

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE PALAGANO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.121/2022 R.G. ESEC.



CONTRO



CONSULENZA DI STIMA E VALUTAZIONE
#####



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Michele Palagano, nella procedura in oggetto, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] nominava il sottoscritto Esperto Stimatore, che, a seguito di dichiarazione telematica di accettazione di incarico e relativo giuramento di rito, veniva formalizzato l'incarico e gli venivano formulati 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;

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 orto foto per 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 beni in base al loro 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 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 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 o da quello risultante da precedenti locazioni.

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 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 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;

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 esso 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 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.

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 questione 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'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;

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, precisandone diritto e quota”;

OPERAZIONI PERITALI E ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI

Chi scrive dopo aver chiesto ed ottenuto le Visure e le Planimetrie Catastali (*Vedansi Allegati n.1, n.1A, n.1B, n.2, n.2A, n.2B, n.3*), i Certificati di Residenza e gli Estratti degli Atti di Matrimonio degli esecutati (*Vedansi Allegati da n.4 a n.9F*), inviava Raccomandate e PEC del 27/10/2023 per l'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi il successivo 9/11/2023 (*Vedansi Allegati da n.10 a n.11D*).

In tale data non trovava nessuno per accedere negli immobili staggiti - appartamento e box in Lesina alla Via Milano n.99 - e, pur recandosi nel distante sito riportato nei certificati di residenza in Marina di lesina (*Viale Torre Fortore*), non riscontrava alcuna presenza: tutto il villaggio risultava disabitato atteso la destinazione a villaggio turistico (*Vedasi Allegato N.10 D*).

Riceveva la Ricevuta di ritorno nelle quali veniva riportato “**Trasferito**” (*Vedasi*).

Chiedeva delucidazioni all'Ufficio competente del Comune di Lesina, dal quale riceveva conferma della residenza riportata nei certificati (*Vedansi Allegati N.14 e N.14A*).

Dopo aver effettuato delle indagini anche presso il Comune di Lesina, veniva a conoscenza che gli immobili erano in fitto e, ricercato e contattato l'affittuario,



concordava l'accesso in una data a lui congeniale, dopo aver chiarito i contesti inerenti i dovuti accessi.

Pertanto inviava PEC e raccomandate del 22/11/2023, anche all'affittuario, per un sopralluogo organizzato il successivo 29/11/2023: Anche tale data veniva differita e, addirittura, nelle ricevute di ritorno veniva riportato, per gli esecutati, **“irreperibile-sconosciuto”** (*Vedansi Allegati da N.11 a N.11 D, N.14 e N.14 A*);

Dopo ulteriore contatto telefonico con il suindicato locatario ed avergli spiegato le eventuali conseguenze dell'impedimento all'accesso, si stabiliva il sopralluogo per il 12/12/2023: in tale data lo scrivente con il Tecnico officiato per l'APE, effettuava i sopralluoghi all'Appartamento ed al Box con i relativi Rilievi Metrici e Fotografici (*Vedansi Verbali di Sopralluogo*).

A seguito di tanto lo scrivente comunicava al Ill.mo Giudice quanto sopra chiedendo una proroga che gli veniva concessa con la nomina del custode giudiziario.

Inviava Pec del 23/01/2024 all'Amministratore condominiale (*Vedansi Allegati N.12 a N.12D*), il quale, dopo solleciti telefonici e ulteriore PEC dell'11/02/2024 (*Vedasi Allegato n.24*), in data 20/02/2024 inviava la documentazione richiesta che viene compiegata negli allegati da n.25 a n.28 (*Vedansi*).

■ Per conseguenza

le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina (FG), l'Agenzia delle Entrate, nonché la documentazione in atti e quella reperita, le ricerche presso le Agenzie Immobiliari e gli Operatori di Foggia e Lesina, la richiesta e



[REDACTED] usufrutto ½:

1) Immobile sito in Lesina (FG) al Primo Piano - Scala "B", interno 1- di Via Milano n.99; in Catasto al Foglio 39, Particella 1410, Sub.17, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale - Totale 132 m² - Totale: escluse aree scoperte 127 m², Rendita Euro 704,96;

2) Box Auto al piano interrato con accesso da Viale Basilicata n.11 - in Catasto al Foglio 39, Particella 1410, Sub.23, piano S1, Categoria C/6, classe 4, Consistenza 31 m², superficie Catastale: Totale 34 m², Rendita Euro 94,46.

