STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. dott.ssa Maria Michela VALENTE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 365/24 R.G.E.

Promossa da

Omissis

C/

Omissis + Omissis + Omissis

Descrizione Elaborati: **Lotto 1** **PERIZIA GENERALE** (Locale Commerciale in Lesina (FG) - F.1 p.lla 1240 sub.1 graffata p.lla 1237 sub.1- cat. C/1)	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it pec: antonio.salandra@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. dott.ssa Maria Michela VALENTE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 365/24 R.G.E.

Promossa da

Omissis

C/O

Omissis - Omissis - Omissis

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO n.1

LOCALE COMMERCIALE in LESINA (FG) Loc. Marina di Lesina

Foglio: 1 Particella: 1240 Sub 1 graffata alla Particella: 1237 Sub 1

via Eucaliptus – Piano S1 cat. C/1

INDICE DEI CAPITOLI

- **PREMESSA**
- **RISPOSTE AI QUESITI**

1.0 QUESITO 1

1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2. Ricostruzione vicende traslative

1.3. Corrispondenza dei dati catastali

1.4. Sussistenza altre procedure esecutive

1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

2.1. Identificazione dei beni

2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

4.1. Stima dei beni

4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Verbali di sopralluogo

C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

D – Atto di provenienza dei beni

E – Visure catastali storiche aggiornate

F – Mappa censuaria

G – Planimetrie catastali

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

J – Regime patrimoniale del debitore

K – Doc. amm.re di condominio

L – Stato di possesso dei beni

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 28/03/2025, il G.E. dott.ssa Stefania Rignanese del Tribunale di Foggia, III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto ing. Antonio Salandra, con studio in Lucera (FG) alla via F. Cairoli n. 50/52, quale esperto stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 365/2024 R.G.E., promossa da Omissis . contro Omissis, Omissis e Omissis

Con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza del 21/05/2025 per il giuramento dell'esperto e nominato custode giudiziario l'avv. Gianluca Palumbo. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento in data 19/05/2025, con i seguenti quesiti (all. A): *"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:*

1. **Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 - Ricostruzione 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

   In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

   1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: 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. **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 – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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. **Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

4. **Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non 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 – Specificazione delle superfici rilevate 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. **Verifica della comoda separabilità**in caso di 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. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

7. **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 coma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

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

   (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei

beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

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

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

a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

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

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

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

e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure

espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12. **Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199** per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni. Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 365/24 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento, sono i seguenti:

1) **LOTTO n.1 - Locale ad uso negozio** sito nel Comune di LESINA (FG), ubicato nel complesso edilizio denominato "Centro Serenella", in Marina di Lesina, al piano seminterrato S1, tra Via Eucaliptus, viabilità interna e Viale Centrale. L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati al Fg. 1, p.lla 1240 sub 1 graffata p.lla 1237 sub 1, con ubicazione "VIA EUCALIPTUS – Piano S1". cat. C/1, cl. 5, cons. mq. 98, RC €. 1.240,01;

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	via Eucaliptus, viabilità interna e Viale Centrale		
Comune	Lesina (FG) – loc. Marina di Lesina		
Latitudine	41.912914		41°54'46.5"N
Longitudine	15.335036		15°20'06.1"E

Unità Negoziale in Lesina (FG) via Eucaliptus - Piano S1

Operazioni peritali

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa e la documentazione in atti, prendeva atto che il **custode giudiziario, avv. Gianluca Palumbo, nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 365/2024 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, aveva fissato l'accesso presso il** compendio pignorato sito in Marina di Lesina, Via Eucaliptus, per il giorno 07/04/2025 alle ore 9:30. Alla data indicata il sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario si è quindi

recato in Comune di Lesina (FG) e giunto alla via via Eucaliptus dopo aver identificato gli immobili, trovava convenuto il sig. Omissis, **il quale permetteva l'accesso ai** luoghi. **Il sottoscritto procedeva all'ispezione degli immobili, al rilievo metrico, alla verifica** della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti **dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).**

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- **l'Uff. Tecnico** e stato civile del Comune di Lesina (FG);
- **l'Ufficio Provinciale** - Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

➢ **presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia**

- Ispezione ipotecaria elenco formalità
- Visura catastale storica per immobile aggiornata
- Estratto di mappa catastale
- planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 1, particelle 1240 sub 1 e 1237 sub 1 graffate

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina (FG)

- Pratica Edilizia **relativa all'immobile pignorato**;

Sulla base delle informazioni e della documentazione acquisite, il sottoscritto ha quindi proceduto alla redazione della presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo G.E..

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipocatastale (L. n. 302/1998) redatta dal dott. Niccolò TIECCO Notaio in Perugia del 03/10/2024 prodotto dal creditore procedente, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- **Atto di pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data **01/10/2024 ai nn. R.P. 7590 – R.G. 8958.**

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- **IMMOBILI PIGNORATI:** In Comune di Lesina (FG), Foglio 1, particella 1237 sub 1 graffata alla particella 1240 sub 1 – Cat. C/1, Classe 5 - Ubicazione: Via Eucaliptus – Piano S1.
- **ATTUALI INTESTATARI:**
  - Omissis → quota 1/2 della

piena proprietà;

- **Omissis → quota**

  1/2 della piena proprietà.

➢ **PROVENIENZA**: detto immobile è pervenuto ai sigg. Omissis e Omissis nel seguente modo:

- Per successione causa morte di OMISSIS e deceduta il OMISSIS. Successiva dichiarazione di successione **stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Foggia in data 28/09/2023 (n. 410240, vol. 88888) e trascritta presso l'Agenzia del Territorio** – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 02/10/2023 ai nn. R.P. 7725 – R.G. **9166, con attribuzione della piena proprietà dell'immobile in favore degli stessi** per la quota di 1/2 ciascuno;
- Accettazione espressa di eredità, a rogito Notaio Matteo TORELLI del 11/12/2020, trascritta presso la Conservatoria di Lucera in data 30/12/2020 al n. 7689 di formalità.

➢ **PROVENIENZA PRECEDENTE**: detto immobile è pervenuto alla OMISSIS nel seguente modo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Renato Di Biase del 25/01/1993, repertorio n. 23189, trascritto presso la Conservatoria di Lucera in data 18/02/1993 al n. 994 con trasferimento della piena proprietà dalla società OMISSIS

B) PROVENIENZA ANTERIORE: detto immobile è pervenuto a OMISSIS nel seguente modo:

- Decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Lucera in data 06/12/1990, Trascritto in data 21/12/1990 ai nn. R.P. 8691 – R.G. 10146.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, i dati catastali dell'immobile risultano coerenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

In particolare l'unità immobiliare è riportata in catasto:

- Foglio 1, particelle 1237 sub 1 e 1240 sub 1 graffate;
- Categoria C/1, consistenza 98 mq, rendita catastale € 1.240,01;
- Ubicazione catastale: Via Eucaliptus – Piano S1 –

Si evidenzia inoltre che:

- l'immobile deriva da frazionamento catastale del 17/11/1992, con trasformazione dell'originaria consistenza e successivo classamento in categoria C/1.

