:

- mediocre stato di manutenzione box	0,98
- dotazione impianti	1,05
- vincoli / oneri giuridici / diritti reali	0,97

Coefficiente correttivo totale 0,99813

Moltiplicato detto coefficiente correttivo totale (0,99813) per il più probabile valore unitario di mercato assunto pari ad €/mq 600,00 (*euro settecento/00 al metro quadro*) sulla base dei borsini O.M.I. e delle indagini presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore corretto per metro quadro dell'immobile in esame sulla base della sua specificità, come di seguito:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 0,99813 = \text{€/mq } 598,88$$

(euro cinquecentonovantotto/88 al metro quadro)



Infine, si ottiene il valore complessivo dell'immobile, moltiplicando il valore corretto unitario, precedentemente determinato in €/mq 598,88, per la superficie commerciale del box di mq 20,00:

$$\text{€/mq } 598,88 \times \text{mq } 20,00 = \quad \text{€ } 11.978,00 \quad \text{STIMA BOX}$$

(euro undicimilanovecentosettantotto/00)

I valori di stima determinati per l'appartamento e per il box tengono conto delle formalità gravanti sugli stessi, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché di vincoli, oneri giuridici e diritti reali, nonché degli oneri di regolarizzazione catastali previsti.

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;

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, come già detto, risultano all'attualità tutti intestati per la quota di ½ ciascuno ai
entrambi esecutati; pertanto, non si rende necessario procedere alla valutazione di quote indivise dei suddetti beni.

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

Si procede alla individuazione di un **LOTTO UNICO** costituito dai seguenti beni:

- APPARTAMENTO: in Lesina al secondo piano di Corso Umberto I n. 114/B, int. 3, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 860 sub 10 categoria A2 (abitazione di tipo civile) classe 2 consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq



120, escluse aree scoperte mq 116, Rendita € 990,00 (*necessita di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria*); superficie commerciale rilevata mq 113,00; di proprietà dei

regime di comunione dei beni per la quota di ½ ciascuno; confinate a nord con vano scala ed altra abitazione sub 11 int. 4 della medesima scalinata, ad ovest con cortile interno, a sud con altra abitazione sub 15 int. 4 di altra scalinata su Via Palermo, ad est con Corso Umberto I; l'unità abitativa di altezza netta interna mt 2.70 si compone di soggiorno, cucina, tre camere, doppio servizio, oltre a ingresso, ripostiglio, disimpegno e due balconi;

- BOX: in Lesina al piano interrato con accesso da rampa carrabile comune su Corso Umberto I, identificato in catasto al foglio 39 particella 860 sub 29 categoria C6 (*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro*) classe 4 consistenza mq 18, Superficie Catastale mq 20, Rendita € 54,85; superficie commerciale rilevata mq 20,00; di proprietà dei

in regime di comunione dei beni per la quota di ½ ciascuno; confinate a nord con particella 1430, ad ovest con corsia di manovra, a sud con altro box sub 28, ad est con intercapedine lato Corso Umberto I; il locale di altezza netta interna mt 2.40 è dotato di impianto idrico di adduzione e di scarico con lavandino e serbatoio di riserva collegato all'appartamento;

il tutto dal prezzo base riportato nello specchietto riepilogativo

<i>Immobili</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore [€]</i>
APPARTAMENTO	mq 113,00	€ 80.698,00
BOX	mq 20,00	€ 11.978,00
TOTALE PREZZO BASE LOTTO		€ 92.676,00



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;

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono occupati stabilmente dai soggetti esecutati,

in quanto residenti a titolo di comproprietari per la quota di ½ ciascuno, giusto atto di compravendita per notar _____ di Torremaggiore del 10.03.1998 repertorio n. 30997, trascritto a Lucera il 13.03.1998 ai nn. 1628 registro generale e 1337 registro particolare.

Si rileva l'intestazioni delle bollette della luce a nome di _____
(Allegato 8); non sono state rilevate bollette insolute.

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;



Come anticipato nelle risposte al quesito 1, si rileva che il terreno su cui è stato realizzato il complesso immobiliare in cui ricade il compendio staggito è gravato da “Livello” con concedente il Comune di Lesina e livellario intestatario della Concessione Edilizia e costruttore dell’edificato.

Dagli accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Lesina, detto Livello gravante sul terreno già prima dell’atto di compravendita degli immobili pignorati, non risulta essere stato affrancato dal livellario per l’ammontare quantificato all’attualità dal tecnico comunale in € 2.500,00 (*euro duemilacinquecento/00*) riferiti all’intero terreno del lotto edificato di circa mq 850; di tanto si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima con l’introduzione del coefficiente correttivo “*vincoli / oneri giuridici / diritti reali*”.

Relativamente agli oneri condominiali, trattandosi di Condominio non costituito nelle forme tradizionali, in mancanza di un Amministratore con regolare nomina e di una prestabilita rata mensile per le spese ordinarie, si è appurato un costo variabile mensile per il compendio pignorato di € 25,00÷30,00 sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo.