QUESITO 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento,.....nel corso del tempo;

Dalle "Visure Storiche per Immobile" e dal confronto con la certificazione notarile risulta:

Procedura esecutiva in danno di: [REDACTED]

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

Appartamento in Lesina alla Via Milano N. 99 nel NCEU al Foglio 39, P.III 1410, Sub. 17, Categoria A/2, Vani 6,5, Superficie catastale mq.132, escluse aree scoperte mq.127, piano 1°, interno 1, scala B;



Box Auto in Lesina alla Via Basilicata N.11 nel NCEU al Foglio 39, P.IIa 1410, Sub.23, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.31, piano sotterraneo.

Gli immobili, oggetto di accertamento, in catasto sono in carico a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, ed a

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno, su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura, era intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà,

alla società è pervenuto a seguito di compravendita per atto a

rogito Notar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritto a Lucera il

17.09.1999 al n. 5823 del registro particolare [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] con il

seguinte dato catastale nel NCT al Foglio 39, Particella 1142;

In base a nota di variazione n. 1607.1/2001, in atti dal 31.07.2001, la originaria



particella 1142 del Foglio 39 fu soppressa per dare origine alla Particella 1410 dello stesso Foglio, la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n.2659.1/2001 in atti dal 07.12.2001 (*protocollo n. 327284*);

In virtù di atto a rogito Notar [REDACTED], trascritto a Lucera il 01.06.2002 al n. 3978 del registro particolare, si rileva trascritto regolamento di condominio relativo al "Condominio Via Firenze" con sede in Lesina c.f. 93035880710 di cui ne fanno parte anche gli immobili oggetto della presente procedura;

Con atto per Notar [REDACTED] trascritto a Lucera il 29.01.2003 al n. 785 del registro particolare, gli immobili oggetto della presente procedura, in Catasto al Foglio 39, particella 1410, Sub.17 e Particella 1410, Sub.23 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] vengono trasferiti alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
cadauno della piena proprietà;

Con Atto di di compravendita per Notar [REDACTED]
[REDACTED] al n. 7360 del registro particolare gli immobili
oggetto della procedura distinti nel NCEU al Foglio n.39, Particella 1410, Sub.17 e
Particella 1410, Sub.23 [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] passano a [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà;

FORMALITA':

Ipoteca Volontaria registro generale n. 10029 registro particolare n.1500 del 03.12.2010 - a favore [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour 19 e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauna di usufrutto e [REDACTED]

[REDACTED] per la

nuda proprietà dell'intero - atto [REDACTED] per Euro

250.000,00 di cui Euro 125.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni Ipoteca della

riscossione registro generale n. 1958 registro particolare n. 148 del 05.03.2019 - a

favore Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002,

domicilio eletto in Foggia via Gramsci n.43 Foggia e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del

diritto di usufrutto - Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 04.03.2019 per

Euro 139.989,50 di cui Euro 69.994,75 per sorte capitale.

[REDACTED]



Pignoramento Immobiliare registro generale n. 3523 registro particolare n.2938 del 14.04.2022 - a favore Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Foggia [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauna di usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà dell'intero - Notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 27.03.2022, sino alla concorrenza di Euro 103.018,43 oltre interessi e spese.

QUESITO 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento.....;

Dalla verifica dei “Dati Catastali” degli immobili oggetto di accertamento, gli stessi risultano corrispondenti a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*Vedasi Fascicolo Telematico*);

QUESITO 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;

Da informazioni assunte presso la Cancelleria dell’Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, alla data del 6/02/2024 non risulta la sussistenza di altre Procedure esecutive.



Con sentenza del Tribunale di Lucera [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (*Vedasi Allegato N.9C*).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di Stato Civile **CELIBE** (*Vedasi Allegato N.9D*);

QUESITO 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:

APPARTAMENTO E BOX (*con ingresso nella stessa palazzina*) IN LESINA (FG) ALLA VIA MILANO N.99 E BOX NELLA PERPENDICOLARE VIA BASILICATA.

In CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LESINA (FG) (Codice:E539)
Provincia di FOGGIA

L'APPARTAMENTO è ubicato al primo piano, a destra guardando l'ascensore - in Catasto al Foglio 39, P.lla 1410, Sub. 17, Categoria A/2, Vani 6,5, Superficie catastale mq.132, escluse aree scoperte mq.127, piano 1°, interno 1, scala B (*Vedansi Allegati e Fascicolo Fotografico*);

Il BOX-AUTO ha accesso attraverso la rampa di discesa ubicata sulla laterale Viale Basilicata - in Catasto al Foglio 39, P.lla 1410, Sub.23, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.31, piano sotterraneo (*Vedasi Fascicolo Fotografico*).

