

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via Antonio Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 287/2019

promossa da POPOLARE BARI NPLS 2017

contro [REDACTED]

GIUDICE: dott.ssa Valentina PATTI

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE

dott.ssa Valentina PATTI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 287/2019

promossa da POPOLARE BARI NPLS 2017

contro XXXXXXXXXX

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **13/07/2020** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Valentina Patti Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **03/02/2021** lo scrivente, previo giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione, accettava l'incarico di Esperto e si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

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, ecc.) abbiano determinato modifiche su 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 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;

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 corrispondenza 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



od a 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 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, ecc.) 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 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 ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Veniva assegnato il termine di **gg. 90** per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **08/07/2021**.



OPERAZIONI PERITALI (All.1)

Il giorno **16/02/2021**, come precedentemente comunicato al debitore esecutato tramite raccomandata a/r del 28/01/2021 n. 14620485566-4, ritirata il 02/02/2021 e posta ordinaria, lo scrivente si è recato alle **ore 9.00** in Lesina (FG) alla via Genova, snc per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali.

In realtà gli immobili si trovano alla traversa Corso Umberto I civico 23.

Ivi giunto ha trovato presente la sig.ra [REDACTED], la quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procede ad effettuare rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Il box auto a piano terra presentava le seguenti caratteristiche intrinseche: pareti intonacate e pitturate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi in PVC.

Vi è la presenza di un piccolo w.c. dotato di tazza.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Si procedeva ad ispezionare l'appartamento in primo piano, porta salendo a destra.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimenti in ceramica, infissi in PVC, le porte sono in legno.

Si procedeva ad effettuare i rilievi degli infissi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Vi è la presenza di due bagni, uno dotato di tazza, lavabo, bidet e doccia e l'altro di tazza, lavabo, bidet e vasca.

Entrambi rivestiti da piastrelle di ceramica.

Vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento a gas metano, dell'impianto elettrico, idrico e fognario.



Alle **ore 10.40** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tale verbale viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante insieme ai certificati ed alle planimetrie catastali, agli inquadramenti territoriali, alle quotazioni immobiliari, alle visure ipocatastali, all'attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto, nonché alla documentazione fotografica commentata del compendio pignorato.



RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Lesina (FG), espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, alfine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

Gli immobili pignorati sono i seguenti, che andranno a formare due distinti lotti:

LOTTO 1 – ABITAZIONE

- Proprietà per la quota di **1/1** in favore della [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] dell'**abitazione** a piano primo – scala B sita in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I civico 23** (ex via Genova, snc), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 39, particella 658 subalterno 24**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).

LOTTO 2 – BOX AUTO

- Proprietà per la quota di **1/1** in favore della [REDACTED] del **box auto** a piano terreno sito in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I civico 23** (ex via Genova, snc), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 39, particella 658 subalterno 27**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale totale **mq 29** e rendita € 76,18; si allega visura storica catastale (All.7).



LOTTO 1

Abitazione a piano primo – scala B sita in Lesina (FG) alla traversa corso Umberto I civico 23 (ex via Genova, snc), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 39, particella 658 subalterno 24

Quesito n.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”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.

Quesito n.1bis: “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”.

- Proprietà per la quota di 1/1 in favore della [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] dell’abitazione a piano



primo sita in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I civico 23** (ex via Genova, snc), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 39, particella 658 subalterno 24**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).

All' [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Schiavo Folco del 18/10/2006, repertorio 173594/1688, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare di Lucera) di Foggia il 09/11/2006 ai numeri 9301/6773, da [REDACTED], [REDACTED]

In epoca anteriore al ventennio:

Ai signori [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] l'immobile è pervenuto giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Di Biase Renato del 16/12/1991, repertorio 21250, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare di Lucera) di Foggia il 15/01/1992 ai numeri 510/475, da [REDACTED]

A [REDACTED], l'immobile è pervenuto giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Di Biase Renato del 13/01/1987, repertorio 12263, [REDACTED]



Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “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”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1quinques: “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”.

Trattasi di società a responsabilità limitata: [REDACTED]

[REDACTED]



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”.

Lotto 1

Abitazione a piano primo sita in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I, n. 23** (ex via Genova, snc), con accesso da cancello privato e portone scala B.

L’abitazione confina con traversa corso Umberto I, vano scala, cortile interno condominiale; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina è censita al **foglio 39, particella 658 subalterno 24**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).



Quesito n. 2bis: “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”.

L’esatta individuazione dell’abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.





Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Lesina



Zoom dell'edificio con ingresso, da cancello privato e portone scala B, dal civico 23 della traversa corso Umberto I



Inquadramento catastale della particella 658 del foglio 39 del Comune di Lesina

Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 1

L’abitazione sita in primo piano della scala B (foto 2), con accesso da portone situato in fondo a sinistra (foto 3), dopo essere entrati nel cancello dalla traversa corso Umberto I civico 23 (foto 1), ex traversa di via Genova, è evidenziata nelle foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 della documentazione fotografica (All.21), nella planimetria catastale (All.3), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6).

Trattasi di un edificio su tre livelli: piano terra, primo e secondo piano, ubicato in zona semicentrale rispetto all’abitato di Lesina e risalente all’**anno 1987**.

La facciata è in mattoncini faccia a vista per quanto concerne il primo e secondo piano, il pian terreno è rivestito da lastre in pietra.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio.

All’unità abitativa sita in primo piano si accede tramite scalinata, salendo, porta a destra.



Entrando (foto 5), a sinistra abbiamo un ampio salone (foto 6, 7) che porta in un vano adibito a cucina (foto 8).

Dall'ingresso (foto 4), sul lato destro si entra in una camera da letto (foto 9); proseguendo si ha una camera da letto a destra (foto 10), due bagni (foto 11 e 12) ed un ripostiglio (foto 13).

L'altezza utile interna è di **m 2.80**.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimenti in ceramica, infissi in PVC, le porte sono in legno.

Vi è la presenza di due bagni, uno dotato di tazza, lavabo, bidet e doccia e l'altro di tazza, lavabo, bidet e vasca.

Entrambi sono rivestiti da piastrelle di ceramica.

Vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento a gas metano, dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.



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”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Lesina, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 1 – abitazione

L’immobile ha una superficie netta di mq 105 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri



perimetrali in comunione, nonché quella del balcone calcolata nella misura di 1/3, **pari a mq 117** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Lesina – anno 2020 – Semestre 1, quest’ultimo per le abitazioni civili nella zona B1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 450,00/mq ad un massimo di € 600,00/mq.

