

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 246/2016 R.G.Es.,

promosso da

- contro -

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 16/07/2019

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 296 della categoria 'Ingegneri', con provvedimento del 08/08/2018 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. All'udienza del 19/12/2018, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli



accertamenti atti a individuare la proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di San Severo;
-) Studio del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo.

In data 21/12/2018 l'Esperto inviava comunicazione a mezzo di raccomandata A/R alla ditta debitrice e a mezzo pec al difensore del creditore procedente per comunicare che il giorno 5 gennaio 2019 alle ore 09:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile pignorato, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali del bene utili alla stima del suo valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica (vd. allegato n° 1).

In data 4 gennaio 2019 il sig.

_____ comunicava allo scrivente che per motivi di salute non sarebbe stato presente al sopralluogo fissato per il giorno successivo e chiedeva di posticiparlo al 19 gennaio 2019. L'Esperto, quindi, con pec del 04/01/2019 differiva l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato al giorno 19 gennaio 2019 alle ore 15:30 (vd. allegato n° 1).

Il giorno del sopralluogo il sottoscritto trovava presso il bene immobile oggetto della procedura di esecuzione il _____ mentre nessuno interveniva per il creditore. _____ permetteva all'Esperto l'accesso all'interno dell'immobile ove, alla continua presenza dello stesso, venivano eseguiti una ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni _____ dichiarava che l'appartamento non è dotato di certificazione energetica, non è allacciato ad alcuna utenza domestica, che risulta nella piena disponibilità della _____ e che non è in uso



o occupato da alcuno. Alle ore 17:30, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per le verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, l'Esperto eseguiva opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Severo. Si rendeva altresì necessario effettuare indagini presso le cancellerie del Tribunale di Foggia per verificare l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato oppure l'esistenza di altri procedimenti civili introdotti con domande giudiziali trascritte sul cespite. Infine, presso lo studio del notaio il sottoscritto traeva una copia dell'atto di compravendita del bene staggito.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di San Severo per beni immobili aventi caratteristiche simili a quello pignorato, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Questo Esperto, riportandosi alla definizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e alla sua trascrizione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06/05/2016 sotto i numeri 8951 R.G. e 6768 R.P., ha individuato il cespite sottoposto ad esecuzione forzata in danno di:

-

L'immobile staggito viene descritto nell'atto di pignoramento così come di seguito riportato:

<< n. 1 immobile sito nel comune di San Severo, provincia di Foggia (FG), via Umberto Fraccacreta n° 10, piano T-1-2, di vani 16,5, riportato nel N.C.E.U. sezione urbana, foglio 31, particella 1507, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/1, classe 2, vani 16,5, superficie catastale totale mq 612 –



totale escluse aree scoperte mq 602 – R.C. euro 3.238,18>>.

1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

L'immobile pignorato è censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo (FG) in ditta a

•

proprietaria per 1/1,

al foglio e particella sotto elencati (vd. allegato n° 3):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
31	1507	1 7	1	A/1	2	16,5 vani	Totale: 672 mq Totale escluse aree scoperte: 661 mq	3.238,18

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 26 gennaio 2019 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 4) il bene immobile si appartiene a:

➤ _____ per la
piena proprietà;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**:

➤ in epoca anteriore al ventennio l'immobile in parola, allora censito in catasto al foglio 31 particella 1507 subalterno 1 e particella 2855 subalterno 1 graffate, si apparteneva al sig.

giusta atto di compravendita per notaio



(vd.

allegato n° 5);

- in virtù di successione legittima in morte del sig. deceduto in data 11 ottobre 2002 (denuncia di successione n

la sig.ra _____, coniuge del sig. _____, acquisiva la piena proprietà dell'immobile in parola;

- in forza di variazione catastale per modifica identificativo e allineamento mappe del 22/06/2006 n° 29182.1/2006 protocollo n° FG0138215 l'originaria particella 2855 veniva soppressa e il nuovo identificativo catastale dell'immobile diveniva foglio 31 particella 1507 subalterno 1 e subalterno 7 graffati (vd. allegato n° 3);
- in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott.

_____ acquistava la piena proprietà

dell'immobile;

- in virtù di verbale di

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali del bene pignorato non corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 06/05/2016 sotto i numeri 8951 R.G. e 6768 R.P., poiché nelle suddette formalità l'immobile è



stato riportato con il solo subalterno 1 della particella 1507 del foglio 31, e non anche con il subalterno 7, stesso foglio e particella, che è graffato al subalterno 1. Si precisa però che, trattandosi solo dell'omissione dell'indicazione del subalterno 7 che è graffato a quello riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (il subalterno 1 della stessa particella), e non di un identificativo catastale a sè stante, i dati catastali del pignoramento pur se formalmente incompleti di fatto non compromettono la certa e univoca identificazione del cespite pignorato e la definizione della sua effettiva consistenza.