In Ditta a:



██████████ - Nuda Proprietà 1/1;

██████████ - *Usufrutto 1/2*;

██████████ usufrutto 1/2:

Gli immobili de quibus fanno parte di un fabbricato in LESINA (FG), che si eleva su tre piani fuori terra oltre l'interrato, alla Via Milano angolo Viale Basilicata dalla quale, attraverso un cancello, si accede alla rampa di discesa dell'interrato che porta al Box-Auto.

Il Fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia ██████████ del 7 Febbraio 2000 e successiva variante ██████████ del 14 Gennaio 2002, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesina (FG); esso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione dell'8 Marzo 2002, ██████████ (Vedasi Fascicolo compiegato nell'Allegato n.15).

CONFINANO

L'APPARTAMENTO (SUB.17), con Via Milano, Via Basilicata, ascensore, vano scala, e SUB.18;

il BOX-AUTO (SUB.23), con la corsia di manovra, dalla quale si accede, e, guardando a DX, con il vano ascensore e il box int.22, e, a SX, con il box int. 24



(Vedansi Elenco dei Subalterni assegnati ed Elaborato planimetrico = Allegati DA N.16 a N.16E).

Il fabbricato, del quale fanno parte gli immobili staggiti, è configurato nel “Condominio Via Firenze”, la cui Amministrazione è affidata al Dott. Michele Lombardi [Corso Vittorio Emanuele n.122 – 71010 LESINA (FG)] *(Vedasi Allegato n.25)*;

Lo scrivente, come suddetto, riceveva dall’Amministratore Condominiale i documenti contabili del suindicato Condominio e cioè: 1) Ripartizione Bilancio 2022 *(Vedasi Allegato n.26)*, 2) Ripartizione Bilancio 2023 *(Vedasi Allegato n.26A)*, 3) Regolamento di Condominio *(Vedasi Allegato n.27)*, 4) Tabelle Millesimali *(Vedasi Allegato n.28)*;

Da tali documenti, come evidenziato nell’Allegato n.25, risulta un debito da corrispondere per le spese condominiali, in proporzione alle quote millesimali, pari ad €.2.129,87 (comprensivo di residui riportati da annualità precedenti).

QUESITO 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 orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

Lo scrivente ha ricercato sul Sito dello "SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO DELLA PROVINCIA DI FOGGIA" nella parte dedicata alla "Consultazione Cartografica", le zone inerenti i fabbricati de quibus;

Di conseguenza, a stralcio, ha effettuato le relativa copie a colori delle sovrapposizioni CATASTO-ORTOFOTO, che si inseriscono negli allegati come qui di seguito:

Allegato N.17 = ORTOFOTO (*Vedasi*);

Allegato N.18 = VISTA AEREA (*Vedasi*);

Allegato N.19 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi in scala 1:100 (*Vedasi*);

QUESITO 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;



Come sopra riportato:

Gli immobili staggiti fanno parte di un fabbricato in Lesina (FG), alla Via Milano angolo Viale Basilicata, che si eleva su tre piani fuori terra oltre l'interrato.

L'APPARTAMENTO è ubicato al primo piano, a destra guardando l'ascensore - in Catasto al Foglio 39, P.Illa 1410, Sub. 17, Categoria A/2, Vani 6,5, Superficie catastale mq.132, escluse aree scoperte mq.127, piano 1°, interno 1, scala B (*Vedansi Fascicolo Fotografico = Allegato N.20*);

Il box auto ha accesso attraverso la rampa di discesa ubicata sulla laterale Viale Basilicata - in Catasto al Foglio 39, P.Illa 1410, Sub.23, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.31, piano sotterraneo (*Vedansi Fascicolo Fotografico = Allegato N.20*);

In Ditta a

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, ed

a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà;

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia

[REDACTED] pratica edilizia

[REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesina (FG):

esso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione dell'8 Marzo 2002, prot.

[REDACTED] (*Vedasi Fascicolo compiegato nell'Allegato n.15*).