Visto le buone condizioni dell’appartamento lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 600,00/mq, ritenuto congruo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **FOGGIA**

Comune: **LESINA**

Fascia/zona: **Centrale/VIA FRACCACRETA, VIA MARCONI, VIALE PUGLIE, VIA C. BATTISTI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA REGINA, VIA ZARA.**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

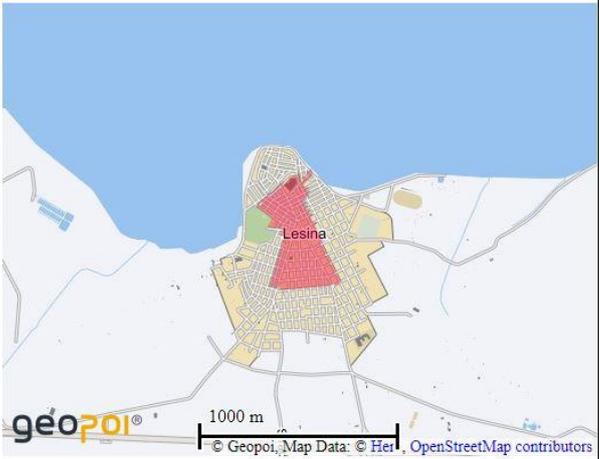
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	600	L	2,4	3,2	N
Box	Normale	300	400	L	1,7	2,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Abitazione sita alla via Genova



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Lesina, anch'esso congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di prima fascia, dà un parametro che va da un minimo di € 503,00/mq ad un massimo di € 652,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 652,00/mq.

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona ☆☆☆		
Valore minimo Euro 502,98	Valore medio Euro 577,59	Valore massimo Euro 652,21
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona ☆☆☆		
Valore minimo Euro 414,54	Valore medio Euro 472,97	Valore massimo Euro 531,40
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona ☆		
Valore minimo Euro 353,74	Valore medio Euro 400,72	Valore massimo Euro 447,70



Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- € 600,00/mq + € 652,00/mq / 2 = € **626,00/mq**

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 117 \times \text{ € } 626,00/\text{mq} = \text{ € } \mathbf{73.242,00}$$

Quesito n. 4bis: “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”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	105,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	4,50
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	4,80
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,20
Balconi	33%	-	1,50
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			117,00



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”.

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.

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”.

Lotto 1

Abitazione a piano primo sita in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I, n. 23** (ex via Genova, snc), con accesso da cancello privato e portone scala B; confinante con traversa corso Umberto I, vano scala, cortile interno condominiale; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina censita al **foglio 39, particella 658 subalterno 24**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 355,06.

Prezzo base: € 73.242,00



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 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”.

Il lotto è abitato dalla sig.ra [REDACTED], [REDACTED], **ex proprietaria** del medesimo immobile (giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Di Biase Renato **del 16/12/1991**) prima del passaggio alla società [REDACTED] (giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Schiavo Folco **del 18/10/2006**).

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, ecc.) 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”.



Non esistono vincoli di tale natura, salvo il rispetto dei vincoli prescritti per costruzioni ubicate in centro storico, ove è previsto il restauro conservativo.

Non vi sono pendenze condominiali.

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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.ti 12, 13) sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** rogata dal notaio Forcella Marino il 30 dicembre 2008, Repertorio 40883/15287, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 5 gennaio 2009 ai nn. 54/7 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari – P. IVA 00254030729 (domicilio ipotecario eletto a Bari, corso Cavour n. 19) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 100,000,00).



- **Ipoteca giudiziale** (All.14) derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 2 ottobre 2010, Repertorio 6735/2010, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 30 dicembre 2010 ai nn. 10831/1618 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Sondrio – P. IVA 00053810149 (domicilio ipotecario eletto a Villasanta, via Farina n. 15) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 300,000,00).

- **Ipoteca giudiziale** (All.15) derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 21 settembre 2010, Repertorio 8939/2010, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 30 dicembre 2010 ai nn. 10832/1619 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Sondrio – P. IVA 00053810149 (domicilio ipotecario eletto a Villasanta, via Farina n. 15) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 33.092,52 (capitale di Euro 23.092,52,00).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Biella il 16 luglio 2013, Repertorio 1940, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Lucera l'8 agosto 2013 ai nn. 6684/536 di formalità **in favore di BANCA SELLA S.p.A.** con sede in Biella – P. IVA 02224410023 (domicilio ipotecario eletto a Biella, via G. De Marchi n. 6 c/o avv. Gillono) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 55.000,00 (capitale di Euro 34.256,98,00).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Bergamo il 22 gennaio 2015, Repertorio 267, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17 marzo 2015 ai nn. 2047/152 di formalità **in favore di VENETO BANCA S.c.p.A.** con sede in Montebelluna (TV) – P. IVA 00208740266 (domicilio ipotecario eletto presso il richiedente) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (capitale di Euro 50,000,00).
- **Pignoramento Immobiliare** (All.16) notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 13 giugno 2019, Repertorio 3296, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l'8 luglio 2019 ai nn. 5846/4659 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) – P. IVA 04905460269 e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).



- **Pignoramento Immobiliare** (All.17) notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 20/12/2019, Repertorio 6535, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 6 febbraio 2020 ai nn. 1039/846 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) – P. IVA 04905460269 e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile **risulta agibile con autorizzazione di abitabilità dall'8 febbraio 1990** (All.18), a seguito di progetto approvato con **Concessione Edilizia N.35/86 del 19/07/1986** e successiva **Variante di Concessione Edilizia N.81/88 del 30/08/1988** (All.19).



Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 delle 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 ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 20).

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.



b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

c) L'immobile **risulta agibile con autorizzazione di abitabilità dall'8 febbraio 1990** (All.18), a seguito di progetto approvato con **Concessione Edilizia N.35/86 del 19/07/1986** e successiva **Variante di Concessione Edilizia N.81/88 del 30/08/1988** (All.19).

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Non sono presenti opere abusive.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

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'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



RIEPILOGO LOTTO 1

Abitazione a piano primo – scala B sita in Lesina (FG) alla traversa corso Umberto I civico 23 (ex via Genova, snc), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 39, particella 658 subalterno 24

Abitazione a piano primo sita in Lesina (FG) alla traversa corso Umberto I, n. 23 (ex via Genova, snc), con accesso da cancello privato e portone scala B; confinante con traversa corso Umberto I, vano scala, cortile interno condominiale; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina censita al **foglio 39, particella 658 subalterno 24**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 355,06.