Le variazioni catastali, intervenute in epoche anteriori alla trascrizione del pignoramento e di cui si è dato contezza nel paragrafo che precede, non hanno determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile staggito.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

L'immobile in esame non è gravato da altre procedure esecutive in corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Quesito non applicabile al caso di specie.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Porzione di fabbricato urbano per abitazione di tipo signorile di vecchia costruzione, sita nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n° 10 e costituita da:

-) androne con cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, rimessa, altro atrio interno, vano adibito a carbonaia, stalletta, deposito e locale sottoscala ad uso ripostiglio il tutto a pianterreno, per una superficie complessiva coperta di circa 176,3 mq e una superficie scoperta di circa 47,3 mq,

-) appartamento ad uso abitativo posto al primo e secondo piano



composto di 15 locali, tra stanze o vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, cucina, bagni, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a 2 scalinate interne portanti al piano superiore, 8 balconi e un terrazzo a livello in primo piano, e di 3 camere, 5 balconi e annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 583,4 mq e una superficie scoperta di circa 66,8 mq,

il tutto ricevente accesso autonomo dalla suddetta strada pubblica a mezzo di portone privato posto al civico 10, confinante con via Umberto Fraccacreta, vico Solitario e via Sant'Onofrio, tra loro formanti angolo, e con il palazzo

altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a

proprietaria per 100/100, al foglio e particella sotto elencati

(vd. allegati n° 3 e n° 7):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
31	1507	1 7	1	A/1	2	16,5 vani	Totale: 672 mq Totale escluse aree scoperte: 661 mq	3.238,18

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:1000, posto in allegato 8, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e la ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).





Figura 1. Estratto del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella 1507 del foglio n° 31).



Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del fabbricato in cui è inserito il bene.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

3.1) Descrizione sommaria dei fabbricati in cui sono inseriti i beni

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di uno stabile di vecchia costruzione di tipo signorile ubicato nel centro storico dell'abitato di San Severo, tra la via Umberto Fraccacreta civici 10-12-14, il vico Solitario civici 2-4-6 e la via Sant'Onofrio civici 7-9-11, e confinante nel suo insieme con le 3 succitate strade pubbliche in angolo fra di loro e con il fabbricato De Lucretiis di proprietà altrui, salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n°



9 e n° 10).

Il suddetto stabile ha forma in pianta irregolare ed è composto da 3 piani fuori terra (incluso il pianterreno) e da un piano interrato. Esso ha struttura portante realizzata in muratura di mattoni pieni. La copertura è a tetto con più falde. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso complessivamente in due unità immobiliari: una ad uso abitativo posta ai piani primo e secondo e ricevente accesso indipendente dal civico 10 di via Umberto Fraccacreta, e l'altra adibita prevalentemente a deposito e cantina posta nei locali a pianoterra e in piano scantinato ricevente accesso diretto dai civici 12 e 14 di via Umberto Fraccacreta e da tutti gli altri civici di vico Solitario e di via Sant'Onofrio. Le facciate del fabbricato risultano rivestite con intonaco per esterni pitturato e sono dotate di una zoccolatura di rivestimento in pietra naturale bugiardata alta circa 1 m - 1,50 m. Il parapetto dei balconi è realizzato con ringhiera in ghisa di ottima fattura, finemente lavorata. Tutti i vani porta e i vani finestra a pianterreno hanno stipiti e architravi rivestiti di pietra naturale bugiardata. Il vano porta di accesso all'abitazione, contrassegnato con il civico 10 di via Umberto Fraccacreta, è realizzato con arco a sesto ribassato rivestito di pietra naturale finemente lavorata, e poggiante su due piedritti anche essi rivestiti di pietra naturale e adornati con cornici di imposta. Nella parte superiore l'arco è delimitato da due mensole rivestite di pietra lavorata poste a supporto del sovrastante balcone. Il vano porta è chiuso da un portone carrabile in legno massello di ottima fattura (vd. figura n° 3).

In sede di sopralluogo è stato constatato che il paramento delle facciate del fabbricato necessita di un intervento di ripristino, poiché in diversi punti (prevalentemente sui prospetti di via Sant'Onofrio e di vico Solitario) presenta distacchi della pitturazione e dell'intonaco, ed è imbrattato da graffiti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile, per gli interventi di ripristino della facciata di cui sopra, può essere considerato discreto (vd. figura n° 3).





Figura n° 3. Fotografie del fabbricato sito in San Severo tra le vie Umberto Fraccacreta, vico Solitario e via Sant'Onofrio: facciata principale (a); portone di accesso (b); prospetto di vico Solitario (c); prospetto di via Sant'Onofrio (d).