Qui di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento si compone, direttamente dall'ingresso, di soggiorno-pranzo, dal quale si accede, a sinistra di chi entra, alla cucina, e di fronte alla zona notte, da disimpegno, due bagni, un ripostiglio e tre camere da letto (*Vedansi Allegato n.19 Restituzione Grafica e Allegato n.13 = Fascicolo Fotografico*);

Completano l'appartamento un balcone al quale si accede dalla cucina ed altri due con accesso dalle contrapposte camere da letto (*Vedansi Allegato n.19 Restituzione Grafica e Allegato n.13 = Fascicolo Fotografico*);

La pavimentazione è in gres-porcellanato di colore marrone, delle dimensioni pari a circa cm.45,00 X cm.45,00 (*Vedasi Report Fotografico*), tranne che per i bagni, che è di colore più scuro delle dimensioni, il primo, di circa cm.25,00 X cm.25,00, ed il secondo di circa cm.20,00 X cm.20,00 (*Vedansi Foto*): essi hanno il rivestimento rispettivamente di circa cm.40,00 X cm.25,00 a tutta altezza e cm.20,00 X cm.25,00 di colori diversi. I bagni hanno la pavimentazione divisa da scalini (*Vedasi Report Fotografico*). ed hanno i sanitari - lavabo, vaso, bidet e doccia - bianchi (*Vedasi Report Fotografico*), il bagno più spazioso è fornito di ampia vasca di idromassaggio capiente (*Vedansi Report Fotografico e Restituzione Grafica*);

La cucina ha il rivestimento delle dimensioni pari a circa cm.20,00 X cm.20,00, fino ad una altezza di circa m.2,45 (*Vedasi Report Fotografico*);

I balconi hanno la pavimentazione di colore chiaro delle dimensioni pari a circa cm.20,00 X cm.20,00 (*Vedasi Report Fotografico*);



Le pareti sono dipinte di colore bianco (*Vedansi Report Fotografico*);

Le porte interne sono in legno color noce; gli infissi esterni in PVC bianco con doppi vetri (*Vedansi Foto*);

L'immobile è provvisto di riscaldamento autonomo con i relativi radiatori nonché di impianto idrico, elettrico e fognario allacciati alla rete cittadina;

L'altezza interna è di circa m.2,70;

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi, de visu, "buono", ma, a seguito di battitura, la pavimentazione si manifesta sconnessa dal supporto sottostante, con particolare riferimento a quello in cucina;

Per quanto attiene le parti esterne e comuni del fabbricato, da indagini effettuate sempre "De Visu", non si sono riscontrati segni di deterioramento delle finiture e/o vizi che possano diminuire l'idoneità all'uso per cui è stato previsto (*Vedansi Report Fotografico*).

Si accede al Box, dopo aver percorso la rampa di discesa, sulla Viale Basilicata (*perpendicolare alla Via Milano*), tramite una serranda metallica; esso ha la pavimentazione in marmette di graniglia delle dimensioni pari a circa cm.25,00 X cm25,00 e le pareti intonacate a civile di colore bianco; durante il sopralluogo lo stesso era colmo di mobili e suppellettili posizionati in modo caotico che impedivano l'ingresso, infatti le misurazioni sono state difficoltose impedendo il puntuale riscontro della superficie e delle relative finiture, infatti alcune misure sono state



dedotte dalla planimetria catastale attraverso i possibili livellamenti, atteso la ridotta scala (1:200) (Vedansi Report Fotografico e Restituzione Grafica = Allegato n.19).

L'altezza interna è di circa m.2,50;

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 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;

QUESITO 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 dettaglio delle superfici (mq), riportato nella seguente tabella riepilogativa, evidenzia le quantità rilevate, ragguagliandole a quelle di riferimento residenziali con l'utilizzo di opportuni "Coefficienti di Omogeneizzazione" per la



determinazione delle superfici accessorie dirette - con riferimento all'Agenzia delle Entrate - ALLEGATO 2) M.B.D. dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (con riferimento anche all'allegato "C" del D.P.R. N.138/98 ed alle norme UNI EN) considerando l'estensione dei Vani Principali e di quelli a Servizio Diretto e le Superfici delle Pertinenze Esclusive definite di Ornamento.

L'APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO DI VIA MILANO N.99 A LESINA (FG) IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB. 17, CATEGORIA A/2, VANI 6,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ.132, ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ.127, PIANO 1°, INTERNO 1, SCALA B;

BOX AUTO, CON ACCESSO ATTRAVERSO LA RAMPA DI DISCESA UBICATA SULLA LATERALE VIALE BASILICATA - IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB.23, CATEGORIA C/6, CLASSE 4, CONSISTENZA MQ.31, PIANO SOTTERRANEO).