Contro la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli, tutte iscritte presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** (rogata dal notaio Forcella Marino il 30 dicembre 2008, Repertorio 40883/15287), del 5 gennaio 2009 ai nn. 54/7 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 100.000,00).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 2 ottobre 2010, Repertorio 6735/2010), del 30 dicembre 2010 ai nn. 10831/1618 di formalità



- in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 300,000,00).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 21 settembre 2010, Repertorio 8939/2010), del 30 dicembre 2010 ai nn. 10832/1619 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** per la complessiva somma di Euro 33.092,52 (capitale di Euro 23.092,52,00).
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale di Biella il 16 luglio 2013, Repertorio 1940), dell'8 agosto 2013 ai nn. 6684/536 di formalità **in favore di BANCA SELLA S.p.A.** per la complessiva somma di Euro 55.000,00 (capitale di Euro 34.256,98,00).
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale di Bergamo il 22 gennaio 2015, Repertorio 267), del 17 marzo 2015 ai nn. 2047/152 di formalità **in favore di VENETO BANCA S.c.p.A.** per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (capitale di Euro 50,000,00).
 - **Pignoramento Immobiliare** (notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 13 giugno 2019, Repertorio 3296), dell'8 luglio 2019 ai nn. 5846/4659 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.**
 - **Pignoramento Immobiliare** (notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 20/12/2019, Repertorio 6535), del 6 febbraio 2020 ai nn. 1039/846 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.**



Il lotto è abitato dalla sig.ra [REDACTED],
[REDACTED], **ex proprietaria** del medesimo
immobile (dal **16/12/1991** al **18/10/2006**).

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile **risulta agibile** con **autorizzazione di abitabilità** dall'**8 febbraio 1990**, a seguito di progetto approvato con **Concessione Edilizia N.35/86** del **19/07/1986** e successiva **Variante di Concessione Edilizia N.81/88** del **30/08/1988**.

È stato redatto dallo scrivente l'**Attestato di Prestazione Energetica**.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione

È stata verificata la conformità catastale.

Prezzo base: € 73.242,00



LOTTO 2

Box auto a piano terreno sito in Lesina (FG) alla traversa corso Umberto I civico 23 (ex via Genova, snc), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 39, particella 658 subalterno 27

Quesito n.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”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.

Quesito n.1bis: “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”.

- Proprietà per la quota di 1/1 in favore della [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] del **box auto** a piano



terreno sito in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I civico 23** (ex via Genova, snc), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al **foglio 39, particella 658 subalterno 27**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale totale **mq 29** e rendita € 76,18; si allega visura storica catastale (All.7).

All' [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Schiavo Folco del 18/10/2006, repertorio 173594/1688, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare di Lucera) di Foggia il 09/11/2006 ai numeri 9301/6773, da [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

In epoca anteriore al ventennio:

Ai signori [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
l'immobile è pervenuto giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Di Biase Renato del 16/12/1991, repertorio 21250, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare di Lucera) di Foggia il 15/01/1992 ai numeri 510/475, [REDACTED]
[REDACTED]
A [REDACTED], l'immobile è pervenuto giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Di Biase Renato del 13/01/1987, repertorio 12263, da [REDACTED]
[REDACTED]



Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “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”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1quinques: “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”.

Trattasi di società a responsabilità **limitata:** **[REDACTED]**
[REDACTED]



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”.

Lotto 2

Box auto a piano terreno sito in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I, n. 23** (ex via Genova, snc), con accesso da cancello privato e successiva saracinesca metallica, ed altro accesso da porta a piano seminterrato della scala B, scendendo una rampa di scale, a destra.

Il box auto confina con traversa corso Umberto I, vano scala, cortile interno condominiale; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina è censito al **foglio 39, particella 658 subalterno 27**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale totale **mq 29** e rendita € 76,18; si allega visura storica catastale (All.7).



Quesito n. 2bis: “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”.

L’esatta individuazione dell’abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.





Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Lesina



Zoom dell'edificio con ingresso, da cancello privato e portone scala B, dal civico 23 della traversa corso Umberto I



Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 658 del foglio 39 su cui insiste l'immobile



Inquadramento catastale della particella 658 del foglio 39 del Comune di Lesina

Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 2

Il box auto sito in piano terreno, con accesso carrabile da cancello privato e successiva saracinesca metallica (foto 1), e altro accesso da portone situato in fondo a sinistra - scala B (foto 3), dalla traversa corso Umberto I civico 23 (ex traversa di via Genova), è evidenziato nelle foto 15, 16 della documentazione fotografica (All.21), nella planimetria catastale (All.8), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.9); superfici nette (All.10) e superficie lorda (All.11).

Trattasi di un edificio su tre livelli: piano terra, primo e secondo piano, ubicato in zona semicentrale rispetto all’abitato di Lesina e risalente all’**anno 1987**.

La facciata è in mattoncini faccia a vista per quanto concerne il primo e secondo piano, il pian terreno è rivestito da lastre in pietra.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio.



L'altezza utile interna è di **m 3.30**.

Il box auto a piano terra presentava le seguenti caratteristiche intrinseche: pareti intonacate e pitturate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi in PVC.

Vi è la presenza di un piccolo w.c. dotato di tazza.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Si evidenzia che vi è la presenza di un piccolo w.c., entrando dal vano scala, sulla sinistra, che non è stato autorizzato e non risulta nemmeno accatastato ed andrà quindi rimosso come gli arredi nel box che è stato adibito a cucina (foto 16) e l'infisso a tre ante posto dietro la saracinesca (foto 14).

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

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”.



Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Lesina, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 2 – box auto

L'immobile ha una superficie netta di mq 21 circa, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali e dei muri perimetrali in comunione, **pari a mq 24** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Lesina – anno 2020 – Semestre 1, quest'ultimo per i box auto nella zona B1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 300,00/mq ad un massimo di € 400,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'appartamento lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 400,00/mq, ritenuto congruo.



agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: FOGGIA
 Comune: LESINA
 Fascia/zona: Centrale/VIA FRACCACRETA, VIA MARCONI, VIALE PUGLIE, VIA C. BATTISTI, VIA TRENTO, VIA TRIESTE, VIA REGINA, VIA ZARA.
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	600	L	2,4	3,2	N
Box	Normale	300	400	L	1,7	2,3	N

Stampa Legenda

Il valore del box auto sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 24 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 9.600,00$$

A detto valore andremmo a sottrarre, a corpo, € 1.000,00 per la rimozione del piccolo w.c. e dell'infisso posto dietro la serranda del box auto ed avremo che:

il valore del box auto sarà pari ad € 8.600,00



Quesito n. 4bis: “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”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	21,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	1,40
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,20
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,40
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			24,00

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”.