Il fabbricato, risalente alla fine dell'800, è ubicato nel centro di San Severo in una zona completamente urbanizzata avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico limitato, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Risulta distante solo 100 m dal Palazzo di Città ed è prossimo a una piazza molto grande dotata di parcheggi. Queste caratteristiche estrinseche rendono la sua posizione particolarmente privilegiata rispetto ad altri immobili del centro storico. Nelle sue vicinanze sussistono molte attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città quali scuole, chiese e negozi.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

Trattasi di porzione di fabbricato urbano adibito ad abitazione di tipo signorile, sita nel comune di San Severo al civico 10 di via Umberto Fraccacreta, ricevente accesso autonomo dalla predetta strada pubblica a mezzo di portone privato. Al pianterreno essa si compone di un androne con cortile interno e scalinata privata, coperta da lucernario, che permette l'accesso ai piani superiori, di altra scaletta interna, di un vano adibito a rimessa, di altro atrio interno necessario all'aerazione e alla illuminazione naturale di alcune stanze poste ai piani sovrastanti, di un vano adibito a carbonaia, di una stalletta, di un deposito e di un locale sottoscala ad uso ripostiglio. L'appartamento padronale si sviluppa in primo e secondo piano con 2 scalinate interne di comunicazione tra i due livelli, ed è composto di 15 locali, tra stanze o vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, cucina, bagni, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a 8 balconi e un terrazzo a livello in primo piano, e di 3 camere, 5 balconi e annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala negli allegati nn. 11, 12 e 13, con quelle catastali emergono difformità nella superficie complessiva, nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, nonché nell'esistenza di vani porta e vani finestra aggiuntivi (vd. figure n° 4 e n° 5).



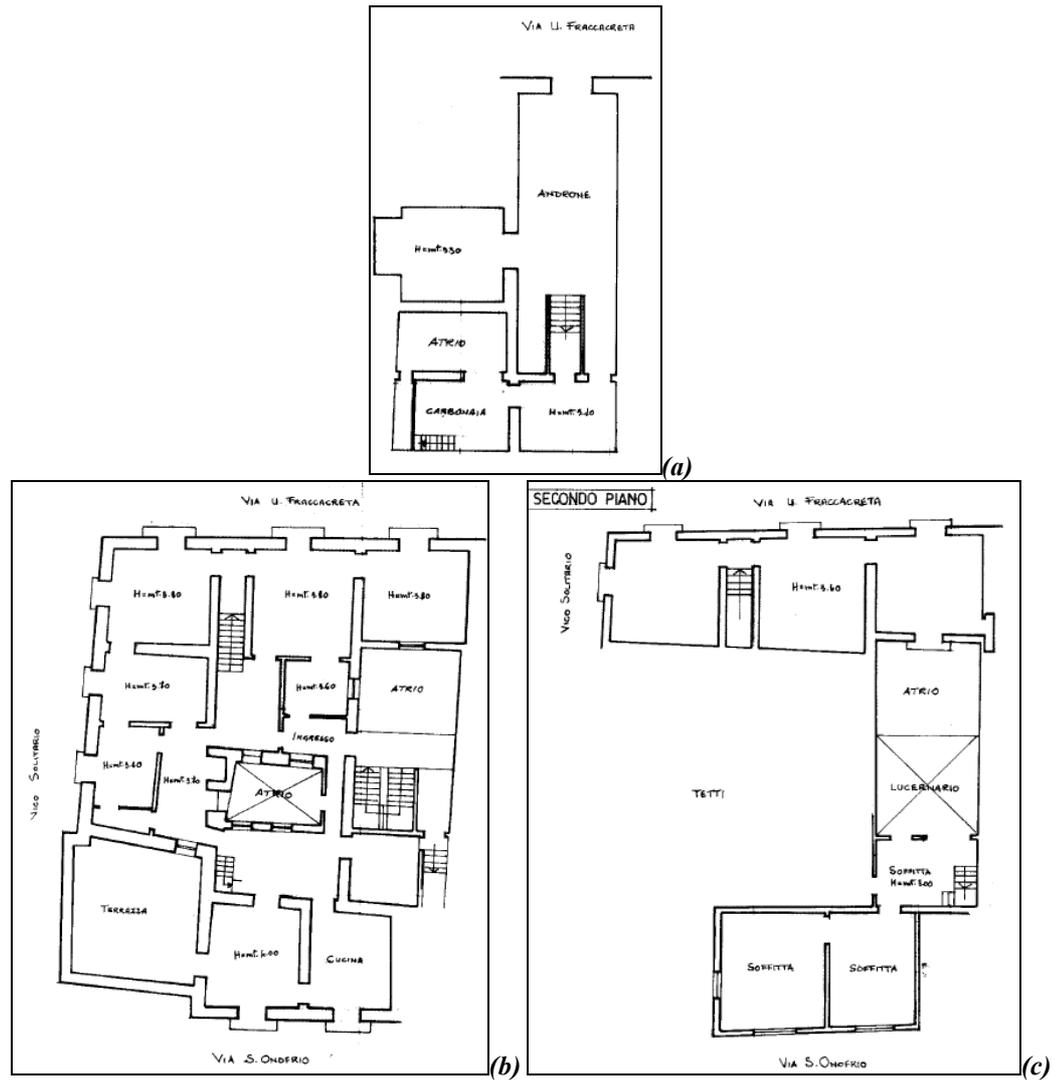
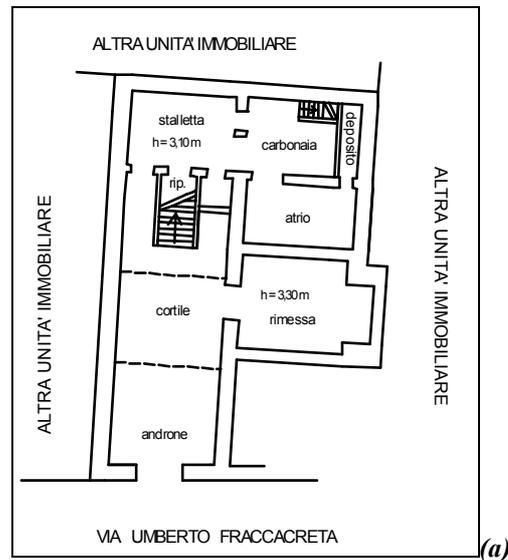