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;

Come da ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, oltre al deposito del regolamento di condominio del 06.06.1996 trascritto in data 01.07.1996 e all’atto di compravendita in favore dei
del 10.03.1998 trascritto in data
13.03.1998, le descritte unità immobiliari hanno formato oggetto delle seguenti formalità non opponibili all’acquirente:

- *ISCRIZIONE del 13.03.1998 – Registro Particolare 190 Registro Generale 1629, Pubblico ufficiale DI BIASE RENATO Repertorio 30998 del 10.03.1998,*



- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;*
- *TRASCRIZIONE del 29.05.2015 – Registro Particolare 3268 Reg. Generale 4035,*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 4114 del 07.05.2015,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
nonchè:
- *ISCRIZIONE del 22.02.2018 – Registro Particolare 120 Reg. Generale 1620,*
Pubblico ufficiale DI BIASE RENATO Rep.30998 del 10.03.1998,
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

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 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

Il complesso immobiliare dell'abitato di Lesina in angolo tra Corso Umberto I e Via Palermo denominato "Residence Mimosa", in cui ricadono i beni in questione (*appartamento fgl 39 p.lla 860 sub 10 – box fgl 39 p.lla 860 sub 29*), risulta avere regolarità edilizia in quanto realizzato con iniziale Concessione Edilizia n. 27 del 27.01.1994 relativa a fabbricato per civile abitazione, cui seguiva una Concessione Edilizia in Variante n. 24 del 27.06.1995 ed in ultimo una Denuncia di Variazione Interna prot. 4723 del 20.03.1996.

Al riguardo, si riscontra la conformità dello stato di fatto rilevato nell'appartamento con quanto rappresentato nella planimetria di progetto allegata a quest'ultima Denuncia di Variazione Interna prot. 4723/1996, mentre si rilevano delle difformità con quanto raffigurato nella planimetria catastale, con la conseguente necessità di una variazione catastale per rettifica della planimetria.



La costruzione iniziata in data 14.06.1994 ed ultimata il 30.04.1997, è dotata di Certificato di Abitabilità rilasciato in data 06.08.1997 per i due appartamenti in primo piano e i due in secondo piano della scala B con accesso da Corso Umberto I; l'area di sedime del complesso edilizio ricade nel vigente P.R.G. in zona omogenea "B1 – totalmente o parzialmente edificata"; il tutto come da documentazione tecnica acquisita presso il S.U.E. del Comune di Lesina (*Allegato 5*).

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;

Si è provveduto ad effettuare la diagnosi energetica dell'appartamento in Lesina oggetto della presente procedura esecutiva (*fgl 39 p.lla 860 sub 10*), ottenendo il seguente esito dall'Attestato di Prestazione Energetica:

- Classe Energetica "G" con indice di prestazione energetica non rinnovabile "EP_{gl,nren}" pari a 193,9680 kWh/m2anno, come da Certificato n. 005/2018 (*All. 9*).

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 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 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.*
- Gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva risultano accatastati con gli identificativi fgl 39 p.lla 860 sub 10 (*appartamento*) e fgl 39 p.lla 860 sub 29 (*box*) al Catasto Fabbricati del Comune di Lesina.
- Si rilevano delle difformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale dell'appartamento e lo stato di fatto rilevato, quest'ultimo però conforme alla



planimetria di progetto allegata all'ultima Denuncia di Variazione Interna prot. 4723/1996 e quindi conforme sotto il profilo urbanistico; si rende necessaria una dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento della planimetria, con nota di rettifica del tecnico riguardante l'errata rappresentazione all'origine dell'unità immobiliare; il tutto per un prevedibile costo di € 400,00 (*euro quattrocento/00*) compresi diritti.

- Il complesso immobiliare in cui ricadono i beni in questione è stato costruito successivamente al 1°.9.1967; in particolare, come già esposto, veniva realizzato con iniziale Concessione Edilizia n. 27 del 27.01.1994, cui seguiva una Concessione Edilizia in Variante n. 24 del 27.06.1995 ed in ultimo una Denuncia di Variazione Interna prot. 4723 del 20.03.1996, come da documentazione acquisita presso il S.U.E. del Comune di Lesina (*Allegato 5*).
- Detto complesso edilizio è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione ed in conformità ai richiamati titoli abilitativi.
- Non sono state rilevate opere abusive.
- Non si tratta di edilizia convenzionata.

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.

Gli immobili in oggetto non presentano le condizioni necessarie per la loro cessione agli istituti autonomi case popolari (*comunque denominati o trasformati*) ai sensi dell'art. 1-quater della legge n. 199/2008, in quanto non rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.