Non si rilevano incongruenze sostanziali tra stato catastale e dati riportati negli atti.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile oltre a quella in oggetto.

Risulta unicamente il pignoramento immobiliare trascritto in data 01/10/2024.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lesina (FG) risulta che:

- **OMISSIS** ha

contratto matrimonio in data 09/01/2002 con OMISSIS, optando espressamente per il regime di separazione dei beni; successivamente, con provvedimento del Tribunale di Foggia del 13/03/2019, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi;

- **OMISSIS** , a ha contratto matrimonio in data 30/04/2008 con OMISSIS, anch'egli in regime di separazione dei beni.

Alla luce di quanto sopra, la titolarità delle quote dell'immobile oggetto di pignoramento deve ritenersi esclusivamente personale in capo ai suddetti soggetti, non ricadendo in regime di comunione legale. (v. All. J).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

A) Locale commerciale

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2025
Dati identificativi: Comune di **LESINA (E549) (FG)**
Foglio **1** Particella **1237** Subalterno **1**
Foglio **1** Particella **1240** Subalterno **1**
Partita: **1006172**
Busta mod.58: **1282**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **LESINA (E549) (FG)**
Foglio **1** Particella **1237**
Foglio **1** Particella **1240**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.240,01**
Rendita: **Lire 2.401.000**
Categoria **C/1**[6], Classe **5**, Consistenza **98 m²**
Foglio **1** Particella **1240** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA EUCALIPTUS Piano S1
Dati di superficie: Totale: **114 m²**

› **Intestati catastali**

Rendita: **Euro 1.240,01**
Rendita: **Lire 2.401.000**
Categoria **C/1**[6], Classe **5**, Consistenza **98 m²**
Foglio **1** Particella **1240** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA EUCALIPTUS Piano S1
Dati di superficie: Totale: **114 m²**

Tipologia

Locale ad uso commerciale a piano seminterrato:

Unità immobiliare a destinazione commerciale (cat. C/1) posta al piano seminterrato (S1) di complesso edilizio plurifunzionale denominato "Centro Serenella", a prevalente destinazione residenziale con presenza di locali accessori al piano interrato.

Il locale è configurato come ambiente open-space con pilastri strutturali (ambiente principale di mq 108,55 netti), dotato di blocco servizi (antibagno e bagno di 6,00 mq) e vano scala di collegamento con l'esterno (7,10 mq) e cavedio ispezionabile di mq 21,45.

L'intero piano S1 è prevalentemente destinato ad autorimesse e depositi, con organizzazione distributiva interna servita da rampa carrabile e area di manovra comune.

Per caratteristiche morfologiche, quota altimetrica e modalità di accesso, l'unità si configura come locale commerciale inserito in comparto seminterrato a prevalente funzione di servizio.

Ubicazione

L'unità immobiliare è ubicata nel complesso edilizio denominato "Centro Serenella", in Marina di Lesina, al piano seminterrato (S1), con accessi da Via Eucaliptus, viabilità interna condominiale e Viale Centrale, in zona a ridosso del centro e ben servita. È censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lesina al Foglio 1, particella 1240 sub 1 graffata alla particella 1237 sub 1, piano S1, categoria C/1.

Accessi

L'accesso avviene:

- **Carrabile**, mediante varco con serranda su Via Eucaliptus che immette nella rampa di discesa al piano S1 e successiva area di manovra interna, dalla quale si accede al locale tramite porta metallica (larghezza utile circa 1,30 m);
- **Pedonale,** tramite vano scala interno collegato all'area esterna (traversa di Via Eucaliptus), con ingresso protetto da cancello.

Confini

Alla quota S1 l'unità confina:

- con area di manovra e viabilità interna condominiale;
- con altri locali autorimessa/deposito insistenti sul medesimo piano;
- con terrapieno/strutture perimetrali controterra sui lati esterni;
- superiormente con strutture del piano terra del fabbricato;

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➢ **LOTTO 1**

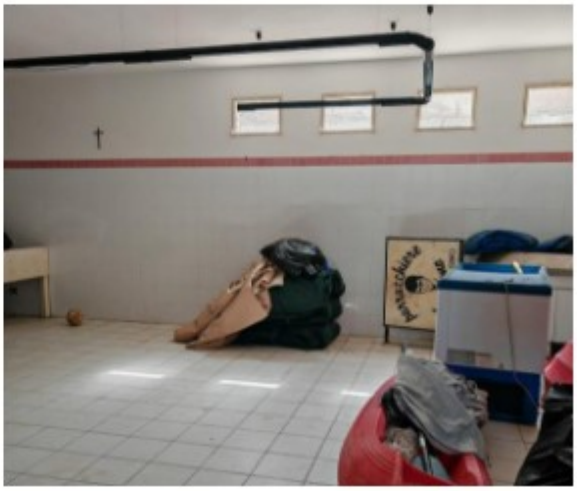
Il lotto è composto da:

Unità negoziale ubicata nel complesso edilizio denominato "Centro Serenella", in Marina

di Lesina, al piano seminterrato S1, tra Via Eucaliptus, viabilità interna e Viale Centrale. **L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati al Fg. 1, p.lla 1240 sub 1 graffata p.lla 1237 sub 1, con ubicazione "VIA EUCALIPTUS – Piano S1".**

L'intero piano S1 risulta impostato come comparto prevalentemente "di servizio" (autorimesse/depositi) ed è servito da un accesso carrabile dalla viabilità esterna, costituito da un varco dotato di serranda che immette nella rampa di discesa verso la quota S1. La rampa conduce ad una area di manovra al piano seminterrato, funzionale alla distribuzione interna e agli accessi ai box/depositi e al locale oggetto di stima, qualificato come locale commerciale, costituito da un ampio ambiente principale (open-space con pilastri), con pavimentazione in piastrelle e impiantistica a vista (canalizzazioni/tubazioni), oltre a un blocco servizi composto da anti-bagno e bagno. **L'accesso all'unità avviene sia dal percorso** carrabile interno al piano S1 – mediante rampa di discesa, area di manovra e successivo ingresso al locale attraverso una porta metallica con larghezza utile di circa 1,30 m – sia tramite un accesso pedonale alternativo, costituito da un vano scala interno al locale che **consente l'immissione diretta alla quota S1 dall'area esterna (strada privata/traversa di Via** Eucaliptus), attraverso un ingresso protetto da cancello.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:



- **Caratteristiche strutturali del fabbricato**:
  - **Struttura**: portante in c.a.;
  - **Piano di ubicazione**: seminterrato (S1), inserito in complesso edilizio pluripiano a prevalente destinazione residenziale;
  - **Copertura**: in parte piana e in parte a terrazzo;
  - **Solai:** presumibilmente del tipo misto in latero-cemento;
  - **Tamponature esterne**: in mattoni con paramento esterno intonacato;
  - **Tramezzature**: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate;
  - **Scala interna**: struttura portante in c.a., alzate rivestite con pietra e ringhiera in muratura;
  - Porta d'ingresso: portone in metallo.
- **Composizione interna Locale commerciale**:

  L'unità si sviluppa prevalentemente come ampio ambiente open-space con presenza di pilastri strutturali, pavimentazione in piastrelle ceramiche e impiantistica in parte a vista.