Figura n° 4. Planimetrie catastali dell'appartamento ad uso abitativo ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10: piano terra (a); piano primo (b); piano secondo (c).



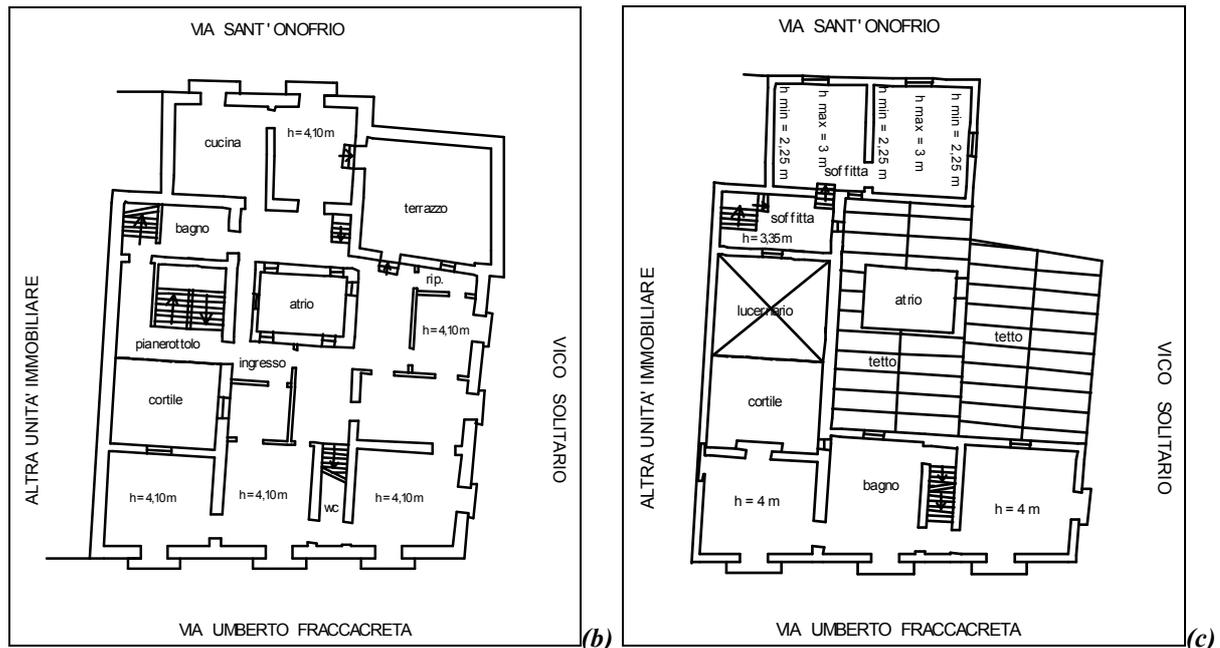


Figura n° 5. Planimetrie attuali dell'appartamento ad uso abitativo ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10: piano terra (a); piano primo (b); piano secondo (c).

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con bruciatore a gasolio, termosifoni in ghisa e tubazioni a vista, di impianto idrico e fognante, e di impianto elettrico a vista. Si precisa che tutti gli impianti sono stati realizzati prima del 13/03/1990, data di entrata in vigore della legge 46/90 (oggi sostituita dal D.M. 37/2008). Nello specifico l'impianto elettrico risulta privo di interruttore magnetotermico differenziale da 30 mA e pertanto, non rispettando i requisiti dettati dal D.M. 37/2008, non è a norma. I succitati impianti sono molto vetusti e in gran parte non funzionanti. Allo stato attuale l'unità immobiliare non risulta allacciata ad alcuna utenza domestica (acqua, energia elettrica, telefono, gas).