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]) per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, ed
a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la nuda proprietà;

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)



APPARTAMENTO	≅ 123,00	1,00	≅ 123,00
BALCONI	≅ 15,50	30%	≅ 4,65
BOX	≅ 34,50	50%	≅ 17,25

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - APPARTAMENTO + PERTINENZE (BALCONI + BOX) (mq.123,00 + mq.4,65 + MQ.17,25) = MQ.144,90 ARROTONDATI A MQ.145,00

La stima dei beni viene effettuata attraverso l'esame comparativo di immobili compravenduti aventi stesse condizioni oggettive e/o di sito e con caratteristiche intrinseche equivalenti a quelli in cui si trova l'immobile in questione; Considerando anche la pesante crisi attuale del mercato edilizio, aggravata ed ulteriormente connessa alla diffusione della pandemia di Covid-19.

Inoltre, con l'applicazione di opportuni coefficienti, si tiene conto della loro ubicazione, del loro stato di conservazione, della viabilità, dei collegamenti urbani, della vetustà, nonché di una valutazione relativa ad eventuali finiture interne e/o esterne.

Pertanto, con tutte le considerazioni tutte innanzi indicate e con riferimento alla "Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2023 - Semestre 1 - del Comune di LESINA (FG) (*Vedasi Allegato n.20*), sulla base delle indagini di mercato, dei rilievi, delle consistenze individuate e sopradescritte (*livello di piano, consistenza delle finiture, distanza dal centro, appetibilità, stato di fatto,*



ecc. ecc.), nonché dello stato di manutenzione e di conservazione del complesso edilizio e delle condizioni in cui è stato riscontrato l'appartamento **risulta:**

Con una altezza interna (*Appartamento*) pari a circa m.2,70, una **Superficie Interna Netta** (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di circa mq.105,00 - oltre a \cong mq.34,50 di balconi (*circa calpestabili*) ed una superficie Commerciale del Box pari a circa mq.34,50, con altezza interna pari a circa m.2,50, che sviluppano, come da tabella sopra riportata, una **Superficie Commerciale** pari a circa mq.145,00;

Con le stesse considerazioni sopra riportate il valore può essere **determinato considerando:** la media dei valori desunti dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*vetustà, destinazione, ubicazione, conservazione, illuminazione, areazione, efficienza energetica ecc.*) risultato pari ad un Coefficiente di **0,95**, espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che della unità immobiliare oggetto di stima, da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa **€/mq.700,00** (*DICONSI EURO SETTECENTO/00*).

Moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento (*compreso i Balconi ed il Box*), si ha il valore complessivo del Lotto Unico:



mq.145,00 X €/mq.700,00 X 0,95 = €.96.425,00 ARROTONDABILI AD EURO 96.450,00 (DICONSI EURO NOVANTASEIMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00);

In considerazione che l'immobile residenziale, allo stato, risulta occupato a seguito di contratto di locazione - *Vedasi Allegato n.21*- viene meno la piena disponibilità del bene con la conseguente diminuzione della domanda, pertanto lo scrivente ritiene applicare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari a circa il 10%: Tale coefficiente risulta corrispondente alle percentuali di abbattimento che generalmente il mercato immobiliare adotta con riferimento ad immobili ad uso abitazione occupati e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra riportate per il caso de quo e, quindi, il valore risulta:

$$\mathbf{€.96.450,00 - (0,10 X €.96.450,00) €.9.650,00 = €.86.805,00}$$

ARROTONDABILI AD EURO 87.000,00 (DICONSI EURO OTTANTASETTEMILA/00) ;



N.B.: In aggiunta a quanto sopra riportato, esaminata la documentazione in atti, individuato i beni oggetto di pignoramento, preso atto di quanto pignorato e delle rispettive quote (con riferimento anche all'immobile occupato, ecc.), lo scrivente evidenzia che per quanto attiene il quesito che richiede **“...tenendo conto della maggior difficoltà di vendita....”** si è già tenuto conto di tale maggiore difficoltà nelle fasi di valutazione soprariportate nel corso della stesura della relazione.



4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del 5% per assenza garanzia da vizi per l’appartamento suindicato.