  Sono inoltre presenti:
  - blocco servizi igienici;
  - vano scala interno di collegamento con l'esterno;
  - cavedio tecnico e spazi di servizio con finiture allo stato grezzo.

  Altezza interna utile: h = 3,00 m

➢ **Finiture e caratteristiche esterne e interne:** l'unità presenta finiture e impianti complessivamente di livello basico, coerenti con la destinazione d'uso precedentemente esercitata (commerciale/deposito) e sostanzialmente compatibili

con gli standard prestazionali ordinari:

- Pavimentazione in piastrelle ceramiche, rivestimenti pareti con piastrellati (tipici di precedenti usi alimentari);
- Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati, con presenza di zone ammalorate (segni infiltrazione);
- Infissi interni: porte metalliche;
- Infisso esterno principale: serranda metallica carrabile al piano rialzato collegato al vano scala
- Bagno:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica;
  - Sanitari: lavabo, vaso e bidet;

(v. rassegna fotografica All. M).

- **Dotazione impiantistica:** l'unità risulta dotata di impiantistica essenziale, allo stato non verificata funzionalmente:
  - **Impianto elettrico:** L'unità risulta dotata di impiantistica elettrica a servizio della precedente attività commerciale/deposito: in loco si è riscontrata la presenza di quadro elettrico dedicato e di linee/distribuzioni con canalizzazioni e condotte in parte a vista, e in parte sottotraccia. **Per l'impianto elettrico non è stata esibita la** dichiarazione di conformità/rispondenza; in assenza di documentazione e di **evidenze di manutenzione, l'impianto dovrà essere verificato e, se necessario, adeguato/certificato in funzione dell'attività da insediare. I relativi oneri restano a carico dell'acquirente e sono stati considerati forfettariamente tramite coefficiente correttivo "d" (v. All. Q).**
  - **Impianto idrico – fognario:** l'unità risulta dotata di allacci idrico-sanitari a servizio

del blocco servizi (wc/antibagno) e delle utenze interne, con scarichi convogliati alla rete fognaria. L'impianto dovrà essere eventualmente oggetto di controllo funzionale e di adeguamento in relazione all'attività che si intenda insediare, con oneri a carico dell'acquirente

- **Impianto di riscaldamento**: non risultano presenti impianti fissi di riscaldamento;
- **Impianto di produzione ACS:** non risultano presenti sistemi dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Stato di manutenzione e conservazione

Dalle osservazioni dirette effettuate dal C.T.U. in sede di sopralluogo, riportate nella documentazione fotografica, l'unità presenta uno stato di manutenzione complessivamente mediocre, con presenza di umidità in alcuni locali secondari, finiture deteriorate, locali tecnici/deposito con accumulo di materiali e servizi igienici da ripristinare;

L'immobile, nel complesso, necessita pertanto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre a verifiche e adeguamenti impiantistici, in funzione della futura destinazione d'uso. (v. rassegna fotografica All. M).,

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) **il valore di mercato come: *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».***

Per addivenire al **valore di mercato a corpo** del bene oggetto della presente perizia, inteso come ***il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato***, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il

quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali, commerciali e deposito;

- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione);
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

Dall'analisi del panorama immobiliare nel Comune di Lesina e delle fonti di mercato disponibili, per l'area di ubicazione dell'immobile (Marina di Lesina – zona OMI E2), si rileva **che le quotazioni OMI per "negozi" (stato conservativo normale) risultano nell'intervallo** 900–**1 200 €/m².**

Tuttavia tali valori sono tipicamente riferiti a locali con caratteristiche commerciali standard (piano strada, visibilità/affaccio, accesso diretto e fruibilità per utenza e/o carico-scarico). **Nel caso in esame, l'unità risulta invece posta al piano S1 (seminterrato), censita in catasto come UIU graffata fg. 1 p.lle 1237 e 1240 sub. 1, con dicitura planimetrica "Negozio – Pianta seminterrato" e consistenza catastale 98 m².**

In sede estimativa, non essendo stati reperiti riscontri attendibili di locali commerciali (C/1) a piano seminterrato nel mercato locale (comparabili omogenei), e considerato che **per unità ipogee la determinante del valore non è la "commercialità" in senso stretto bensì l'accessibilità logistica e la fruibilità d'uso, il bene viene prudenzialmente ricondotto al** segmento funzionale dei magazzini/depositi (cat. C/2), assumendo come riferimento valori **più coerenti con beni "di servizio" e non con negozi fronte strada. A tal fine, per la medesima zona OMI E2, le quotazioni OMI per "box" (stato normale) risultano nell'intervallo** 400–**500 €/m², utili come** valore di riferimento prudenziale per locali accessori/deposito in ambito urbano.

Ne discende una conseguenza diretta in termini valutativi: pur ricadendo l'area in contesto urbano di Marina di Lesina, per un'unità posta al piano S1 (seminterrato) la determinante del valore non è la "centralità" in sé, bensì la funzionalità complessiva (accessibilità, logistica, fruibilità commerciale effettiva e stato manutentivo). Nel caso specifico, la combinazione di:

- Collocazione: piano seminterrato (S1);
- assenza/limitazione delle caratteristiche tipiche del commercio "di piano strada" (visibilità, affaccio, accesso immediato e attrattività per l'utenza);
- eventuali penalizzazioni oggettive (es. possibile umidità/infiltrazioni, manutenzione carente – riscontrate in sopralluogo);

comporta una riduzione significativa della commerciabilità e del potenziale d'uso, imponendo di **non** assumere in via diretta le quotazioni OMI del segmento "negozi" (tipicamente riferite a locali a piano strada), bensì di collocarsi in un intorno di valori compatibile con l'uso assimilabile a deposito/magazzino.

A tal fine si imposta un doppio confronto:

- Confronto (1): quotazioni OMI per negozi (stato normale) 900–1 200 €/m²;
- Confronto (2): quotazioni OMI per box (stato normale) 400–500 €/m², assunte come valore di riferimento prudenziale per unità con prevalente utilità "di servizio" (deposito), in mancanza di comparabili omogenei di C/1 seminterrati.