<<<<< >>>>>

Espletato l'incarico secondo coscienza e ringraziando per la fiducia accordata, si rassegna il presente elaborato peritale restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Foggia, li 06 dicembre 2018

L'Esperto
Ing. Antonio FLAMINIO

Elenco Allegati:

- 1 – *Verbale di sopralluogo;*
- 2 – *Documentazione fotografica;*
- 3 – *Ricostruzione grafica dei rilievi metrici;*
- 4 – *Documentazione catastale e ipocatastale;*
- 5 – *Documentazione tecnica rilasciata dal S.U.E. di Lesina;*
- 6 – *Inquadramento dei luoghi attraverso ortofoto catastali;*
- 7 – *Estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Lesina;*
- 8 – *Copia bollette utenze;*
- 9 – *Attestato di Prestazione Energetica (APE).*



<<<<<>>>>>

QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

APPARTAMENTO: in Lesina al secondo piano di Corso Umberto I n. 114/B, int. 3, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 39 particella 860 sub 10 categoria A2 (*abitazione di tipo civile*) classe 2 consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq 120, escluse aree scoperte mq 116, Rendita € 990,00 (*necessita di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria*); superficie commerciale rilevata mq 113,00; confinate a nord con vano scala ed altra abitazione sub 11 int. 4 della medesima scalinata, ad ovest con cortile interno, a sud con altra abitazione sub 15 int. 4 di altra scalinata su Via Palermo, ad est con Corso Umberto I; l'unità abitativa di altezza netta interna mt 2.70 si compone di soggiorno, cucina, tre camere, doppio servizio, oltre a ingresso, ripostiglio, disimpegno e due balconi; stima dell'appartamento € 80.698,00;

BOX: in Lesina al piano interrato con accesso da rampa carrabile comune su Corso Umberto I, identificato in catasto al foglio 39 particella 860 sub 29 categoria C6 (*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – senza fine di lucro*) classe 4 consistenza mq 18, Superficie Catastale mq 20, Rendita € 54,85; superficie commerciale rilevata mq 20,00; confinate a nord con particella 1430, ad ovest con corsia di manovra, a sud con altro box sub 28, ad est con intercapedine lato Corso Umberto I; il locale di altezza netta interna mt 2.40 è dotato di impianto idrico di adduzione e di scarico con lavandino e serbatoio di riserva collegato all'appartamento; stima del box € 11.978,00.

Immobili di proprietà in regime di comunione dei beni per la quota di ½ ciascuno, pervenuti mediante atto di compravendita per notar di Torremaggiore del 10.03.1998 repertorio n. 30997, trascritto a Lucera il 13.03.1998 ai nn. 1628 registro generale e 1337 registro particolare; occupati stabilmente dai proprietari residenti.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:
oltre al deposito del regolamento di condominio trascritto in data 01.07.1996 e all'atto di compravendita in favore dei le descritte unità immobiliari hanno formato oggetto delle seguenti formalità:
- *ISCRIZIONE del 13.03.1998 – Registro Particolare 190 Registro Generale 1629, Pubblico ufficiale DI BIASE RENATO Repertorio 30998 del 10.03.1998, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;*
- *TRASCRIZIONE del 29.05.2015 – Registro Particolare 3268 Reg. Generale 4035, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 4114 del 07.05.2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*
- *ISCRIZIONE del 22.02.2018 – Registro Particolare 120 Reg. Generale 1620, Pubblico ufficiale DI BIASE RENATO Rep.30998 del 10.03.1998, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.*



L'appartamento e il box ricadono nel complesso immobiliare dell'abitato per lo più periferico di Lesina, in angolo tra Corso Umberto I e Via Palermo denominato "Residence Mimosa", realizzato con iniziale Concessione Edilizia n. 27 del 27.01.1994 relativa a fabbricato per civile abitazione, seguita da Concessione Edilizia in Variante n. 24 del 27.06.1995 ed in ultimo da Denuncia di Variazione Interna prot. 4723 del 20.03.1996; lo stato di fatto dell'appartamento risulta conforme con quest'ultima Denuncia di Variazione Interna e quindi conforme sotto il profilo urbanistico, mentre si rilevano delle difformità con quanto raffigurato nella planimetria catastale, con la conseguente necessità di una dichiarazione di variazione catastale per rettifica della planimetria. La costruzione iniziata in data 14.06.1994 ed ultimata il 30.04.1997, è dotata di Certificato di Abitabilità rilasciato in data 06.08.1997 per i due appartamenti in primo piano e i due in secondo piano della scala B con accesso da Corso Umberto I (*intt. 1, 2, 3, 4*); l'area di sedime del complesso edilizio ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Lesina in zona omogenea "B1 - totalmente o parzialmente edificata".

Il terreno su cui è stato realizzato il complesso immobiliare in cui ricade il compendio staggito è gravato da "Livello" con concedente il Comune di Lesina e livellario _____, intestatario della Concessione Edilizia e costruttore dell'edificato; detto Livello gravante sul terreno già prima dell'atto di compravendita degli immobili pignorati, non risulta essere stato affrancato dal livellario e di tanto si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima. Spese condominiali: € 25,00÷30,00 mensili.

TOTALE PREZZO BASE LOTTO UNICO

€ 92.676,00

<<<<<>>>>>