Pertanto il valore del appartamento sopraindicato al netto della suindicata decurtazione nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:

$$€.87.000,00 - (0,05 X €.87.000,00) €.4.350,00 = €.82.650,00$$

ARROTONDABILI AD €.83.000,00

(DICONSI EURO OTTANTATREMILA/00);

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;

L’immobile, così come si evince da quanto sopra riportato, costituito da Appartamento + Box, non è frazionabile e costituisce **AUTONOMO UNICO LOTTO.**

Lo scrivente ha valutato come **UNICO “LOTTO”**, l’Appartamento ed il Box in considerazione del vincolo di pertinenzialità tra l’Appartamento ed il **Box-auto;**



Tale decisione trova giustificazione sia per lo stato di luoghi riscontrato e sia per assicurare l'uso di posti auto ai fruitori dell'appartamento, nel rispetto anche della a norma in materia di aree destinate a parcheggio,

Pertanto il valore dell'intero è pari ad €.83.000,0

(DICONSI EURO OTTANTATREMILA/00);

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;

Per quanto riguarda la risposta al sopra riportato quesito n.6, nel rimandare anche alla lettura delle risposte al quesito n.2, si specifica quanto segue:

Il compendio immobiliare, come sopra sottolineato, è costituito da un Unico Lotto e cioè:

L'APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO DI VIA MILANO N.99 A LESINA (FG) IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB. 17, CATEGORIA A/2, VANI 6,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ.132, ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ.127, PIANO 1°, INTERNO 1, SCALA B;

BOX AUTO, CON ACCESSO ATTRAVERSO LA RAMPA DI DISCESA UBICATA SULLA LATERALE VIALE BASILICATA - IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB.23, CATEGORIA C/6, CLASSE 4, CONSISTENZA MQ.31, PIANO SOTTERRANEO).

In Ditta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, ed
a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà;

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesina (FG):

esso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione dell'8 Marzo 2002, prot. n.3494/3905.

CONFINA

Per quanto attiene l'appartamento (SUB.17), con Via Milano, Via Basilicata, ascensore, vano scala, e SUB.18;

Per quanto riguarda il box-auto (SUB.23), con la corsia di manovra, dalla quale si accede, e, guardando a DX, con il vano ascensore e il Box int.22, e a SX con il Box int. 24.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - APPARTAMENTO +
PERTINENZE (BALCONI + BOX) (mq.123,00 + mq.4,65 + MQ.17,25) =
MQ.144,90 ARROTONDATI A MQ.145,00;**

PER UN PREZZO BASE DI €.83.000,00 (DICONSI OTTANTATREMILA/00);

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

[REDACTED]



corso degli anni ha pagato (ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi.....;

L'Appartamento oggetto di stima durante i sopralluoghi è risultato occupato dalla famiglia del [REDACTED] [REDACTED] il quale, dopo essere riusciti a contattarlo ed aver stabilito la data e l'ora dell'accesso, permetteva il necessario sopralluogo per i relativi Rilievi Metrici e Fotografici anche con il Tecnico officiato dallo scrivente per la redazione del'APE: in tale incontro il [REDACTED] faceva visionare il contratto di locazione stipulato con la Sig.ra [REDACTED], usufruttuari, il cui contenuto, si compiega nell'allegato n.21.

Il Suindicato Affittuario permetteva la visione del BOX-AUTO ubicato nel sottostante interrato, che, per quanto ci è dato sapere ed a dire dello stesso [REDACTED] [REDACTED] non è oggetto di fitto, d'altronde, come suindicato, si presentava colmo di arredi e suppellettili di proprietà dei proprietari.

Come sopra riportato (*Vedasi Quesito n.2*) il fabbricato, del quale fanno parte gli immobili staggiti, è configurato nel "Condominio Via Firenze", la cui Amministrazione è affidata al [REDACTED] [REDACTED] (*Vedasi Allegato n.25*);

Lo scrivente riceveva dall'Amministratore Condominiale i documenti contabili del Condominio: 1) Ripartizione Bilancio 2022 (*Vedasi Allegato n.26*), 2)



Ripartizione Bilancio 2023 (*Vedasi Allegato n.26A*), 3) Regolamento di Condominio (*Vedasi Allegato n.27*), 4) Tabelle Millesimali (*Vedasi Allegato n.28*);

Da tali documenti, come evidenziato nell'Allegato n.25, risulta un debito da corrispondere per le spese condominiali, in proporzione alle quote millesimali, pari ad €.2.129,87 (*comprensivo di residui riportati da annualità precedenti*).