Pertanto, assumendo come valore unitario "ordinario" di riferimento del segmento negozi un valore intermedio V_0 = 1 050 €/m² (media dell'intervallo 900–1 200 €/m²) e applicando una riduzione complessiva prudenziale pari a –50% a copertura delle penalizzazioni oggettive e della sostanziale non comparabilità con i negozi fronte strada, si ottiene:

$$V_u = 1\,050 \times (1 - 0{,}50) = 525\ €/m^2.$$

Il valore così determinato risulta inoltre coerente per ordine di grandezza con l'intervallo OMI "box" (400–500 €/m²), collocandosi in una fascia immediatamente superiore, giustificabile con l'inquadramento catastale C/1 e con la consistenza/organizzazione dell'unità, pur permanendo le limitazioni funzionali tipiche del piano S1.

Quindi dall'applicazione della formula estimativa che si utilizza nel caso di stima sintetica multiparametrica, tenendo conto della superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dallo stesso CTU, si ottiene, per ogni bene componente il lotto, il più probabile valore di mercato:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Unità Negoziale al piano S1** (Foglio 1 - P.lla 1240 – sub. 1 graffata P.lla 1237 sub.1) **€/mq 525,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- **Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano**,viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile a piano S1 (l'unità è posta al piano S1 e la relativa penalizzazione (quota seminterrata/assenza di caratteristiche di piano strada, accessibilità, ecc.) è già stata inglobata nella determinazione del valore venale unitario; pertanto, per evitare una doppia penalizzazione, il coefficiente correttivo specifico per "livello di piano/ascensore" viene mantenuto neutro) 1,00;
- **Il coefficiente di vetustà:** applicato al fine di adeguare le quotazioni dell'unità immobiliare alle caratteristiche derivanti dall'età del fabbricato. L'immobile, infatti, risulta realizzato in epoca remota (anni '70) e presenta quindi tipologie costruttive e dotazioni impiantistiche tipiche del periodo, con livelli prestazionali generalmente inferiori agli standard attuali. Nel caso in esame, la penalizzazione per vetustà può ritenersi di entità ordinaria, in quanto il locale – pur attualmente utilizzato come magazzino – si presenta in condizioni di manutenzione standard, sebbene siano riscontrabili tracce di infiltrazioni verosimilmente provenienti dal piano stradale soprastante 0,80
- **coefficienti di qualità**: applicato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture e al grado tecnologico della dotazione impiantistica: nel caso specifico, l'unità presenta finiture e impianti complessivamente di livello basico e non allineati agli attuali standard prestazionali e normativi odierni; pertanto si applica una riduzione del 20% rispetto al valore di riferimento per immobili con finiture e impianti recenti 0,80
- **coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile**: (v.: par. QUESITO7): l'immobile risulta di proprietà dei sigg. Omissis e Omissis, ciascuno per la quota di 1/2. Al primo accesso del custode giudiziario del 07/04/2025, il bene risultava nella disponibilità della Omissis, che lo utilizzava come deposito di attrezzature balneari, in assenza di contratto scritto e senza utenze attive. Tale occupazione, non risultando assistita da titolo opponibile alla procedura, non determina un abbattimento specifico del valore per indisponibilità del bene 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1{,}00+0{,}80+0{,}80+1{,}00)/4 = 0{,}90$$

Applicando i relativi correttivi e coefficienti di stima si ottiene una superficie e una **superficie commerciale dell'intero lotto di** circa **143,73 m²**, articolata in due porzioni funzionali:

a) Locale commerciale di circa 133,00 m² lordi con altezza interna H = 3,15 m al 100%, (108,55m² sup. netta locale commerciale, 7,10m² scala e 6,00m² wc);

b) Cavedio di circa 21,45 m² (considerata al 50%).

così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
					Locale Commerciale Piano S1 (Cat. C/1)		
Locale Commerciale S1	133,00	100%	133,00	525,00	€ 69.825,00	90%	€ 62.842,50
Cavedio	21,45	50%	10,73	525,00	€ 5.630,63	90%	€ 5.067,56
TOTALE			**143,73**	**mq**	€ 75.455,63		€ 67.910,06

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 3%, per un totale

complessivo di circa € 2.037,30 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1,5% (problematiche infiltrative riscontrate);
- **quote condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 1,5%;
- **difformità catastale:** non si considera alcuna percentuale riduttiva (v. parag. 10.3).

➢ **coefficiente correttivo (c)** per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. si considera una percentuale pari al 5%, per un totale complessivo di circa € 3.395,50 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** Per l'immobile oggetto di stima, sulla base degli atti rinvenuti presso l'U.T.C. del Comune di Lesina (L.E. n. 60/1975; autorizzazione di abitabilità/usabilità del 24/07/1978; successive C.E. 37/1992, 19/1993 e 76/1993) e della documentazione catastale/planimetrica, si rileva che l'abitabilità/usabilità del 1978 attesta la conformità dell'eseguito alla licenza edilizia originaria, ma non recepisce le successive trasformazioni intervenute sul piano S1 (1992–1993). Pertanto, con riferimento alla destinazione attuale e alla configurazione dell'unità al piano S1, l'eventuale regolarizzazione/ottenimento dell'agibilità (anche in forma parziale per singola unità/porzione) richiede la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, a cura di tecnico abilitato, corredata dalla documentazione prevista in funzione delle caratteristiche dell'unità e degli impianti, tra cui, in via tipica: dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti (D.M. 37/2008), documentazione strutturale (collaudo statico e/o attestazione di idoneità statica ove applicabile), documentazione energetica e rispondenza ai requisiti igienico-sanitari, nonché gli ulteriori allegati richiesti dalla modulistica comunale/SUE. Tale adempimento può comportare oneri e costi (diritti, eventuali adeguamenti, oltre alle competenze tecniche) che, in relazione alla natura delle opere/adempimenti, possono riferirsi sia alla singola unità sia alle parti comuni del fabbricato/complesso;

conseguentemente, l'incidenza economica potrà essere, a seconda dei casi, a carico dell'acquirente e/o ripartita pro quota secondo i criteri condominiali applicabili. In sede estimativa, tali oneri sono stati considerati forfettariamente mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo del valore dell'immobile (cfr. par. 10.2), finalizzato a determinare un valore di mercato prudenziale depurato dagli oneri di regolarizzazione potenzialmente gravanti sull'aggiudicatario.; in sede estimativa, tali oneri sono stati considerati forfettariamente mediante una decurtazione del 5% del valore dell'immobile (cfr. par. 10.2), da intendersi pro quota a carico dell'acquirente;