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.



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”.

Lotto 2

Box auto a piano terreno sito in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I, n. 23** (ex via Genova, snc), con accesso da cancello privato e successiva saracinesca metallica, ed altro accesso da porta a piano seminterrato della scala B, scendendo una rampa di scale, a destra, confinante con traversa corso Umberto I, vano scala, cortile interno condominiale; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina è censito al **foglio 39, particella 658 subalterno 27**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale totale **mq 29** e rendita € 76,18.

Prezzo base: € 8.600,00

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 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”.



Il lotto è abitato dalla sig.ra [REDACTED],
[REDACTED], **ex proprietaria** del medesimo immobile (giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Di Biase Renato **del 16/12/1991**) prima del passaggio alla società [REDACTED] (giusta **atto di compravendita** a rogito del notaio Schiavo Folco **del 18/10/2006**).

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, ecc.) 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”.

Non esistono vincoli di tale natura, salvo il rispetto dei vincoli prescritti per costruzioni ubicate in centro storico, ove è previsto il restauro conservativo.

Non vi sono pendenze condominiali.

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”.



Dall'elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.ti 12, 13) sono state riscontrate all'attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto**:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** rogata dal notaio Forcella Marino il 30 dicembre 2008, Repertorio 40883/15287, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 5 gennaio 2009 ai nn. 54/7 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Bari – P. IVA 00254030729 (domicilio ipotecario eletto a Bari, corso Cavour n. 19) e **contro la società** [REDACTED] con [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 100,000,00).
- **Ipoteca giudiziale** (All.14) derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 2 ottobre 2010, Repertorio 6735/2010, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 30 dicembre 2010 ai nn. 10831/1618 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Sondrio – P. IVA 00053810149 (domicilio ipotecario eletto a Villasanta, via Farina n. 15) e **contro la società** [REDACTED] con [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 300,000,00).



- **Ipoteca giudiziale** (All.15) derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 21 settembre 2010, Repertorio 8939/2010, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 30 dicembre 2010 ai nn. 10832/1619 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Sondrio – P. IVA 00053810149 (domicilio ipotecario eletto a Villasanta, via Farina n. 15) e **contro la società** [REDACTED] con [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 33.092,52 (capitale di Euro 23.092,52,00).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Biella il 16 luglio 2013, Repertorio 1940, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l’8 agosto 2013 ai nn. 6684/536 di formalità **in favore di BANCA SELLA S.p.A.** con sede in Biella – P. IVA 02224410023 (domicilio ipotecario eletto a Biella, via G. De Marchi n. 6 c/o avv. Gillono) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 55.000,00 (capitale di Euro 34.256,98,00).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Bergamo il 22 gennaio 2015, Repertorio 267, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17 marzo 2015 ai nn. 2047/152 di formalità **in favore di VENETO BANCA S.c.p.A.** con sede in Montebelluna (TV) – P. IVA 00208740266 (domicilio ipotecario eletto presso il richiedente) e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (capitale di Euro 50,000,00).

- **Pignoramento Immobiliare** (All.16) notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 13 giugno 2019, Repertorio 3296, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l'8 luglio 2019 ai nn. 5846/4659 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) – P. IVA 04905460269 e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

- **Pignoramento Immobiliare** (All.17) notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 20/12/2019, Repertorio 6535, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 6 febbraio 2020 ai nn. 1039/846 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) – P. IVA 04905460269 e **contro la società** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).



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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L’immobile **risulta agibile** con **autorizzazione di abitabilità** dall’**8 febbraio 1990** (All.18), a seguito di progetto approvato con **Concessione Edilizia N.35/86** del **19/07/1986** e **successiva Variante di Concessione Edilizia N.81/88** del **30/08/1988** (All.19).

Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 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 ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili,



nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

Trattandosi di box auto non deve essere redatto l'attestato di prestazione energetica.

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, tranne che per la presenza di un piccolo w.c. dotato di tazza che non presenta autorizzazioni ed andrà quindi demolito.

c) L'immobile **risulta agibile con autorizzazione di abitabilità dall'8 febbraio 1990** (All.18), a seguito di progetto approvato con **Concessione Edilizia N.35/86 del 19/07/1986** e successiva **Variante di Concessione Edilizia N.81/88 del 30/08/1988** (All.19).

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Vi è la presenza di un piccolo w.c. dotato di tazza, senza nessuna autorizzazione riscontrata, che andrà quindi demolito.



f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

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’espresso avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l’Istituto Autonomo per le Case Popolari.

RIEPILOGO LOTTO 2

Box auto a piano terreno sito in Lesina (FG) alla traversa corso Umberto I civico 23 (ex via Genova, snc), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al foglio 39, particella 658 subalterno 27

Box auto a piano terreno sito in Lesina (FG) alla **traversa corso Umberto I, n. 23** (ex via Genova, snc), con accesso da cancello privato e successiva saracinesca metallica, ed altro accesso da porta a piano seminterrato della scala B, scendendo una rampa di scale, a destra, confinante con traversa corso Umberto I, vano scala, cortile interno condominiale; salvo altri.



In Catasto Fabbricati del Comune di Lesina è censito al **foglio 39**, **particella 658 subalterno 27**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza mq 25, superficie catastale totale **mq 29** e rendita € 76,18.

Contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli, tutte iscritte presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** (rogata dal notaio Forcella Marino il 30 dicembre 2008, Repertorio 40883/15287), del 5 gennaio 2009 ai nn. 54/7 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI BARI, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 100,000,00).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 2 ottobre 2010, Repertorio 6735/2010), del 30 dicembre 2010 ai nn. 10831/1618 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 300,000,00).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale Civile e Penale di Monza il 21 settembre 2010, Repertorio 8939/2010), del 30 dicembre 2010 ai nn. 10832/1619 di formalità **in favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI** per la complessiva somma di Euro 33.092,52 (capitale di Euro 23.092,52,00).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale di Biella il 16 luglio 2013, Repertorio 1940), dell’8



agosto 2013 ai nn. 6684/536 di formalità **in favore di BANCA SELLA S.p.A.** per la complessiva somma di Euro 55.000,00 (capitale di Euro 34.256,98,00).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** (emesso dal Tribunale di Bergamo il 22 gennaio 2015, Repertorio 267), del 17 marzo 2015 ai nn. 2047/152 di formalità **in favore di VENETO BANCA S.c.p.A.** per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (capitale di Euro 50,000,00).
- **Pignoramento Immobiliare** (notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 13 giugno 2019, Repertorio 3296), dell'8 luglio 2019 ai nn. 5846/4659 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.**
- **Pignoramento Immobiliare** (notificato dall'UNEP - Tribunale di Foggia il 20/12/2019, Repertorio 6535), del 6 febbraio 2020 ai nn. 1039/846 di formalità **in favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l.**

Il lotto è abitato dalla sig.ra [REDACTED],
n. [REDACTED], **ex proprietaria** del medesimo immobile (dal **16/12/1991** al **18/10/2006**).

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile **risulta agibile con autorizzazione di abitabilità dall'8 febbraio 1990**, a seguito di progetto approvato con **C.E. N.35/86 del 19/07/1986** e successiva **Variante di C.E. N.81/88 del 30/08/1988**.

È stato redatto dallo scrivente l'**Attestato di Prestazione Energetica**.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione È stata verificata la conformità catastale, tranne che per un piccolo w.c. dotato di tazza, senza nessuna autorizzazione riscontrata, che andrà quindi demolito.

Prezzo base: € 8.600,00



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione al foglio 39, particella 658 subalterno 24 (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione al foglio 39, particella 658 subalterno 24 (All.3);
- ✓ pianta quotata abitazione al foglio 39, particella 658 subalterno 24 (All.4);
- ✓ pianta superfici nette abitazione al foglio 39, particella 658 subalterno 24 (All.5);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione al foglio 39, particella 658 subalterno 24 (All.6);
- ✓ visura storica catastale box auto al foglio 39, particella 658 subalterno 27 (All.7);
- ✓ planimetria catastale box auto al foglio 39, particella 658 subalterno 27 (All.8);
- ✓ pianta quotata box auto al foglio 39, particella 658 subalterno 27 (All.9);
- ✓ pianta superfici nette box auto al foglio 16, particella 939 subalterno 3 (All.10);
- ✓ pianta superficie lorda box auto al foglio 39, particella 658 subalterno 27 (All.11);
- ✓ elenco completo delle iscrizioni e trascrizioni contro (All.ti 12, 13);
- ✓ Ipoteca giudiziale (All.14);
- ✓ Ipoteca giudiziale (All.15);
- ✓ Pignoramento Immobiliare (All.16);



- ✓ Pignoramento Immobiliare (All.17);
- ✓ Abitabilità (All.18);
- ✓ Concessione Edilizia edificio (All.19);
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica (All.20);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.21).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Foggia, 28 aprile 2021

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Dott. arch. Augusto Bardin

Aut. Augusto Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Sezione A n° 057
della Provincia di Foggia

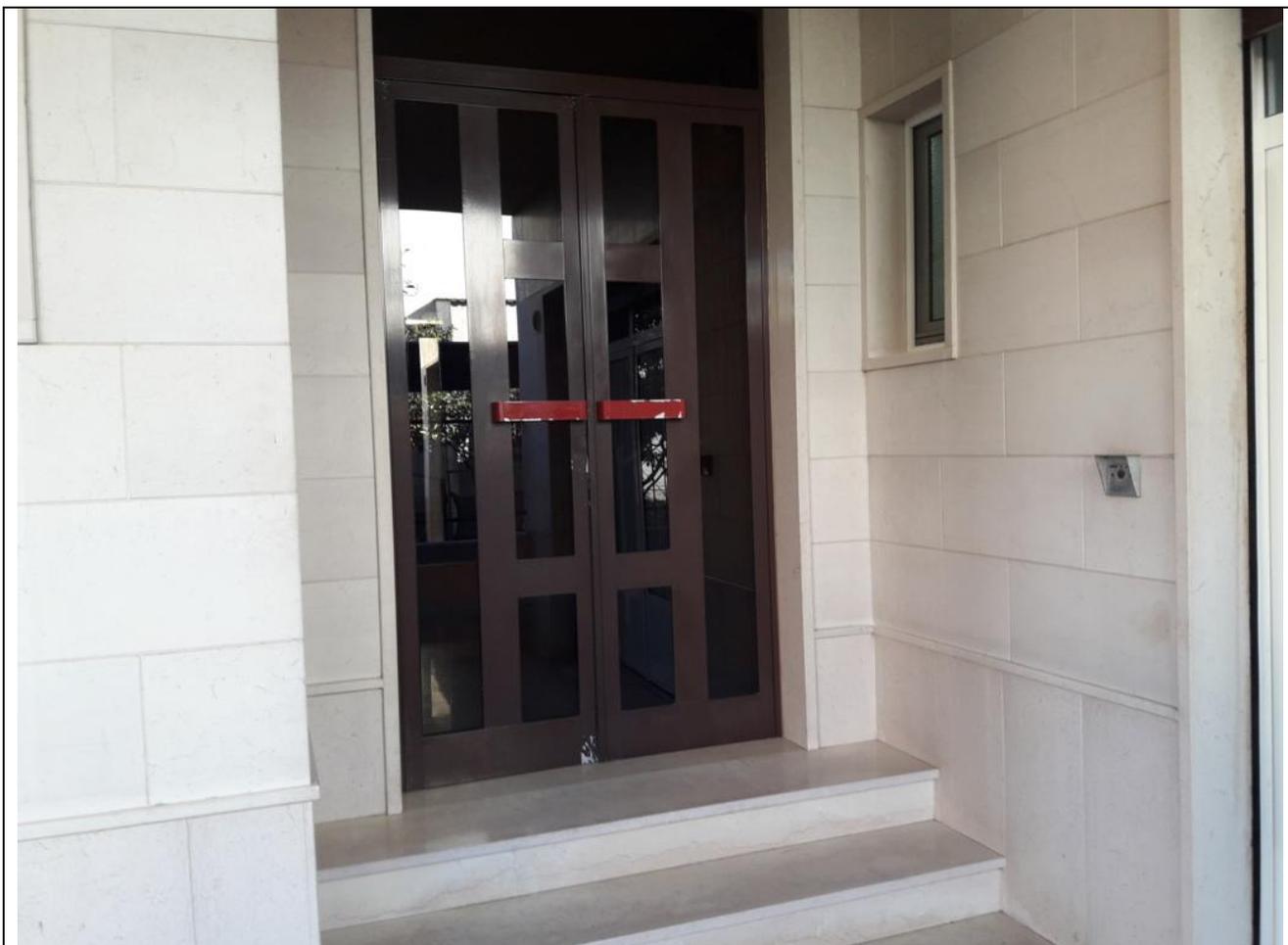




1 – Cancellone d'ingresso allo stabile sito in Lesina (FG) alla traversa corso Umberto I civico 23



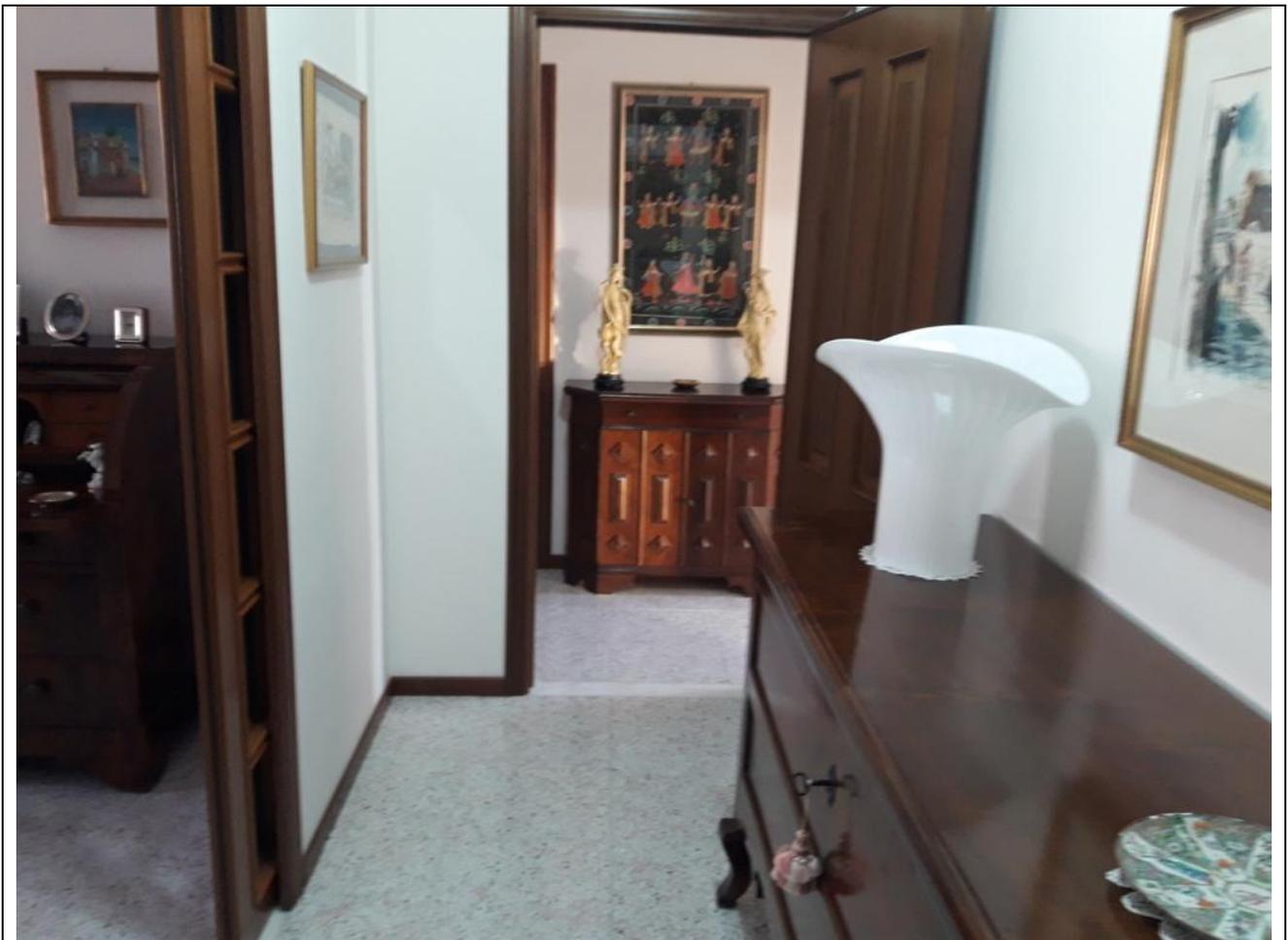
2 – Veduta dell'appartamento sito in primo piano



3 – Portone d’ingresso alla scala B (in fondo a sinistra) ove al primo piano vi è l’appartamento



4 – Ingresso abitazione in primo piano



5 – Veduta dall'ingresso



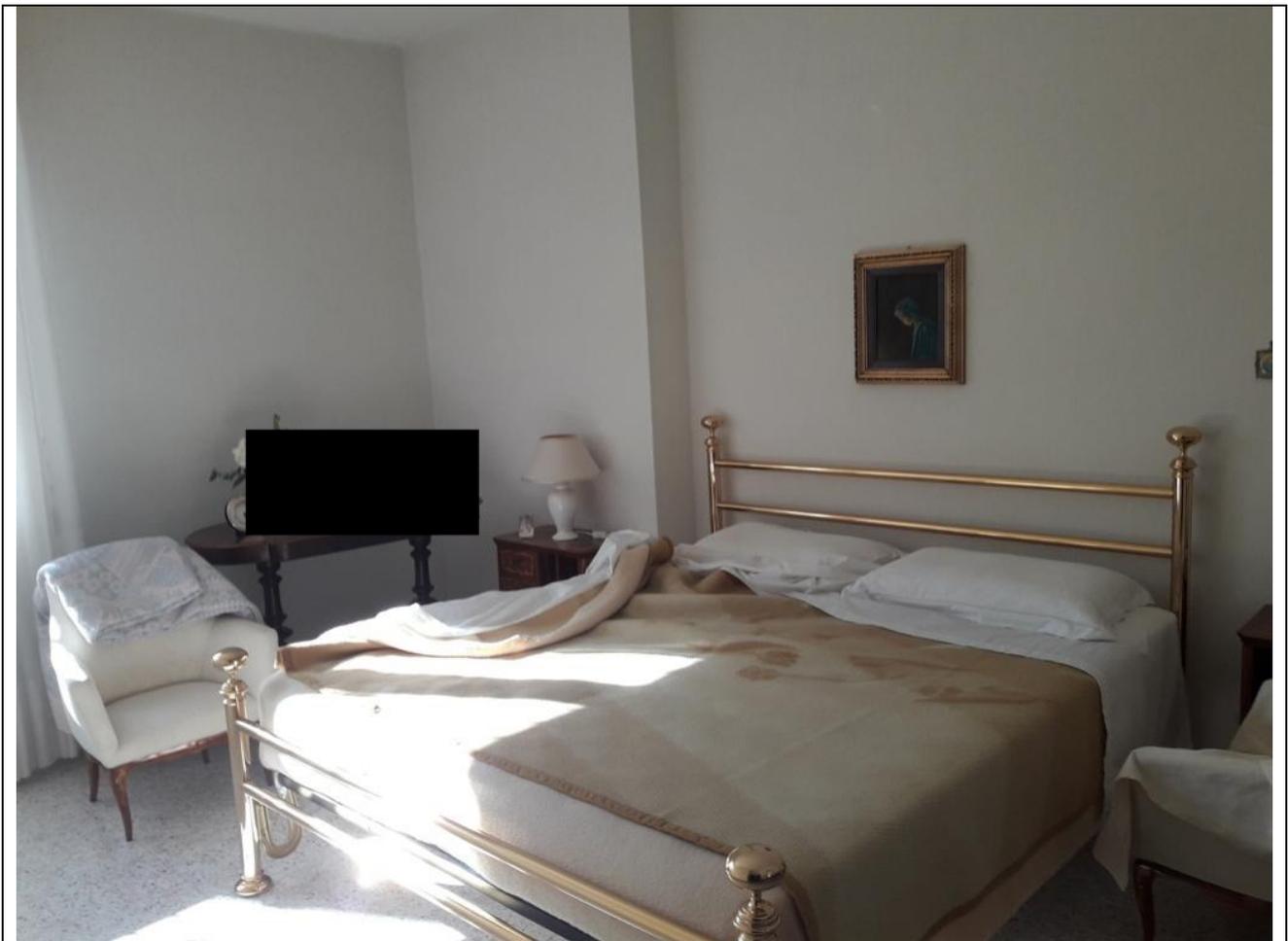
6 – Salone



7 – Altra visuale del salone



8 – Cucina



9 – Camera da letto matrimoniale



10 – Camera da letto



11 – Bagno principale



12 – Bagno secondario



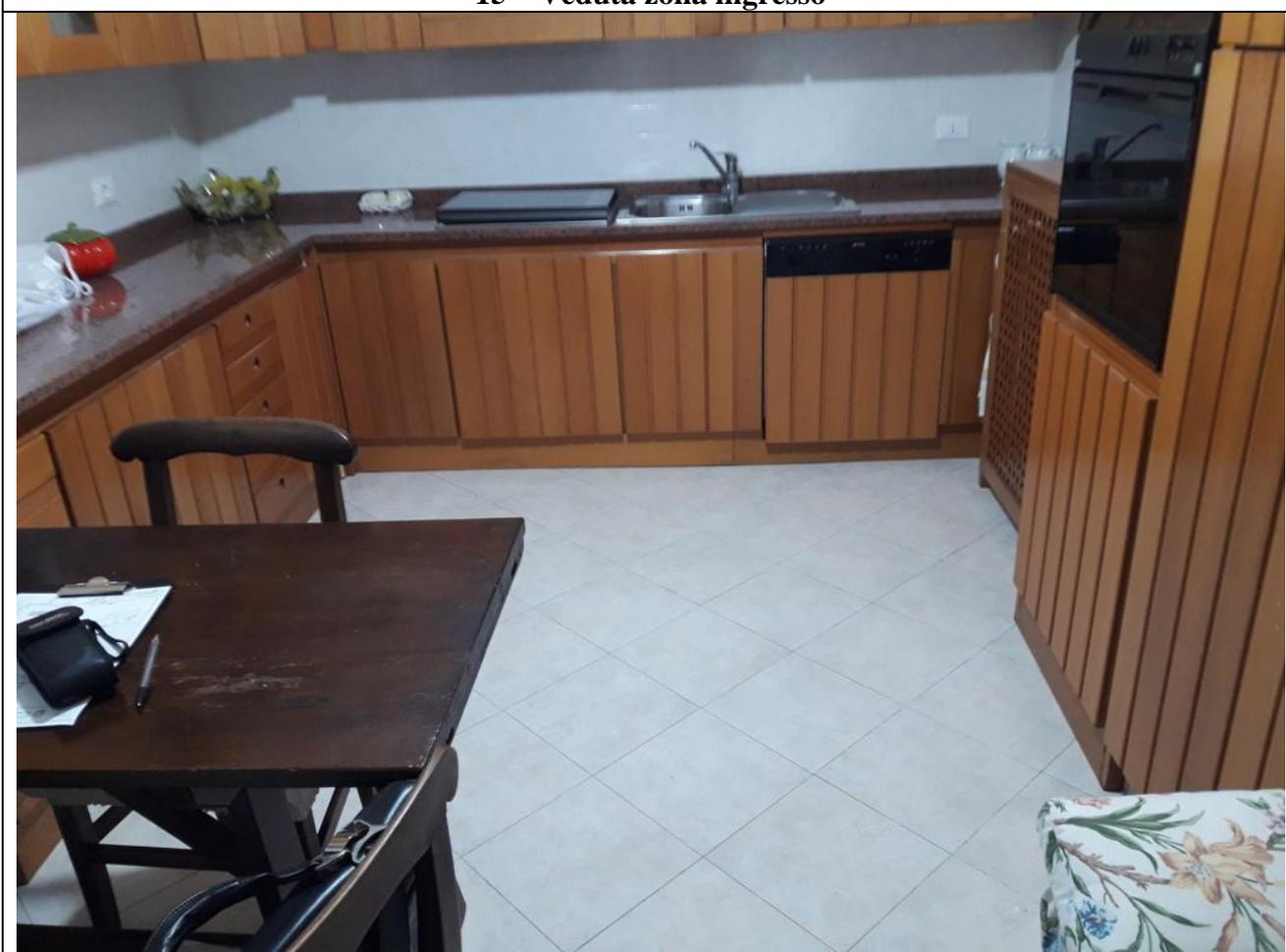
13 – Ripostiglio



14 – Accesso al box auto, serranda frontale al cancello d'ingresso



15 – Veduta zona ingresso

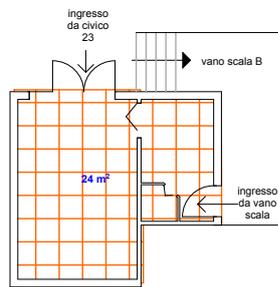


16 – Veduta vano principale adibito a cucina

traversa corso Umberto I

via Genova

altra u.i.u.



altra u.i.u.

altra u.i.u.

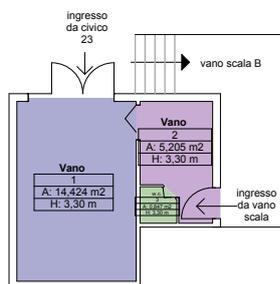


N

traversa corso Umberto I

via Genova

altra u.i.u.



altra u.i.u.

altra u.i.u.