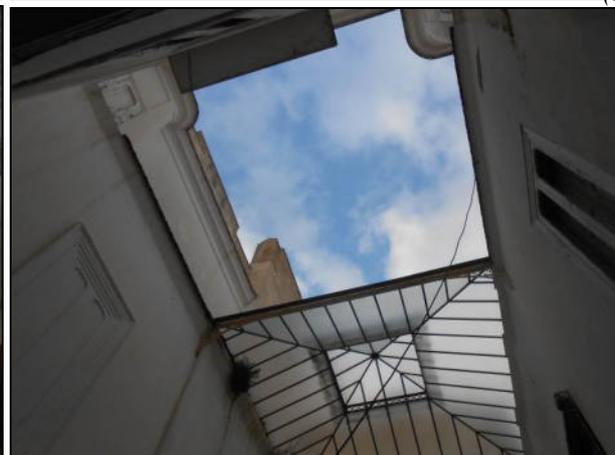
Il cespite in esame, come tutte le residenze di tipo signorile edificate tra l'800 e il '900 in Capitanata, riceve accesso dal portone a pianterreno in un raffinato androne coperto con volta a botte lunettata adornata con stucchi bianchi. L'androne conduce nel cortile interno, dal quale diparte la scalinata principale in pietra naturale coperta con lucernario in ferro e vetro, che porta al pianerottolo del primo piano. Il pianerottolo, su cui si apre la porta di accesso all'appartamento padronale, è delimitato da un ringhiera in ghisa di ottima fattura e finemente lavorata, e prospetta sul cortile interno (vd. figura n° 6). La porta caposcala è realizzata in legno massello, risale al '900 e presenta stipiti e

architrave intarsiati (vd. figura n° 7-a). Dal cortile si accede direttamente alla rimessa e, dopo l'attraversamento di un piccolo corridoio, agli altri vani accessori a servizio indiretto dell'abitazione, quali la stalletta, la carbonaia, il deposito e il ripostiglio sottoscala, nonché all'atrio interno di aereazione e illuminazione. Il pavimento dei vani accessori è rivestito di marmette e di piastrelle di laterizio, mentre quello degli spazi aperti è realizzato con le tradizionali chianche in pietra per esterni. Sia le pareti interne che quelle esterne risultano intonacate a civile e tinteggiate. Le volte dei locali sono in muratura a crociera. Gli infissi interni sono in legno (vd. figura n° 6). L'altezza utile interna è di 3,10 m e di 3,30 m (vd. figura n° 5).

Complessivamente lo stato di conservazione e di manutenzione generale dei locali e degli spazi a pianterreno è buono. Le rifiniture, i materiali, i rivestimenti sono di qualità e grado medio-alti (vd. figura n° 6 e allegato n° 14).



(a)



(b)





Figura n° 6. Fotografie degli spazi e degli ambienti posti a pianterreno: androne coperto con volta a botte lunettata (a); cortile interno (b); scalinata principale con pianerottolo coperta da lucernario (c); rimessa e stalletta (d), atrio interno e dettaglio della pavimentazione (e).

L'appartamento in primo piano si compone di un numero elevato di stanze concamerate e comunicanti con affaccio sulle 3 strade pubbliche che delimitano il fabbricato. Gli altri vani più interni, invece, ricevono adeguata aereazione e illuminazione dai vani finestra che si aprono sul cortile e sull'atrio di proprietà. La pavimentazione dei vani principali è realizzata in mattonelle di



fine ceramica con varie fantasie geometriche e colorazioni, in buono stato di conservazione. Le pareti sono intonacate a civile, in parte rivestite con carta da parati e in parte tinteggiate. Le volte delle stanze sono a padiglione e a specchio, e risultano in parte decorate con raffinati affreschi, carta da parati e stucchi/cornici (vd. figura n° 7 e allegato n° 14). I sanitari sono in vetro ceramica in pessimo stato. Gli infissi interni sono realizzati in legno pieno con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e risultano dotati di scuri anche essi in legno. È presente un camino rivestito con lastre di pietra naturale. Le due scalinate interne di collegamento del primo piano con il secondo risultano rivestite di pietra naturale e sono dotate di corrimano metallico. I vani in secondo piano hanno la pavimentazione rivestita di marmette e mattonelle di ceramica, e le pareti intonacate a civile e tinteggiate. I locali della soffitta non sono dotati di infissi esterni, mentre i vani principali hanno gli stessi infissi delle stanze poste al primo piano. L'abitazione è dotata di molti balconi e di un terrazzo a livello in primo piano, la cui pavimentazione è realizzata con marmette per esterni, e il parapetto è costituito da ringhiere metalliche (vd. figura n° 7).