- **difformità urbanistica:** L'immobile oggetto di stima risulta assentito e successivamente modificato in forza dei seguenti titoli edilizi: L.E. n. 60/1975, autorizzazione di abitabilità/usabilità del 24/07/1978, nonché C.E. n. 37/1992, C.E. n. 19/1993 e C.E. n. 76/1993. Dall'esame della documentazione urbanistica reperita presso l'U.T.C. e dal confronto con i riscontri effettuati in sito, emerge una sostanziale conformità tra gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi e lo stato dei luoghi. Pertanto, non si applica alcuna percentuale riduttiva per difformità edilizie (cfr. par. 10.2);

- **coefficiente correttivo (d):** Il coefficiente correttivo (d) è applicato in via prudenziale poiché, alla data della stima, non risulta disponibile un corredo completo di certificazioni di conformità/rispondenza degli impianti (D.M. 37/2008) e di documentazione di manutenzione periodica. Tale carenza può comportare, per l'acquirente, costi di verifica, eventuali adeguamenti e regolarizzazione documentale (anche in funzione dell'uso e dell'eventuale SCA). Per tale motivo si assume una decurtazione contenuta pari all'1%, quantificata in € 679,10.

Pertanto, tenuto conto dell'applicazione complessiva dei coefficienti correttivi (a + b + c

+ d), il più probabile valore di mercato finale abbattuto dell'intero lotto, determinato in via prudenziale, risulta pari a € 62.000,00, da intendersi quale valore a corpo, comprensivo di tutte le decurtazioni considerate in sede estimativa.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO n.1.....€ 62.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. N), **Tab. 2**

VALUTAZIONE LOTTO 1

Locale Commerciale in Lesina (FG), Piano S1 - via Eucaliptus n. 44 angolo (Foglio 1 p.lla 1240 sub.1 graffata alla p.lla 1237 sub.1 - Cat. C/1)

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità urbanistica (c)	coeff. Correttivo per la stima del valore di mercato degli immobili realizzati su area concessa in diritto di superficie (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Locale Commerciale Piano S1 (Cat. C/1)											
Locale Commerciale S1	133,00	100%	133,00	525,00	€ 69.825,00	90%	€ 62.842,50	97%	95%	99%	**€ 57.330,27**
Cavedio	21,45	50%	10,73	525,00	€ 5.630,63	90%	€ 5.067,56	97%	95%	99%	**€ 4.623,06**
TOTALE			**143,73**	mq	€ 75.455,63		€ 67.910,06				**€ 61.953,33**

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	**€ 75.455,63**
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 67.910,06
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 61.953,33
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	**€ 62.000,00**

Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente

coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.

4.2 Determinazione del canone di locazione / indennità di occupazione

In relazione allo stato di occupazione dell'immobile sito in Lesina – Via Eucaliptus, piano S1, il custode giudiziario ha rilevato che il bene risulta nella disponibilità della ~~O~~missis , utilizzato come deposito di attrezzature balneari, in assenza di contratto scritto e senza utenze attive. Il custode ha altresì evidenziato la necessità di quantificare l'indennità mensile per l'eventuale prosecuzione dell'occupazione, previa autorizzazione del G.E. e stipula di contratto temporaneo in favore della custodia.

Tenuto conto della natura del bene, della collocazione al piano seminterrato, dell'uso effettivo a deposito, dell'assenza di utenze attive, dello stato manutentivo mediocre e della limitata appetibilità commerciale immediata, si ritiene congruo determinare un canone/indennità di occupazione in misura prudenziale pari a € 600,00 annui, corrispondenti a € 50,00 mensili.

Tale importo deve intendersi quale indennità temporanea di occupazione, non assimilabile al canone ordinario di mercato per locali commerciali pienamente fruibili, ma coerente con l'attuale utilizzo di deposito, con le condizioni riscontrate e con la finalità della custodia giudiziaria di acquisire i frutti civili del bene sino alla liberazione o alla vendita.).

4.3 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano S1 - Cat. C/1 F. 1 p.lla 1240 sub.1 graffata con p.lla 1237 sub.1		
locale commerciale	108,55	mq
wc	6,00	mq
scala	7,10	mq
tot.	**121,65**	**mq**

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo ai sig.ri Omissis e Omissis per 1/2 ciascuno, il bene è in comproprietà indivisa e, trattandosi di unità unica, non è comodamente divisibile in natura.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- **LOTTO 2**

Il lotto è composto da:

- **Unità Negoziale a piano S1:** in paino seminterrato, facente parte di uno stabile condominiale denominato "Centro Serenella", in Marina di Lesina, al piano seminterrato S1, tra Via Eucaliptus, viabilità interna e Viale Centrale. L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati al Fg. 1, p.lla 1240 sub 1 graffata p.lla 1237 sub 1, con ubicazione "VIA EUCALIPTUS – Piano S1". Il locale ha una superficie

commerciale di 143,73 mq formata da 133,00 m^2 (sup. lorda locale commerciale) con altezza interna H = 3,15 m al 100%, (108,55m^2 sup. netta locale commerciale, 7,10m^2 scala e 6,00m^2 wc) e Cavedio di circa 21,45 m^2 (considerata al 50%).

Censita in catasto del Comune di Lesina al Foglio 1 p.lle 1237 sub.1 graffata alla p.lla **1240 sub. 1, con dicitura planimetrica "Negozio – Pianta seminterrato"**, Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 98 m2 – sup. Totale: 114 m2, R.C. Euro 1.240,01

Prezzo base d'asta del LOTTO n.1	**€ 62.000,00**

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 1).

Canone di Locazione: € 600,00 annui, corrispondenti a € 50,00 mensili

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

L'immobile oggetto di stima, sito in Lesina – Via Eucaliptus, piano S1, censito al Foglio 1, particella 1240 sub. 1 graffata alla particella 1237 sub. 1, risulta di proprietà dei sigg. Omissis e Omissis, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