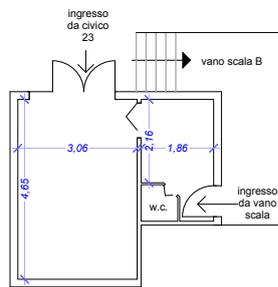


N

traversa corso Umberto I

via Genova

altra u.i.u.



altra u.i.u.

altra u.i.u.

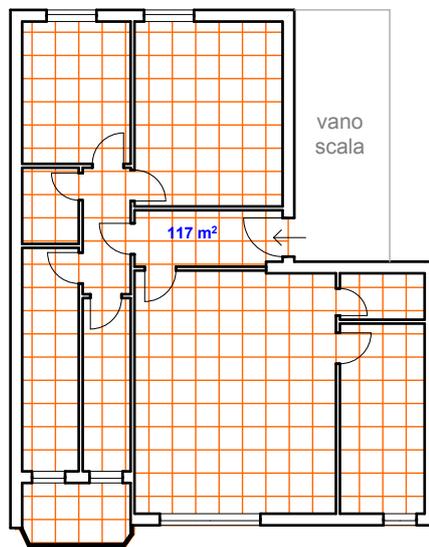


N

via Genova

cortile condominiale

altra u.i.u.



altra u.i.u.

traversa corso Umberto I

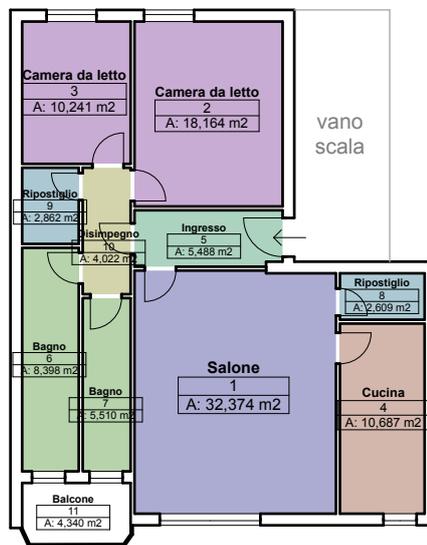


N

cortile condominiale

via Genova

altra u.i.u.



altra u.i.u.

traversa corso Umberto I



N

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

-
- Intero edificio
-
-
- Unità immobiliare
-
-
- Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro : APE per P.E.I. TRIBUNALE DI FOGGIA

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Lesina (FG)**
 Cod.Istat: **71027**
 Indirizzo : **Traversa corso Umberto I, 23**
 CAP **71010**
 Piano : 1 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.859999 ; Long : 15.352395**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1987**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **104.41**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **368.44**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

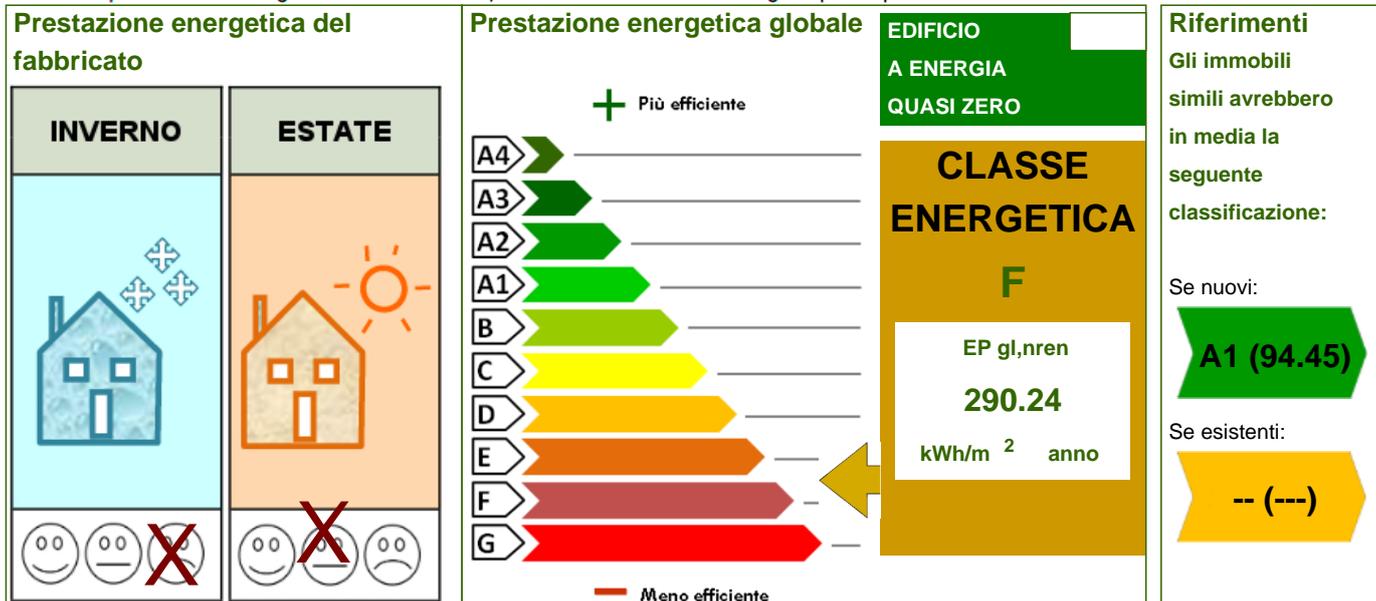
Comune catastale	Lesina - E549			Sezione		Foglio	39	Particella	658
Subalterni	da	24	a	24	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

-
- 
- Climatizzazione invernale
-
-
- 
- Climatizzazione estiva
-
-
- 
- Ventilazione meccanica
-
-
- 
- Prod. acqua calda sanitaria
-
-
- 
- Illuminazione
-
-
- 
- Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 290.24 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	3054.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 58.05 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	26.0	E (221.15)	E 198.81 (kWh/m ² anno)
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	7.0	F (263.08)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	368.44	m ³
S - Superficie disperdente	395.27	m ²
Rapporto S/V		1.07
EPH,nd	197.09	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.011	-
YIE	0.91	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2007	027AB482	gas naturale	25.00	0.72 η_H	0.00	272.13
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007	027AB482	gas naturale	25.00	0.78 η_W	0.00	18.10
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Realizzazione di capotto termico e cambio caldaia con una a condensazione.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	AUGUSTO BARDIN
Indirizzo	PIAZZA MONSIGNOR RENATO LUISI, 15 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	studiobardin@libero.it
Telefono	3201779955
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ARCHITETTI PPC della PROVINCIA DI FOGGIA al n. 957
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 16/02/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 28/04/2021

Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.