L'altezza utile interna al primo piano è di 4,10 m, mentre per i vani abitabili al secondo piano è di 4,00 m, e per la soffitta è variabile da un massimo di 3,00 m al colmo del tetto a un minimo di 2,25 m (vd. figura n° 5).

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile è disabitato, in totale stato di abbandono e di degrado da alcuni decenni. L'ingresso di piccioni e di altri volatili tramite le finestre prive di serramenti ha comportato in molti ambienti l'accumularsi di escrementi e di sporcizia. Le pareti interne e le volte di alcune camere a primo piano presentano fenomeni di infiltrazione di origine meteorica dovuta a perdite della copertura o del sistema di scarico delle acque pluviali. Inoltre sono state rilevate alcune lesioni della struttura muraria in un paio di volte e sul muro portante della stanza a primo piano posta a Sud-Ovest, e precisamente quello a confine con il palazzo De Lucretiis in zona prossima all'innesto con la parete esterna prospiciente su via Fraccacreta, il quale presenta anche un'apertura di circa 1,50 m x 1,00 m provvisoriamente chiusa con mattoni forati di laterizio. In molte stanze le pareti e le volte presentano distacchi della finitura. Alcuni infissi interni ed esterni devono



essere riparati/ristrutturati. I sanitari e i rivestimenti dei bagni sono da rifare (vd. figura n° 7 e allegato n° 14). Tutto quanto descritto richiede un intervento di pulizia e di sanificazione generale, una manutenzione straordinaria per la riparazione e il ripristino dei rivestimenti, delle finiture, dei sanitari, degli impianti e degli infissi, nonché interventi localizzati di consolidamento strutturale da effettuarsi ove le volte e il muro portante presentano crepe e danneggiamenti.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento in primo e secondo piano è scadente (vd. figura n° 7 e allegato n° 14).



(a)

(b)



Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



(c)



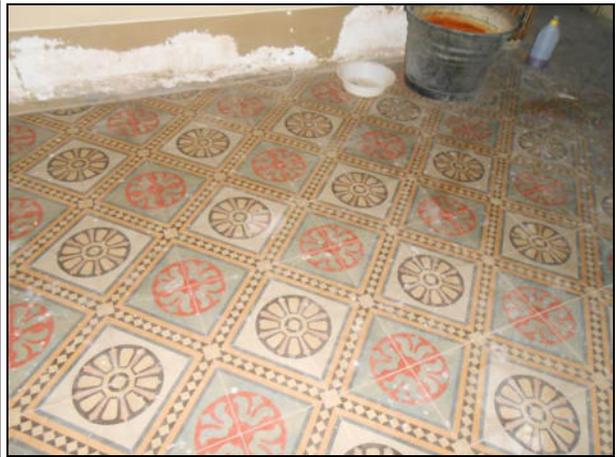
(d)



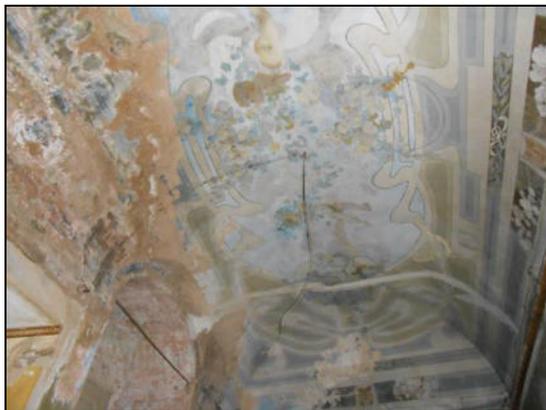
Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



(e)



(f)





(g)



(h)



(i)





Figura n° 7. Fotografie dell'appartamento in primo e secondo piano: porta di accesso in legno (a); ingresso (b); stanze in primo piano (c); dettagli decorativi delle volte (d); dettagli delle pavimentazioni in ceramica pregiata (e); volte e pareti con segni di degrado e danneggiamenti (f); bagni del primo piano (g); terrazzo a livello (h); scalinata di accesso e soffitta in secondo piano (i); scalinata di accesso, vano e bagno del secondo piano (l).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegati nn. 11, 12 e 13) è stato possibile determinare la consistenza complessiva dell'immobile, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento adibito ad abitazione di tipo signorile in pianoterra, primo e secondo piano, ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10	Superficie coperta – Piani 1 e 2 - abitazione	497,6	1	497,6
	Superficie coperta - Piano T e 2 - vani accessori (rimessa, carbonaia, deposito, stalla, soffitta)	262,1	0,5	131,1
	Superficie scoperta - Piano Terra - cortile e atrio interno	47,3	0,35	16,6
	Superficie scoperta – P1 e P2 - balconi e terrazzo	66,8	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,5 4,2
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				657 mq