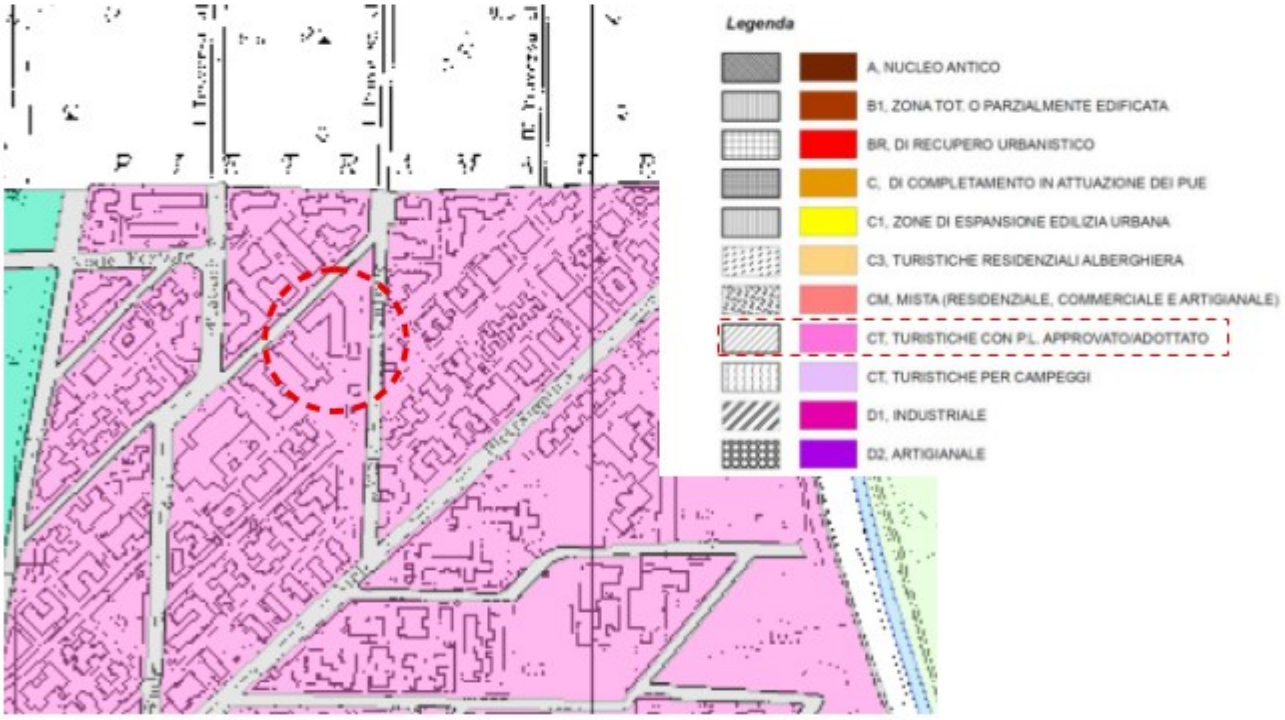
In occasione del primo accesso del custode giudiziario del 07/04/2025, l'immobile risultava nella disponibilità della società Omissis rappresentata dal sig. Omissis, che ne dichiarava l'utilizzo come deposito a servizio di attività balneare, pur in assenza di contratto scritto. Tale circostanza trovava riscontro nella presenza, all'interno del locale, di attrezzature balneari. Il custode ha inoltre rilevato l'assenza di

utenze attive e ha segnalato la necessità di eventuale autorizzazione del G.E. per la prosecuzione dell'occupazione, previa stipula di contratto temporaneo e versamento di indennità mensile alla custodia.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili ricadono nella zona individuata dall'attuale PRG in zona "CT – Turistiche con P.L. approvato/adottato. La collocazione in zona CT qualifica l'area come ambito turistico "pianificato", nel quale la legittimità degli interventi e la verifica di conformità urbanistica/edilizia dell'esistente vanno condotte con riferimento primario al P.L. vigente (approvato/adottato) cui la sottozona CT è associata, oltre che ai vincoli e prescrizioni sovraordinate richiamate dalle NTA:



In base alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Lesina, la zona CT comprende le aree turistiche

attuate mediante Piano di Lottizzazione (P.L.) già approvato o adottato (nelle NTA sono richiamati, a titolo esemplificativo, i P.L. "Pietra Maura" e "Villaggio Albatros" approvati e il P.L. "Lesina2" adottato). Per tali aree non si applica una disciplina "standard" di zona, ma valgono le norme, i parametri e le prescrizioni contenute nello specifico P.L. di riferimento (assetto planivolumetrico, destinazioni ammesse, standard/servizi, viabilità e parcheggi, eventuali convenzioni e obblighi).

Le NTA precisano inoltre che, nelle tavole di PRG, sono individuati i limiti all'edificazione derivanti dalla normativa di tutela paesaggistica e regionale (richiamo alla L. 431/1985 e alla L.R. 30/1990 e s.m.i.) e che per le zone turistiche rilevano anche le prescrizioni derivanti dalla Valutazione di Incidenza (parere Settore Ecologia regionale dell'11/05/2004, come richiamato nelle NTA).

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sita in Comune di Lesina (FG), Via Eucaliptus, piano S1, censita al Foglio 1, particella 1240 sub. 1 graffata alla particella 1237 sub. 1, categoria C/1, risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 01/10/2024, ai nn. R.P. 7590 – R.G. 8958, nascente da atto dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia (rep. n. 5035 del 23/08/2024), a favore di Omissis, contro Omissis

  E Omissis

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondiario, iscritta in data 09/07/2010 ai nn. R.P. 755 – R.G. 5626, a favore di Omissis , gravante originariamente sul compendio immobiliare, come da atto notarile a rogito Notaio Matteo Torelli del 30/06/2010.

(v. All. C).

Le formalità sopra indicate, pur costituendo gravami pregiudizievoli, non sono opponibili **all'acquirente in sede di vendita forzata**, in quanto destinate ad essere cancellate a cura **della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 586 c.p.c.** e non incidono sulla libera trasferibilità **del bene all'esito della vendita giudiziaria.**

Si segnala inoltre che, dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, non **emergono ulteriori vincoli o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare** oggetto di stima, fatti salvi quelli sopra indicati.

10.0 QUESITO 10

LOTTO n.1

L'unità oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lesina come UI graffata identificata al fg. 1, p.lle 1237 e 1240, sub. 1, con indirizzo Via Eucaliptus – piano S1. Il classamento attuale riporta categoria C/1, classe 5, consistenza 98 m^2, con superficie catastale totale 114 m^2. **La planimetria catastale (presentata il 17/11/1992) inquadra l'unità** come pianta seminterrato in Via Eucaliptus (S1).

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Dalla documentazione rinvenuta presso l'UTC del Comune di Lesina e dalla documentazione catastale, risulta che **il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è il**

complesso edilizio denominato "Centro Serenella", e risulta edificato in forza di:

1) **Licenza Edilizia n. 60/1975:** del 23 dicembre 1975 per la costruzione di un fabbricato da adibire a centro commerciale e civile abitazione in località Marina di Lesina. La tavola "Piano interrato (S1)" allegata al titolo originario rappresenta l'assetto funzionale del livello seminterrato, con presenza di discoteca e locali deposito (oltre ai locali accessori/servizi).

2) **Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità:** del 24/07/1978 che attesta la conformità dell'eseguito al permesso 60/1975 e riporta, nel quadro destinazioni, la presenza di:
   - **seminterrato**: locali con destinazione deposito (e locali accessori/usabilità non residenziale),
   - **piano terreno**: negozi,
   - **piani superiori**: appartamenti.

