

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

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

promosso da

- contro -

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 20/9/2022

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', in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese con l'ordinanza del 24/2/2022 e sotto il vincolo del già prestato giuramento, rassegna il presente elaborato peritale a integrazione di quanto già esposto nella precedente relazione di stima deposita in data 2/3/2019 affinché nell'elaborato peritale <<*sia nella descrizione del compendio che nella sua valutazione, non vi sia riferimento al bene graffato dal momento che non formerà oggetto di vendita, tanto al fine di non ingenerare incertezze nelle formalità pubblicitarie*>>.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, in aggiunta agli accertamenti peritali precedentemente effettuati e definiti nella relazione depositata il 2 marzo 2019, a cui si rimanda



per la completa descrizione, e al fine di individuare con certezza l'effettiva planimetria e consistenza del solo subalterno 1 della particella 1507 del foglio 31 (oggetto di pignoramento), escludendo quanto invece è attribuibile al subalterno 7 che al subalterno 1 risulta graffato, ha dovuto inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati formale istanza di accesso agli atti a mezzo pec dell' 11 marzo 2022, protocollata il 14 marzo 2022 a n° 43491 (vd. allegato A). Questa indagine suppletiva, volta ad approfondire le variazioni catastali che hanno generato l'attuale subalterno 7 della particella 1507 e a produrne la relativa planimetria catastale storica, si concludeva il giorno 22/4/22 con l'incontro con i tecnici verificatori del catasto di Foggia (vd allegato A).

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Questo Esperto, riportandosi alla definizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare del creditore precedente 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:

-

per la piena proprietà.

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 risulta censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo (FG) in ditta a

proprietaria per 1/1, al foglio 31, particella n° 1507 subalterno 1. Si precisa che alla data esso costituisce porzione di un'unità immobiliare di maggiore consistenza interamente censita in catasto anche con il subalterno 7 della particella n° 1507 del foglio 31 (non oggetto di pignoramento) graffato al succitato subalterno 1 e con i seguenti dati di classamento complessivi: zona censuaria 1, categoria A/1, classe 2, consistenza 16,5 vani, superficie catastale totale 672 mq, totale escluse aree scoperte 661 mq, rendita 3.238,18 € (vd. allegato n° 3).

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 maggiore consistenza in catasto al foglio 31 particella 1507 subalterno 1 e particella 2855 subalterno 1 graffate, si apparteneva al sig.

_____ per averlo acquisito dalla
signora _____ giusta atto di compravendita per notaio
dott.

➤ in virtù di successione legittima in morte del sig.
_____ deceduto in data 11 ottobre 2002 (denuncia di successione n _____ volume _____)



– Ufficio del Registro di San Severo) trascritta a

Foggia in data

la sig.ra _____, coniuge

del sig. _____ acquisiva la piena proprietà dell'immobile;

- 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 del succitato 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'intera unità immobiliare;

- in virtù di verbale di assemblea societaria a rogito del notaio dott.

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Sulla base di quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare 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., emerge che il creditore procedente ha inteso pignorare l'immobile riportato nel catasto fabbricati del comune di San Severo con il solo subalterno 1 della particella 1507 del foglio 31. Dalle attuali risultanze dei vigenti registri catastali si evince, in realtà, che il suddetto bene non costituisce un'unità immobiliare indipendente bensì fa parte di un'unità immobiliare di maggiore consistenza interamente censita in catasto anche con il subalterno 7 della stessa particella e foglio (non oggetto di pignoramento), che è graffato al succitato subalterno 1 (vd allegato n°



3). Ne consegue che gli attuali “dati identificativi” catastali del bene pignorato (ovvero foglio particella e subalterno) corrispondono esattamente a quelli riportati nelle formalità del pignoramento, mentre gli attuali “dati di classamento” catastali (ovvero consistenza, superfici e rendita) non corrispondono, essendo gli stessi relativi all’intera unità immobiliare di maggiore consistenza censita con il subalterno 1 e il subalterno 7 graffati.

Per attribuire al bene immobile pignorato dati catastali indipendenti e rappresentativi della sua effettiva consistenza bisogna effettuare il frazionamento e la divisione dell’unità immobiliare di cui fa parte e che attualmente lo contiene, ovvero quella censita con i subalterni 1 e 7 graffati.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

A tutto il 26 gennaio 2019 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 4), l’immobile in esame non risultava gravato da altre procedure esecutive.

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 appartamento ad uso abitativo posto in fabbricato di tipo signorile di vecchia costruzione, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n° 10 e costituita da:

-) cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, rimessa, 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 138,8 mq e una superficie scoperta di circa 42,5 mq,

-) appartamento al primo e secondo piano composto di 4 vani principali e accessori a servizio diretto quali cucina, bagno, ingresso, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a scalinata interna portante al piano superiore, pianerottolo



della scala principale, 4 balconi e un terrazzo, il tutto a livello del primo piano, nonché di annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 344 mq e una superficie scoperta di circa 55,3 mq,

il tutto ricevente accesso dal predetto cortile interno e dalla relativa scalinata previo attraversamento di pertinenze non oggetto di pignoramento e censite in catasto, unitamente ad altri vani dell'appartamento posti ai piani superiori, al subalterno 7 della particella 1507 e precisamente, l'androne coperto e l'annessa porzione di cortile che si apre su via Umberto Fraccacreta tramite il portone privato posto al civico 10; e confinante nel suo insieme a piano terra con le suddette pertinenze del subalterno 7 con cui è comunicante, e con altri immobili di proprietà altrui su tre lati, e al primo piano con il palazzo

con 3 vani concamerati con cui è comunicante non oggetto di pignoramento individuati in catasto al subalterno 7 della particella 1507, e prospiciente su vico Solitario e via Sant'Onofrio tra loro formanti angolo, salvo altri e migliori confini; e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta

proprietaria per 100/100, al foglio 31, particella 1507 subalterno 1

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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



Figura 1. Estratto del foglio di mappa vigente 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.

Alla luce degli accertamenti peritali espletati presso l’Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati è stato però possibile individuare la porzione di fabbricato, oggi censita in catasto con il subalterno 7 della particella 1507, non oggetto di pignoramento e quindi da escludere nella rappresentazione grafica di cui sopra. Infatti, dalla cronologia delle variazioni catastali che l’appartamento, di cui fa parte il cespite staggito, ha subito nel corso degli anni emerge che il subalterno 7 della particella 1507 è stato creato per sostituire a parità di consistenza l’originaria particella 2855 subalterno 1 (graffata alla particella 1507 subalterno 1) che veniva soppressa in forza della variazione catastale per modifica identificativo e allineamento mappe del 22/06/2006 n° 29182.1/2006 protocollo n° FG0138215 (vd. allegato n° 3). Ebbene, grazie a queste informazioni e al reperimento dell’estratto del foglio di mappa storico risalente al periodo antecedente alla suddetta variazione (vd. allegato n° G) è stato possibile circoscrivere e localizzare l’esatta porzione di fabbricato oggetto di pignoramento (con l’esclusione dell’attuale subalterno 7) tramite la predisposizione di un elaborato grafico in scala 1:1000, posto in allegato B, recante la sovrapposizione tra la **mappa catastale storica** e l’ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 3 e n° 4).



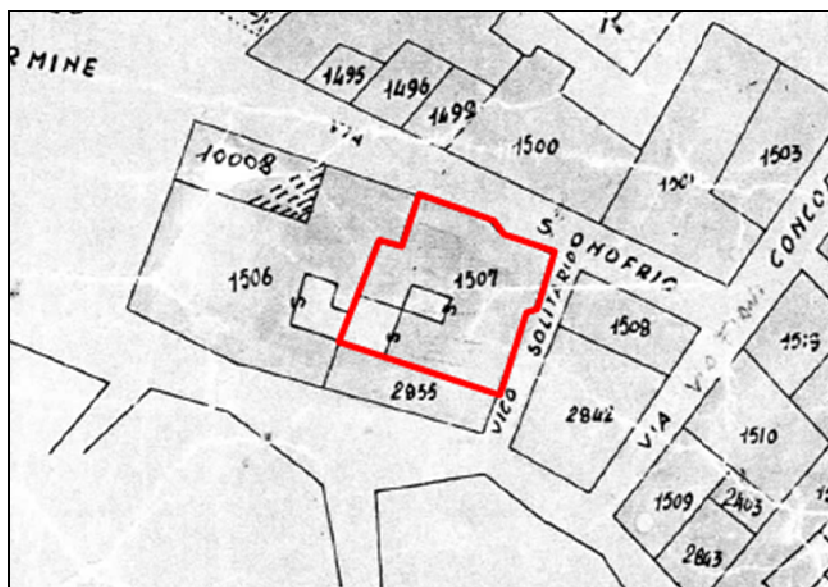


Figura 3. Estratto del foglio di mappa storica vigente fino a giugno 2006 con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene staggito (solo il subalterno 1 della particella 1507 del foglio n° 31).



Figura 4. Fotografia aero-planimetrica della porzione di fabbricato in cui è inserito il bene pignorato.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

3.2) *Descrizione degli immobili pignorati*

Trattasi di porzione di appartamento facente parte di un fabbricato urbano adibito ad abitazione di tipo signorile, sito nel comune di San Severo al civico 10 di via Umberto Fraccacreta, ricevente accesso autonomo dalla predetta



strada pubblica a mezzo di portone privato. Essa si compone al pianterreno di un 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 atrio interno necessario all'aereazione 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'immobile si sviluppa in primo e secondo piano con una scalinata interna di comunicazione tra i due livelli, ed è composto di 4 vani principali e di accessori a servizio diretto quali ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a 4 balconi e un terrazzo a livello del primo piano, e di annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano. Si fa rilevare che l'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un appartamento di maggiore consistenza che comprende alcuni vani e pertinenze non oggetto di pignoramento, ma di proprietà della stessa ditta esecutata e comunicanti con il cespite staggito. Nello specifico la porzione dell'appartamento non pignorata, censita in catasto con il subalterno 7 della particella 1507, è composta da tutti i vani accessori e pertinenze presenti nella parte di fabbricato che fu edificata sulla ex particella 2855 del foglio 31, ovvero quella che prospetta su via Umberto Fraccacreta e su vico Solitario formanti angolo tra loro, così come è rappresentato in figura n° 3 e nell'elaborato grafico posto in allegato B. I vani non oggetto di pignoramento, posti al primo e al secondo piano, sono complessivamente 5 con relativi accessori di 2 bagni, 9 balconi e una scalinata di comunicazione interna, e parimenti non formeranno oggetto di vendita anche le pertinenze a pianterreno costituite dall'androne coperto e l'annessa porzione di cortile di circa 4,8 mq con il relativo portone privato posto al civico 10 di via Umberto Fraccacreta da cui si accede. Nelle planimetrie dell'immobile pignorato redatte dallo scrivente e riprodotte in scala negli allegati C, D ed E sono state rappresentate anche le porzioni dell'appartamento non oggetto di pignoramento ovvero quelle censite con il subalterno 7 della particella 1507 (vd. figura n° 5).

Dall'esame delle suddette planimetrie emerge chiaramente che allo stato attuale l'accesso al cespite staggito dalla strada pubblica può avvenire solo attraversando il portone e le aree di pertinenza o gli accessori a pianoterra del



subalterno 7 non pignorato, e di contro tutti i vani abitabili e principali del subalterno 7 sono accessibili solo previo passaggio attraverso le aree di pertinenza o gli accessori del bene pignorato (il subalterno 1), ovvero il cortile interno, la scalinata privata l'ingresso e una porzione del corridoio di disimpegno. Conclusivamente, con la vendita all'asta del subalterno 1, entrambe le summenzionate unità immobiliari (il subalterno 1 e il subalterno 7) resterebbero vicendevolmente intercluse (vd. figura n° 5).

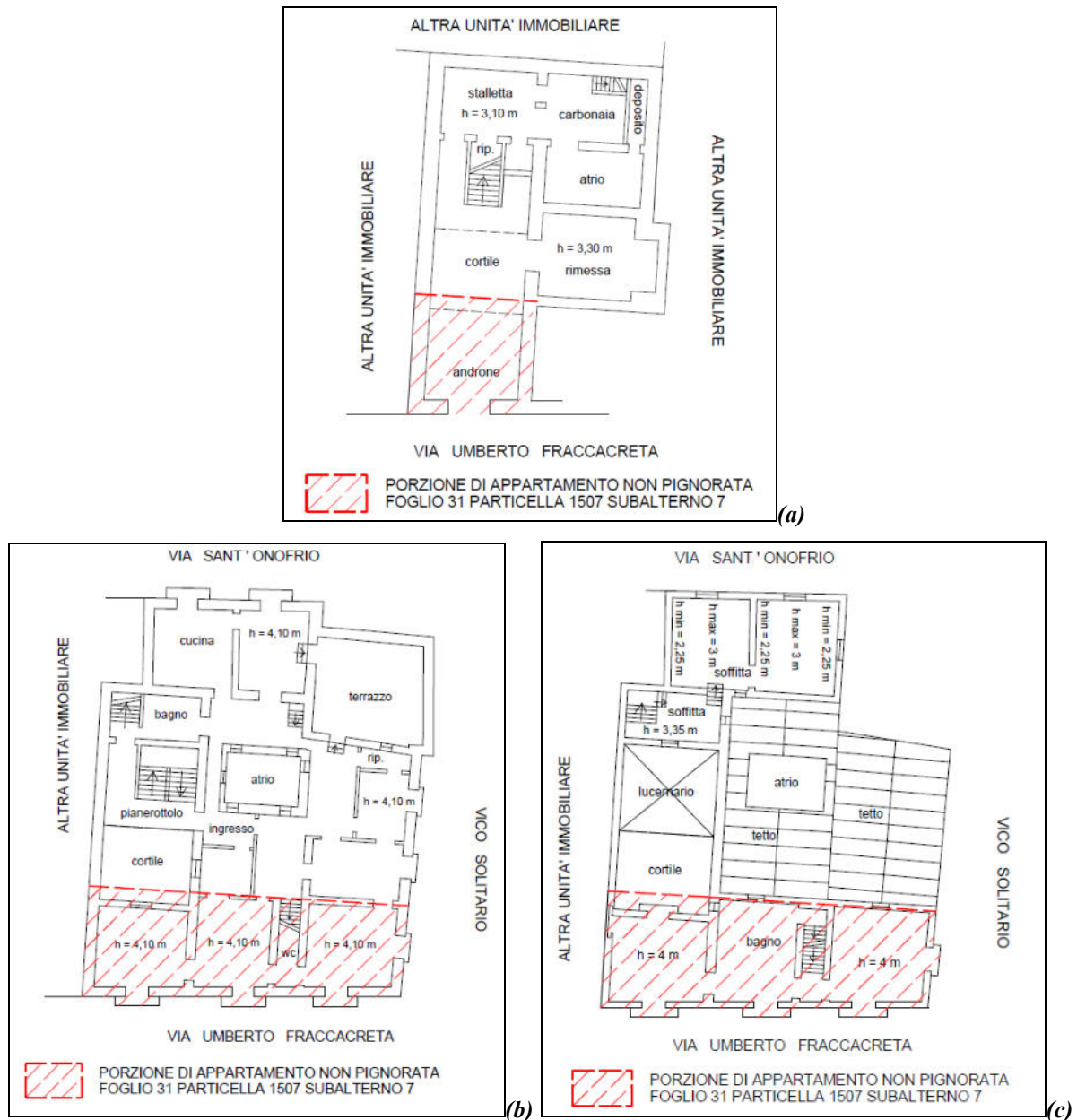


Figura n° 5. Planimetrie attuali dell'appartamento ad uso abitativo ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10: piano terra (a); piano primo (b); piano secondo (c).

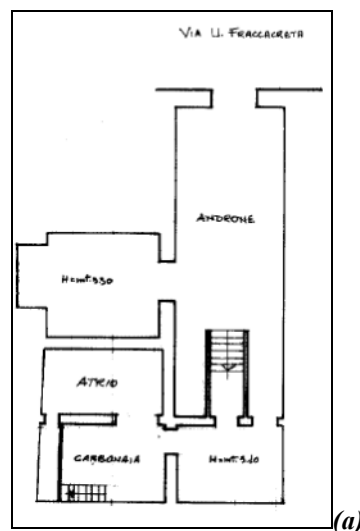
Per eliminare l'interclusione reciproca e per fornire sia al bene immobile



pignorato che alla quota parte non staggita dati catastali indipendenti e rappresentativi della rispettive effettive consistenze, a valle della vendita, bisognerà effettuare il frazionamento e la divisione dell'attuale unità immobiliare censita con i subalterni 1 e 7 graffiati al fine di scindere i due subalterni e di generare un nuovo subalterno da classare come "bene comune non censibile". Quest'ultimo subalterno servirà a garantire l'accesso comune dalla strada pubblica a entrambi gli immobili e sarà composto da pertinenze e accessori attualmente appartenenti al subalterno 7 e al subalterno 1 così come di seguito dettagliato:

-) appartenenti al subalterno 7 a pianterreno: androne coperto di 37,5 mq, porzione di cortile di circa 4,8 mq e relativo portone privato posto al civico 10 di via Umberto Fraccacreta;
-) appartenenti al subalterno 1 a pianterreno: cortile interno di 22,4 mq e scalinata privata coperta da lucernario di 8,6 mq;
-) appartenenti al subalterno 1 a primo piano: pianerottolo e scala coperta da lucernario per circa 30,7 mq, ingresso e porzione di corridoio di disimpegno per circa 11 mq.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala negli allegati C, D ed E, con quelle catastali emergono lievi difformità nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, nonché nell'esistenza di vani porta e vani finestra aggiuntivi (vd. figure n° 5 e n° 6).



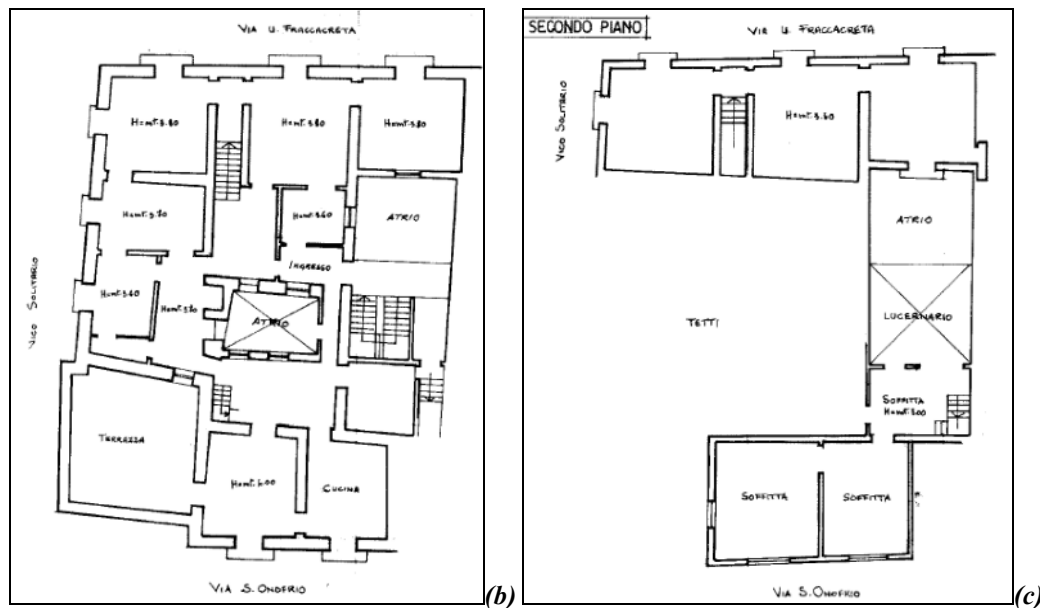


Figura n° 6. Planimetrie catastali dell'appartamento ad uso abitativo ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10: piano terra (a); piano primo (b); piano secondo (c).

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 magneto-termico 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 (del subalterno 7). 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° 7). La porta caposcala è realizzata in legno massello, risale al '900 e presenta



stipiti e architrave intarsiati (vd. figura n° 8-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° 7). 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° 7 e allegato F).



(a)



(b)





Figura n° 7. Fotografie degli spazi e degli ambienti posti a pianterreno: androne coperto con volta a botte lunettata appartenente al subalterno 7 (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 con affaccio su via Sant'Onofrio e su vico Solitario, e comunicanti con altri vani del subalterno 7 che invece si affacciano su via Fraccacreta. I 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 risultano in parte decorate con carta da parati e stucchi/cornici (vd. figura n° 8 e allegato F). 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 anch'essi in legno. È presente un camino rivestito con lastre di pietra naturale. Le scalinate interne di collegamento del primo piano con il secondo risultano rivestite di pietra naturale e sono dotate di corrimano metallico. I locali della soffitta in secondo piano non sono dotati di infissi esterni. L'abitazione è dotata di 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° 8).

L'altezza utile interna al primo piano è di 4,10 m, mentre per la soffitta a secondo piano 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. 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° 8 e allegato F). 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 opere edili volte a separare i vani del subalterno 7 non oggetto del pignoramento da quelli inclusi nel cespite staggito.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento in



primo e secondo piano è scadente (vd. figura n° 8 e allegato n° F).



(a)

(b)



(c)



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



(d)



(e)





Figura n° 8. Fotografie della porzione di appartamento in primo e secondo piano: porta di accesso in legno (a); ingresso (b); stanze in primo piano (c); caminetto (d); dettagli delle pavimentazioni in ceramica pregiata (e); volte e pareti con segni di degrado e danneggiamenti (f); bagno a primo piano (g); terrazzo a livello (h); scalinata di accesso e soffitta in secondo piano (i).

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 C, D ed E) 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 Raguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Porzione di appartamento adibito ad abitazione di tipo signorile in pianoterra, primo e secondo piano, ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10	Superficie coperta – Piani 1 - abitazione	258,2	1	258,2
	Superficie coperta - Piano T e 2 - vani accessori (scala, rimessa, carbonaia, deposito, stalla, soffitta)	224,6	0,5	112,3
	Superficie scoperta - Piano Terra - cortile e atrio interno	42,5	0,35	14,9
	Superficie scoperta – P1 - balconi e terrazzo	55,3	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,5 3,0
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				396,0 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

4.2) Valutazione di mercato

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e definite nella relazione depositata il 2 marzo 2019, a cui si rimanda per la completa descrizione, 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 (€)
Porzione di appartamento adibito ad abitazione di tipo signorile in pianoterra, primo e secondo piano, ubicato in via Umberto Fraccacreta n° 10	396,0	910,00	360.360,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			360.400,00

(*) 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) Adeguamenti 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 per l'immobile non è stato mai richiesto il certificato di agibilità/abitabilità essendo di remota costruzione;
- 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) l'immobile necessita di pulizia, disinfestazione e sanificazione generale;
- d) bisogna effettuare l'allaccio degli impianti idrico ed elettrico alle reti principali di distribuzione, ed è necessario altresì installare una caldaia per l'impianto di riscaldamento;
- e) 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;
- f) le facciate esterne del fabbricato richiedono un intervento di ripristino della finitura;
- g) bisogna prevedere un frazionamento e una divisione catastale con la realizzazione di relative opere edilizie e impiantistiche al fine di trasformare il subalterno 1 e il subalterno 7 in due appartamenti indipendenti e non comunicanti, e per eliminare l'interclusione reciproca tra le 2 unità immobiliari.

Si precisa anche 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 l'immobile presenta due caratteristiche molto apprezzate nel mercato di zona, ovvero fa parte di un fabbricato di pregio storico e architettonico, ed è ubicato in posizione privilegiata del centro storico per l'affaccio e per la vicinanza a un'importante 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 %	36.040,00
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% pulizia e sanificazione degli ambienti, contributo ai lavori di facciata, riparazione della copertura, allacci alle utenze, lavori di manutenzione interna, rifacimento impianti, sostituzione sanitari e infissi	108.120,00
Decurtazioni e spese necessarie per trasformare il subalterno 1 e il subalterno 7 in due appartamenti indipendenti e non comunicanti, e per eliminare l'interclusione reciproca tra le 2 unità immobiliari con la creazione di un bene comune non censibile destinato all'accesso dalla strada pubblica	-) Frazionamento e divisione catastale subalterno 1 e subalterno 7 graffiati (diritti e onorari inclusi)	3.000,00
	-) Riduzione consistenza del subalterno 1 per costituzione bene comune non censibile (al netto della compensazione con parti del subalterno 7 da impegnare: 17,6 mq cortile PT; 1,8 mq superficie coperta accessori PT-P1; 11 mq superficie coperta abitazione P1)	5.600,00 800,00 10.000,00
	-) Lavori edili e impiantistici	10.000,00
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 planimetrie catastali: 500,00 €	1.500,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		175.100,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine



Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento (€)
affaccio e posizione privilegiata nel centro storico	10 %	36.040,00
pregio storico/architettonico del fabbricato	10%	36.040,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		72.100,00

(*) 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 = 257.400,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

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

Piena proprietà di porzione di appartamento ad uso abitativo posto in fabbricato di tipo signorile di vecchia costruzione, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n° 10 e costituita da:

-) cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, rimessa, 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 138,8 mq e una superficie scoperta di circa 42,5 mq,



-) appartamento al primo e secondo piano composto di 4 vani principali e accessori a servizio diretto quali cucina, bagno, ingresso, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a scalinata interna portante al piano superiore, pianerottolo della scala principale, 4 balconi e un terrazzo, il tutto a livello del primo piano, nonché di annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 344 mq e una superficie scoperta di circa 55,3 mq,

il tutto ricevente accesso dal predetto cortile interno e dalla relativa scalinata previo attraversamento di pertinenze non oggetto di pignoramento e censite in catasto, unitamente ad altri vani dell'appartamento posti ai piani superiori, al subalterno 7 della particella 1507 e precisamente, l'androne coperto e l'annessa porzione di cortile che si apre su via Umberto Fraccacreta tramite il portone privato posto al civico 10; e confinante nel suo insieme a piano terra con le suddette pertinenze del subalterno 7 con cui è comunicante, e con altri immobili di proprietà altrui su tre lati, e al primo piano con il palazzo De Lucretiis, con 3 vani concamerati con cui è comunicante non oggetto di pignoramento individuati in catasto al subalterno 7 della particella 1507, e prospiciente su vico Solitario e via Sant'Onofrio tra loro formanti angolo, salvo altri e migliori confini; e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta

proprietaria per 100/100, al foglio 31, particella 1507 subalterno 1.

Si precisa che l'immobile costituisce porzione di un appartamento di maggiore consistenza che comprende alcuni vani e pertinenze non oggetto di pignoramento, ma di proprietà della stessa ditta eseguita e comunicanti con il cespite staggito. Allo stato attuale l'accesso al bene immobile dalla strada pubblica può avvenire solo attraversando il portone e le aree di pertinenza o gli accessori a pianoterra del subalterno 7 non pignorato della particella 1507, e di contro tutti i vani abitabili e principali del subalterno 7 sono accessibili solo previo passaggio attraverso le aree di pertinenza o gli accessori del bene pignorato (il subalterno 1).

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 257.400,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI



Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

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

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

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

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

Si veda quanto esposto nel corrispondente paragrafo della relazione tecnica depositata il 2 marzo 2019, che qui si intende integralmente riportato, e a cui si rimanda per la completa descrizione.

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
<p>Piena proprietà di porzione di appartamento ad uso abitativo posto in fabbricato di tipo signorile di vecchia costruzione, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Umberto Fraccacreta n° 10 e costituita da:</p> <p>-) cortile interno e scalinata privata di accesso ai piani superiori coperta da lucernario, altra scaletta interna, rimessa, 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 138,8 mq e una superficie scoperta di circa 42,5 mq,</p> <p>-) appartamento al primo e secondo piano composto di 4 vani principali e accessori a servizio diretto quali cucina, bagno, ingresso, ripostiglio e corridoio di disimpegno, oltre a scalinata interna portante al piano superiore, pianerottolo della scala principale, 4 balconi e un terrazzo, il tutto a livello del primo piano, nonché di annessi 3 locali adibiti a soffitta in secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 344 mq e una superficie scoperta di circa 55,3 mq,</p> <p>il tutto ricevente accesso dal predetto cortile interno e dalla relativa scalinata previo attraversamento di pertinenze non oggetto di pignoramento e censite in catasto, unitamente ad altri vani dell'appartamento posti ai piani superiori, al subalterno 7 della particella 1507 e precisamente, l'androne coperto e l'annessa porzione di cortile che si apre su via Umberto Fraccacreta tramite il portone privato posto al civico 10; e confinante nel suo insieme a piano terra con le suddette pertinenze del subalterno 7 con cui è comunicante, e con altri immobili di proprietà altrui su tre lati, e al primo piano con il palazzo De Lucretiis, con 3 vani concamerati con cui è comunicante non oggetto di pignoramento individuati in catasto al subalterno 7 della particella 1507, e prospiciente su vico Solitario e via Sant'Onofrio tra loro formanti angolo, salvo altri e migliori confini.</p>
Dati Catastali
<p>L'immobile risulta attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta proprietaria per 100/100, al foglio 31, particella 1507 subalterno 1.</p>
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
<p>➤ -) Atto di compravendita a rogito del notaio dott.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni
<p>1) Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica – derivante da atto giudiziario del Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo del 3 dicembre 2004</p> <p>precisa che il procedimento civile n. _____ R.G. introdotto con la suddetta domanda giudiziale è stato dichiarato estinto con provvedimento del Giudice del 14 giugno 2005.</p> <p>2) Ipoteca giudiziale a favore del comune di San Severo (FG) - derivante da sentenza di condanna per atto giudiziario del Tribunale di Foggia sezione distaccata di San Severo</p> <p>3) Pignoramento immobiliare a favore del comune di San Severo (FG) – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso _____ 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.</p> <p>4) Pignoramento immobiliare a favore _____ da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia</p>
Stato di Occupazione
<p>L'immobile risulta nella piena disponibilità della ditta esecutata, e alla data non è in uso od occupato da alcuno.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
<p>Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, ed è privo di certificato di abitabilità. Non sono state rilevate irregolarità o abusi edilizi-urbanistici.</p>



Certificazione Energetica
-) APE n° GI – 001 – 19 del 27/01/2019: prestazione energetica globale dell’immobile = 193,169 kWh/m ² *anno; Classe Energetica = F
Conformità catastale
L’unità immobiliare risulta correttamente accatastata. L’attuale planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D’ASTA = 257.400,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- A) istanza di accesso agli atti presso Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Foggia;
- B) elaborati grafici per l’esatta localizzazione del bene staggito (solo particella 1507 subalterno 1);
- C) planimetria attuale del piano terra dell’immobile pignorato;
- D) planimetria attuale del primo piano dell’immobile pignorato;
- E) planimetria attuale del secondo piano dell’immobile pignorato;
- F) rilievi fotografici;
- G) estratto del foglio di mappa catastale storico 31.

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL 2/3/2019

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- 1) comunicazioni di invito al sopralluogo;
- 2) verbale di sopralluogo del 19 gennaio 2019;
- 3) visure catastali;
- 4) ispezioni ipotecarie;
- 5) atto di compravendita del notaio dott. ;
- 6) richiesta copia atto presso lo studio del ;
- 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 26 aprile 2022

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