(*) approssimata al metro quadro



4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è buono in relazione alla zona in cui è ubicata, al tipo signorile di abitazione, al livello di pregio architettonico e storico del fabbricato in cui è inserita, alla consistenza complessiva (superficie vendibile), al livello e grado di alcune rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e accessori di cui è dotata.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che per immobili ad uso abitativo della stessa fattispecie di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 998,00 €/mq (agenzie immobiliari di San Severo, quotazioni dicembre 2018, allegato n° 15),



- b) 831,00 €/mq (borsino immobiliare - quotazioni dicembre 2018 per immobili di prima fascia, allegato n° 15),
- c) 900,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazioni 1° semestre anno 2018, allegato n° 15).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 910,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito alla superficie commerciale vendibile e al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento adibito ad abitazione di tipo signorile in pianoterra, primo e secondo piano, ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10	657	910,00	597.870,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			597.900,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che il bene è stato pignorato per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consiste in bene indiviso.

4.3) Adeguaenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici non si evince l'esistenza sull'immobile di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, ovvero:

- a) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e l'immobile non possiede il certificato di agibilità/abitabilità;
- b) sono necessari lavori di riparazione del tetto o del canale di gronda per l'eliminazione dell'infiltrazione presente in alcuni vani del primo piano;



- c) è necessario eseguire interventi localizzati di consolidamento strutturale ove le volte e il muro portante di alcune stanze a primo piano presentano crepe e danneggiamenti;
- d) l'immobile necessita di pulizia, disinfestazione e sanificazione generale;
- e) bisogna effettuare l'allaccio degli impianti idrico ed elettrico alle reti principali di distribuzione dell'Acquedotto Pugliese e dell'Enel, ed è necessario altresì installare una caldaia per l'impianto di riscaldamento;
- f) sono necessari lavori di manutenzione straordinaria all'interno dell'appartamento per riparazione e ripristino dei rivestimenti, delle finiture e degli infissi, nonché sostituzione dei sanitari e degli impianti;
- g) le facciate esterne del fabbricato richiedono un intervento di ripristino della finitura.

Bisogna anche precisare che il cespite presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni simili presenti nel mercato di zona. Nello specifico le volte hanno finiture e decorazioni di medio-alto livello, i pavimenti e alcuni infissi sono di qualità e grado elevati. Infine, va anche considerato che l'immobile presenta tre caratteristiche molto apprezzate nel mercato di zona, ovvero che è dotato di accesso autonomo e indipendente, che fa parte di un fabbricato di pregio storico e architettonico, e che è ubicato in posizione privilegiata del centro storico per l'affaccio e per la vicinanza a un'importate e ampia piazza cittadina.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10 %	59.790,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Non applicabile	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00



Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	30% (include pulizia e sanificazione, contributo di competenza ai lavori di facciata, consolidamento strutturale localizzato, riparazione della copertura, allacci alle utenze, lavori di manutenzione interna)	179.370,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Certificato di agibilità: 1.000,00 € Aggiornamento planimetria catastale: 500,00 €	1.500,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		240.700,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	10 %	59.790,00
Incremento per accesso indipendente, e per la posizione privilegiata nel centro storico	5 %	29.895,00
Incremento per pregio storico/architettonico del fabbricato	10%	59.790,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		149.500,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) *Valore venale complessivo dei beni*

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come determinate nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a:

Valore Venale Complessivo del bene = 506.700,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Atteso che la piena proprietà del bene si appartiene alla



non si tratta di pignoramento di bene indiviso, e quindi il valore della quota spettante all'esecutata coincide con il valore venale complessivo del bene così come determinato nel paragrafo che precede.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità dell'immobile pignorato consente di includerlo in un lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato urbano per abitazione di tipo signorile di vecchia costruzione, sita nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n° 10 e costituito da:

-) androne con cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, rimessa, altro atrio interno, vano adibito a carbonaia, stalletta, deposito e locale sottoscala ad uso ripostiglio il tutto a pianterreno, per una superficie complessiva coperta di circa 176,3 mq e una superficie scoperta di circa 47,3 mq,

-) appartamento ad uso abitativo posto al primo e secondo piano composto di 15 locali, tra stanze o vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, cucina, bagni, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a 2 scalinate interne portanti al piano superiore, 8 balconi e un terrazzo a livello in primo piano, e di 3 camere, 5 balconi e annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 583,4 mq e una superficie scoperta di circa 66,8 mq,

il tutto ricevente accesso autonomo dalla suddetta strada pubblica a mezzo di portone privato posto al civico 10, confinante con via Umberto Fraccacreta, vico Solitario e via Sant'Onofrio, tra loro formanti angolo, e con il palazzo De salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a

proprietaria per 100/100, al foglio e particella sotto elencati:



Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
31	1507	1 7	1	A/1	2	16,5 vani	Totale: 672 mq Totale escluse aree scoperte: 661 mq	3.238,18

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 506.700,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal _____ è emerso che attualmente l'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta esecutata, ma che alla data _____ il cespite non è in uso od occupato da alcuno (vd. allegato n° 2). L'immobile non è dotato di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua, fogna e gas.

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sull'immobile grava la sottoelencata formalità che resterà a carico dell'acquirente (vd. allegato n° 4).

8.1) Trascrizioni

- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica – derivante da atto giudiziario del Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo

si precisa che il procedimento civile n° _____ suddetta domanda giudiziale è stato dichiarato estinto con provvedimento del Giudice del 14 giugno 2005.

8.2) Annotazioni

- Annotazione alla trascrizione
– derivante da decreto di trasferimento, presentata il _____

Sul bene non gravano vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente,



oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità del cespite (vd. allegato n° 4).

Il cespite non è dichiarato d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non è soggetto alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sul bene gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 4).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a favore del _____ derivante da sentenza di condanna per atto giudiziario del Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo data 16/12/2005 al _____

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore del comune di San Severo (FG) – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia _____ e trascritto in data _____ si precisa che il procedimento esecutivo n° _____ R.G.Es. introdotto con il suddetto atto di pignoramento è stato dichiarato estinto per assegnazione somme con provvedimento del Giudice del 20 gennaio 2016.
- Pignoramento immobiliare a favore del sig. _____ nato a _____ – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 22/04/2016

9.3) Annotazioni

- Annotazione alla iscrizione del 16/12/2005



– derivante da restrizione di beni,

➤ Annotazione alla trascrizione del 02/03/2006

derivante da restrizione di beni, presentata il 27/05/2014 al n°

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di San Severo è risultato che il bene ricade in forza del vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea di tipo A a destinazione residenziale, e che la sua destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G..

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. Per il cespite in parola, trattandosi di vecchia costruzione, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità. Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. In occasione del sopralluogo non è stata accertata la presenza di opere o interventi abusivi.

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati a meno della succitata non conformità della planimetria catastale. Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

È stato accertato che l'appartamento non risulta provvisto di Certificazione Energetica. Si assevera però che la stessa unità immobiliare, trattandosi di immobile destinato ad abitazione, deve essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.



Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando per l'appartamento l'APE n° GI – 001 – 19 del 27/01/2019, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 193,169 kWh/m²*anno e che appartiene alla **Classe Energetica "F"** (vd. allegato n° 16).

12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per l'immobile pignorato non sussistono le condizioni di cui all'art. 1- quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>>><<<<<<<<

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI **DA PORRE IN VENDITA**

<u>LOTTO UNICO</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Porzione di fabbricato urbano per abitazione di tipo signorile di vecchia costruzione, sita nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n° 10 e costituita da: -) androne con cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, rimessa, altro atrio interno, vano adibito a carbonaia, stalletta, deposito e locale sottoscala ad uso ripostiglio il tutto a pianterreno, per una superficie complessiva coperta di circa 176,3 mq e una superficie scoperta di circa 47,3 mq, -) appartamento ad uso abitativo posto al primo e secondo piano composto di 15 locali, tra stanze o vani principali e accessori a servizio diretto quali ingresso, cucina, bagni, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a 2 scalinate interne portanti al piano superiore, 8 balconi e un terrazzo a livello in primo piano, e di 3 camere, 5 balconi e annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 583,4 mq e una superficie scoperta di circa 66,8 mq, il tutto ricevente accesso autonomo dalla suddetta strada pubblica a mezzo di portone privato posto al civico 10, confinante con via Umberto Fraccacreta, vico Solitario e via Sant'Onofrio, tra loro formanti angolo, e con il palazzo De Lucretiis salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
L'immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a proprietaria per 100/100, con i seguenti identificativi catastali: <ul style="list-style-type: none">• foglio di mappa n° 31, particella n° 1507 subalterno 1 e subalterno 7 graffati, zona censuaria 1, cat. A/1, classe 2, consistenza 16,5 vani, Superficie Catastale totale 672 mq totale escluse aree scoperte 661 mq, rendita 3.238,18 €.



- 7) planimetrie catastali del cespite;
- 8) elaborato grafico per localizzazione del bene;
- 9) estratto del foglio di mappa n° 31 del comune di San Severo;
- 10) fotografia aerea del fabbricato;
- 11) planimetria attuale del piano terra;
- 12) planimetria attuale del primo piano;
- 13) planimetria attuale del secondo piano;
- 14) rilievi fotografici;
- 15) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 16) Attestato di Prestazione Energetica n° GI – 001 – 19;
- 17) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 24 febbraio 2019

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