3) **Concessione Edilizia n. 37/1992:** del 20 luglio 1992 per variazione interna seminterrato (parte commerciale). Con C.E. parziale n. 37/1992 è autorizzata una variazione interna in seminterrato, "parziale riferita alla sola parte commerciale", con destinazione dichiarata uso commerciale, in "Centro Serenella – Via Eucaliptus", su area identificata al catasto comunale fg. 1 mappali 1237/1240.

   Dalla Tav. 02 (allegata alla C.E.37/92) si rileva il nuovo assetto del piano S1:
   - rampa carrabile di accesso,
   - area di manovra (indicata con H = 3,00 m),
   - suddivisione in n.17 box lungo il perimetro,
   - porzione individuata come "locale commerciale" (con accesso dall'area di manovra e accesso pedonale direttamente da via pubblica con vano scala esclusivo).

4) **Concessione Edilizia n. 19/1993:** del 03 aprile 1993 variazione interna e di destinazione d'uso del seminterrato. Con C.E. n. 19/1993 risulta assentita una variazione interna e

di destinazione d'uso del piano seminterrato, "già adibito a box e Locale Commerciale", con destinazione complessiva riportata come "locale commerciale + servizi, box e depositi", La relazione tecnica specifica che i lavori consistono nella trasformazione del locale commerciale unico ad uso discoteca e nella creazione di n. 9 box e n. 4 depositi, precisando che l'intervento non comporta aumento di cubatura né modifica della sagoma..

Dalla Tav. 02 (allegata alla C.E. n. 19/93) si rileva il nuovo assetto del piano S1:

- rampa carrabile di accesso,
- area di manovra (indicata con H = 3,00 m),
- comparto box (box. 1–9),
- comparto depositi (dep. 1–4),
- locale commerciale con anti-bagno/bagno (con accesso dall'area di manovra e accesso pedonale direttamente da via pubblica con vano scala esclusivo).

5) **Concessione Edilizia n. 76/1993:** del 06 novembre 1993 sdoppiamento depositi (3 - 6).

Con C.E. n. 76/1993 risulta autorizzato lo sdoppiamento di n. 3 locali deposito in n. 6 locali, mantenendo la destinazione d'uso a deposito; la destinazione complessiva è indicata come "box auto esistenti + depositi" (ubicazione: via Eucaliptus angolo viale Centrale).

10.2 Risultanze istruttorie (per quanto desumibile dagli atti disponibili)

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Lesina in relazione agli immobili in oggetto si può riassumere quanto segue:

- Edificazione del fabbricato: legittimate da L.E. 60/1975.
- Usabilità dei locali: autorizzazione 24/07/1978 con destinazioni per piani (seminterrato con locali non residenziali; piano terra negozi).
- Trasformazioni interne del piano S1: documentate e autorizzate con C.E.

37/1992 (parte commerciale) e con C.E. 19/1993 (riassetto complessivo: box/depositi + locale commerciale e servizi), con esplicita dichiarazione di assenza di aumento cubatura e di modifica sagoma nella relazione tecnica 1993.

- Ulteriori frazionamenti dei depositi: autorizzati con C.E. 76/1993 (sdoppiamento depositi, destinazione invariata).

In sintesi, la documentazione esaminata:

- ricostruisce una catena autorizzativa coerente per la trasformazione del seminterrato da configurazione originaria (discoteca + depositi) a configurazione mista (autorimesse/depositi + locale commerciale e servizi);
- **consente di motivare l'allineamento temporale tra interventi edilizi (1992–1993)** e aggiornamenti catastali (frazionamento/classamento 17/11/1992).

10.3 Difformità rilevate in sede di sopralluogo

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie allegate ai titoli abilitativi rinvenuti, è emersa una sostanziale conformità.

In considerazione di quanto sopra, ai fini estimativi, nel coefficiente "c" non sono stati considerati coefficienti riduttivi per la difformità urbanistica.

10.4 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Da ricerche svolte presso L'UTC del Comune di Lesina (FG), **è stato reperito agli atti l'Autorizzazione di abitabilità/usabilità del 24/07/1978**, provvedimento temporalmente successivo **al titolo edilizio originario (L.E. n. 60/1975) e ne costituisce, di fatto, l'atto "conclusivo" sotto il profilo amministrativo, attestando l'avvenuta esecuzione dei lavori in** conformità alla licenza del 1975.

In tale atto, il Comune fotografa la situazione originaria del fabbricato, riportando un **quadro di destinazioni per piani coerente con l'impostazione iniziale: seminterrato/interrato**

destinato a depositi, piano terra a negozi, livelli superiori ad appartamenti.

Tale autorizzazione del 1978, proprio perché collegata al titolo del 1975, non recepisce le successive modifiche interne e di destinazione d'uso del piano S1 assentite con C.E. parziale n. 37/1992, C.E. n. 19/1993 e C.E. n. 76/1993; ne consegue che l'eventuale agibilità del locale, nella configurazione attuale, non essendo stata rinvenuta presso l'UTC di Lesina (FG) deve essere oggi nuovamente attestata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, riferita all'unità/porzione.

Nel caso specifico, l'onere per l'ottenimento dell'agibilità risulta in capo al proprietario ovvero all'aggiudicatario in caso di vendita forzata, e può essere richiesta corredata dalla documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente, tra cui:

- verifica di corrispondenza dello stato dei luoghi ai titoli edilizi 1992–1993;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. 37/2008;
- Collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- Certificazione energetica (APE) conforme alle normative vigenti;
- Documentazione sanitaria ed igienico-sanitaria, ove richiesto in relazione alla destinazione d'uso;
- Documentazione antincendio, ove prevista;
- Attestazioni di conformità urbanistica e catastale.

In alternativa, qualora si intenda ricondurre l'unità alla destinazione originaria coerente con il titolo del 1975 e con l'usabilità del 1978 (seminterrato ad uso deposito/magazzino), dovrà essere attivata idonea pratica edilizia per mutamento di destinazione d'uso (con o senza opere, secondo lo stato effettivo e gli adeguamenti necessari), seguita dal deposito della SCA per la destinazione ripristinata e, ove del caso, dall'allineamento catastale (DOCFA) al nuovo uso.

In sede di valutazione estimativa, in via prudenziale e a tutela dell'acquirente/aggiudicatario, gli oneri potenziali connessi alla regolarizzazione amministrativa e tecnica (ivi inclusi costi di pratiche edilizie/catastali, eventuali adeguamenti

impiantistici e depositi/diritti, nonché ogni altra spesa necessaria a conseguire la piena regolarità e/o l'agibilità) sono stati forfettariamente considerati mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo del valore dell'immobile (coefficiente correttivo "c"), così da determinare un valore di mercato prudenziale, inteso come valore di stima depurato dagli oneri di regolarizzazione che, in caso di aggiudicazione, possono gravare sull'acquirente.