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.....

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;

Come sopra riportato, da notizie assunte in loco ed a seguito di richiesta tramite PEC all'amministratore del Condominio, il fabbricato che contiene gli immobili de quibus è costituito in "Condominio" denominato "Condominio Via Firenze".

Dai documenti contabili ricevuti risulta un debito da corrispondere per le spese condominiali, in proporzione alle quote millesimali, pari ad €.2.129,87 (*comprensivo di residui riportati da annualità precedenti*) (*Vedasi Allegato n.25*);

Il tutto, per quanto è stato possibile riscontrare, a riscontro cartaceo su eventuali formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni".



QUESITO N.10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,.....;

L'APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO DI VIA MILANO N.99 A LESINA (FG) IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB. 17, CATEGORIA A/2, VANI 6,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ.132, ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ.127, PIANO 1°, INTERNO 1, SCALA B;

BOX AUTO, CON ACCESSO ATTRAVERSO LA RAMPA DI DISCESA UBICATA SULLA LATERALE VIALE BASILICATA - IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB.23, CATEGORIA C/6, CLASSE 4, CONSISTENZA MQ.31, PIANO SOTTERRANEO).

In [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]) per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, ed

a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà;

Il Fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesina (FG):

esso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione dell'8 Marzo 2002, prot.

[REDACTED]



CONFINA

Per quanto attiene l'appartamento (*SUB.17*), con Via Milano, Via Basilicata, ascensore, vano scala, e *SUB.18*;

Per quanto riguarda il Box-Auto (*SUB.23*), con la corsia di manovra, dalla quale si accede, e, guardando a DX, con il vano ascensore e il Box int.22, e a SX con il Box int. 24.

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 esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Lo scrivente ha dato incarico ad un Tecnico Certificatore il quale ha redatto l'APE per l'immobile sopra descritto, che viene compiegato nell'Allegato n.23 riporta la **CLASSE ENERGETICA «E»**.

* * * *

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

BENE PIGNORATO: UNICO LOTTO (*APPARTAMENTO + BOX*)

APPARTAMENTO:

L'APPARTAMENTO UBICATO AL PRIMO PIANO DI VIA MILANO N.99
A LESINA (FG) IN CATASTO AL FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB. 17,



CATEGORIA A/2, VANI 6,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ.132, ESCLUSE
AREE SCOPERTE MQ.127, PIANO 1°, INTERNO 1, SCALA B;

BOX AUTO, CON ACCESSO ATTRAVERSO LA RAMPA DI DISCESA
UBICATA SULLA LATERALE VIALE BASILICATA - IN CATASTO AL
FOGLIO 39, P.LLA 1410, SUB.23, CATEGORIA C/6, CLASSE 4, CONSISTENZA
MQ.31, PIANO SOTTERRANEO).

In Ditta

per la quota di 1/2 cadauna del diritto di usufrutto, ed
a

per la nuda proprietà;

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia

rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesina (FG):
esso è stato dichiarato abitabile con autorizzazione dell'8 Marzo 2002, prot.

CONFINA

Per quanto attiene l'appartamento (SUB.17), con Via Milano, Via Basilicata,
ascensore, vano scala, e SUB.18;



Per quanto riguarda il Box-Auto (SUB.23), con la corsia di manovra, dalla quale si accede, e, guardando a DX, con il vano ascensore e il Box int.22, e a SX con il Box int. 24.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - APPARTAMENTO +
PERTINENZE (BALCONI + BOX) (mq.123,00 + mq.4,65 + MQ.17,25) =
MQ.144,90 ARROTONDATI A MQ.145,00**

Per un Prezzo base di €.83000,00

(DICONSI EURO OTTANTATREMILA/00);

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO «E».

In ogni caso all'interessato/i all'acquisto l'onere di verificare preventivamente, ove ritenuto necessario, l'eventuale maturazione di ulteriori consuntivi e/o oneri scoperti nel periodo opponibile all'acquirente. ❁ ❁ ❁

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'intento di aver pienamente assolto all'incarico affidatogli, lo scrivente, nel ringraziare per la fiducia concessagli, resta a completa disposizione per ogni delucidazione e/o precisazione.

FOGGIA 27/02/2024

Con Perfetta Osservanza

L'Esperto di Stima

(arch. Giovanni Tricarico)