10.5 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per l'unità immobiliare graffata identificata al Foglio 1, p.lle 1237 e 1240, sub. 1, con indirizzo Via Eucaliptus – piano S1. del Catasto Fabbricati del Comune di Lesina (FG) risulta:

- immobile regolarmente accatastato
- planimetrie catastali sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi;
- La visura storica evidenzia che l'"immobile predecessore" era censito come C/2 (consistenza 822 m^2) fino alla variazione del 17/11/1992, con frazionamento 110.1/1992, cui segue il classamento 110.2/1992 che porta all'attuale censimento dell'UI graffata in categoria C/1. Tale categoria catastale è temporalmente coerente con le variazioni del piano S1 documentate dalla C.E. 37/1992 e, a seguire, dalla C.E. 19/1993 e a finire con la dalla C.E. 76/1993.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto alcun certificato relativo all'*"Attestato di Prestazione Energetica"* per l'immobile oggetto di stima. Si precisa che la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE sempre indicate dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, sono:

- fabbricati isolati che presentano una superficie inferiore ai 50 mq,
- edifici industriali e artigianali,
- tipologie di edifici agricoli/rurali non residenziali e senza impianto di climatizzazione,
- strutture non classificate sulla base della destinazione d'uso, che non prevedono l'installazione di impianti di climatizzazione,
- edifici utilizzati per attività religiose,
- ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o in stato di scheletro strutturale.
- La certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93. Vediamole:

Si dà atto che il bene, pur essendo attualmente utilizzato come deposito/magazzino, risulta censito come locale commerciale (cat. C/1) e, in quanto rientrante nella categoria di edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili (E.5, art. 3 D.P.R. 412/1993), ricade nell'ambito applicativo dell'obbligo di certificazione energetica, salvo specifiche esclusioni di legge (art. 3, comma 3, D.Lgs. 192/2005). Nel caso in esame, inoltre, è stato riscontrato che l'unità non è dotata di impianto di riscaldamento/climatizzazione né di impianto di produzione di acqua calda sanitaria (AQS); pertanto, ai fini dell'eventuale regolarizzazione documentale e degli adempimenti connessi alla futura circolazione del bene (vendita/locazione), sarà necessario procedere alla predisposizione dell'APE.

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'unità oggetto di procedura è un locale commerciale censito in catasto in categoria C/1, privo quindi di destinazione e funzione residenziale. Ne consegue che non risultano integrati i presupposti applicativi della norma, in quanto manca il requisito essenziale dell'uso abitativo principale e non ricorre, per natura e destinazione, l'assimilabilità agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Pertanto, per quanto di competenza dello scrivente, deve escludersi la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008 per l'immobile in oggetto.

Lucera, aprile/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 1

Tipologia	**Locale ad uso commerciale (di fatto assimilabile a deposito) posto al piano seminterrato (S1)**
Descrizione degli immobili	Locale commerciale ubicato nel complesso edilizio denominato "Centro Serenella" in Marina di Lesina, inserito al piano seminterrato (S1), in contesto a prevalente destinazione residenziale con presenza di locali accessori (autorimesse/depositi). L'unità si presenta come ampio ambiente open-space con pilastri strutturali, dotato di blocco servizi (antibagno e bagno), vano scala di collegamento con l'esterno e cavedio tecnico. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura portante in c.a. - Solai in latero-cemento - Copertura piana/terrazzo - Tamponature in muratura intonacata - Scala interna in c.a. - Accesso carrabile mediante rampa e area di manovra condominiale.
Composizione Locale commerciale	L'unità è composta da: - ambiente principale open-space - blocco servizi (antibagno + bagno) - vano scala interno - cavedio tecnico Altezza interna utile: circa **h = 3,00 m**
Finiture	- Pavimentazione in piastrelle ceramiche - Pareti intonacate e tinteggiate (con fenomeni di degrado/infiltrazioni) - Infissi metallici - Serranda metallica carrabile - Bagno rivestito in ceramica con sanitari
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico presente ma privo di certificazione - Impianto idrico–fognario presente - Assenza impianto di riscaldamento - Assenza impianto ACS
Stato di Manutenzione e Conservazione	**Mediocre**, con presenza di: - umidità e infiltrazioni - finiture deteriorate - necessità di interventi manutentivi e adeguamenti impiantistici
Ubicazione accessi	Comune di **Lesina (FG)** – Località Marina di Lesina Via Eucaliptus – Piano S1

	Accessi: - carrabile da rampa su Via Eucaliptus - pedonale tramite vano scala interno
Confini	- area di manovra condominiale - locali autorimessa/deposito - strutture controterra - piano terra sovrastante.
Dati catastali	NCEU del Comune di LESINA (FG) al **Foglio 1 Particella 1240 sub 1 graffata particella 1237 sub 1**- Categoria C/1 – Classe 5 Consistenza: 98 mq Rendita catastale: **€ 1.240,01** Piano S1 1931
Proprietari	**Omissis → quota 1/2** **Omissis → quota 1/2**
Titolo di Provenienza	- Successione di Omissis (trascrizione 02/10/2023) - Precedente atto di compravendita Notaio Di Biase (25/01/1993) - Decreto di trasferimento Tribunale di Lucera (1990)
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- Vincoli urbanistici di zona CT – Turistiche con Piano di Lottizzazione - Eventuali oneri per: o regolarizzazione agibilità (SCA ex art. 24 DPR 380/2001) o adeguamento impianti o spese condominiali e manutentive
Iscrizioni Trascrizioni	- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 01/10/2024, ai nn. R.P. 7590 – R.G. 8958, nascente da atto dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia (rep. n. 5035 del 23/08/2024), a favore di Omissis contro Omissis e Omissis - ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 09/07/2010 ai nn. R.P. 755 – R.G. 5626, a favore di Omissis gravante originariamente sul compendio immobiliare, come da atto notarile a rogito Notaio Matteo Torelli del 30/06/2010.
Stato di possesso e occupazione	Immobile nella disponibilità della Omissis utilizzato come deposito, senza titolo opponibile alla procedura
Regolarità Edilizio - Urbanistica	- Immobile assentito con titoli edilizi (1975–1993) - Sostanziale conformità urbanistica - Necessaria eventuale regolarizzazione ai fini dell'agibilità

Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile non vi sono discordanze;
Agibilità	- Certificato di Abitabilità non presente
Superficie commerciale complessiva	**143,73mq.**
Prezzo base d'asta (LOTTO n.1)	**€ 62.000,00**
Indennità di occupazione	**€ € 600,00 annui (≈ € 50,00/mese)**

Lucera, aprile 2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA