

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 114/2022 R.G.Es.

promosso da

BANCA POPOLARE PUGLIESE S. C. P. A.

- contro -

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 5/11/2024

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 49, il 28/2/2024 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. In ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento del 28/2/2024 lo scrivente il 17 marzo 2024, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: *"giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi"*. Con il suddetto provvedimento l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati 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. Sulla base dei suddetti documenti venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le 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;
-) Ufficio Stato Civile del comune di San Severo;
-) Studio del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo.

In data 22 e 27 marzo 2024 l'Esperto inviava comunicazione ai debitori e ai difensori dei creditori, rispettivamente a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo pec, per comunicare che il giorno 13/4/2024 alle ore 9:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). Il giorno del sopralluogo il sottoscritto ritrovava presso l'abitazione ubicata nel comune di San Severo alla via Emilio Dotoli n° 19 [REDACTED] i quali permettevano l'accesso all'interno dell'immobile. Alla continua presenza degli esecutati lo scrivente eseguiva un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e uno planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni i debitori dichiaravano che detto bene è sprovvisto di certificazione energetica, e risulta nel loro pieno possesso, occupandolo quale abitazione principale e residenza. Alle ore 10:25, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori lo scrivente ha inoltrato relativa istanza all'ufficio Stato Civile di San Severo. Analogamente per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia

dell'immobile, l'Esperto in data 29 marzo 2024 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di San Severo l'istanza, protocollata al n° 17897/2024, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui il bene pignorato risulta inserito (vd. allegato n° 3). Dopo l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi lo scrivente riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Si effettuavano altresì indagini presso la cancelleria del Tribunale di Foggia per verificare l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati. Il 21 marzo 2024 lo scrivente si recava presso lo studio notarile del dott. Lorenzo Cassano di San Severo (FG) per produrre la copia dell'atto di provenienza del bene.

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 5/4/2022 sotto i numeri 6640 R.P. e 8373 R.G., ha individuato i cespiti sottoposti ad esecuzione forzata in danno di:

- [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Gli immobili staggiti vengono descritti nell'atto di pignoramento così come di seguito riportato:

"Abitazione di tipo economico CAT A/3, sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Emilio Dotoli n. 19. In Catasto al foglio 31, p.lla 8080, sub. 40, vani 3,5; di proprietà [REDACTED] nella misura di $\frac{1}{2}$

ciascuno".

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 in oggetto è censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo (FG) in ditta [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni, e [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, al foglio 31, particella n° 8080, subalterno 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita 352,48 € (vd. allegato n° 4).

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 4 maggio 2024 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 5) i beni immobili de quo si appartengono a:

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

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

- in epoca anteriore al ventennio l'immobile, in maggiore consistenza e allibrato in catasto con differenti identificativi catastali, si apparteneva alla signora [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Aleardo Orsi di San Severo del 21/10/1992 repertorio n° 31726, ivi registrato il 22/10/1992 al

n° 3904 e trascritto a Foggia il 23/10/1992 ai nn. 18917/15306;

- in base a diverse variazioni catastali e da ultimo a quella n° 16613.1/2012 del 21 maggio 2012 per divisione, ristrutturazione, variazione spazi interni e costituzione di bene comune non censibile (pratica n° FG0127170) all'unità immobiliare in oggetto venivano attribuiti gli attuali identificativi catastali (vd. allegato n° 4);
- in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 17/10/2012 repertorio n° 158956 raccolta n° 45870 e trascritto a Foggia il 14/11/2012 ai nn. 21556/16760, i debitori esegutati acquistavano ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, i diritti pari ad ½ (un mezzo) della piena proprietà del cespite (vd. allegato n° 6).

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali del bene corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 5/4/2022 ai nn. 8373/6640.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

L'immobile in esame non risulta gravato da altre procedure esecutive in corso. Si segnala che dalle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 5 è emersa la trascrizione di un pignoramento immobiliare gravante sul cespite staggito, e precisamente la formalità del 26/9/2018 trascritta ai nn. 19908/14752, e che grazie ad un accertamento puntuale condotto presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Foggia è stato altresì verificato che il procedimento di esecuzione immobiliare n° 442/2018 R.G.Es., relativo a detta formalità, è stato estinto in data 10/1/2023 in forza di decreto del Giudice dott. Michele Palagano.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di San Severo (FG) il 2/5/2024, posto in allegato n° 7, risulta che i debitori esegutati contrassero matrimonio a San Severo (FG) il giorno 8 febbraio 1968. Dall'assenza di annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si

rileva che gli sposi adottarono il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della palazzina condominiale denominata 'Scala B', sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Emilio Dotoli n° 19, distinto con il numero interno tre (3), con ingresso privato dal piccolo disimpegno comune ad altro appartamento a cui si accede dalla prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi per una superficie complessiva coperta di circa 70 mq e una superficie scoperta di circa 10 mq, il tutto confinante con il vano scala, con il vano ascensore, con appartamenti distinti con gli interni 3a e 4, con altro appartamento della 'Scala A', con il disimpegno comune censito in catasto alla particella 8080 sub 39, e prospiciente via Cisterne Pennise, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Severo in ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½, e [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per ½, al foglio di mappa n° 31, particella n° 8080 subalterno 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita 352,48 € (vd. allegati n° 4 e n° 8).

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, posto in allegato 9, 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).

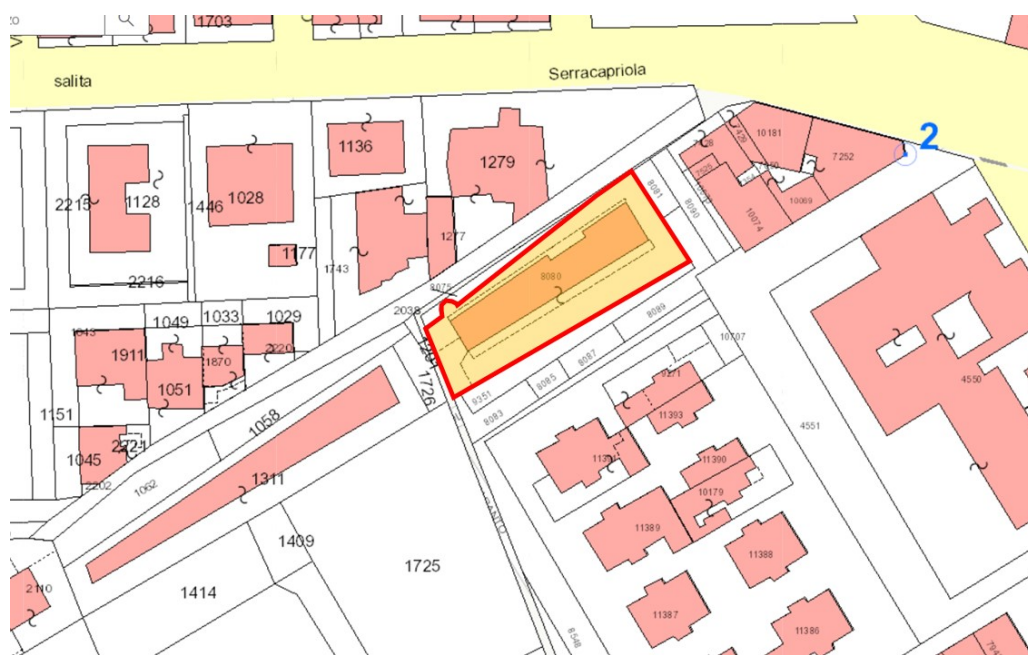


Figura 1. Stralcio del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella 8080 del foglio n° 31).



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

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

3.1) Descrizione sommaria del fabbricato in cui sono inseriti i beni

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un complesso condominiale composto da due palazzine attigue per civili abitazioni, ubicato nell'abitato del comune di San Severo e confinante con via Emilio Dotoli, via Cisterne Pennise, via Taranto e via Michele Capodaglio (vd. figure n° 1 e n° 2 e

allegati n° 10 e n° 11).

Il complesso edilizio è di tipo residenziale, si sviluppa su una pianta a forma di tipo trapezoidale, è composto da due palazzine attigue, e risulta completamente delimitato da una recinzione realizzata con muretto in cemento e sovrastante inferriata metallica verniciata. Il condominio è provvisto di aree esterne comuni che lo circondano, e che sono in parte destinate a parcheggio. Esse risultano pavimentate con asfaltato e mattonelle in cemento. Le due palazzine sono contraddistinte come Scala A e Scala B, e sono composte rispettivamente da 4 e 6 piani fuori terra, incluso il pianterreno, destinati ad abitazione ai piani superiori e ad autorimessa o attività commerciali al pianoterra. I fabbricati sono inoltre dotati di un piano interrato adibito ad autorimesse o locali box. L'accesso alle aree esterne condominiali avviene tramite nove varchi carrabili dotati di cancelli metallici verniciati sporgenti su tre delle quattro strade pubbliche che lo delimitano (non da via Capodaglio), e tramite due cancelletti metallici pedonali, anch'essi verniciati e sporgenti entrambi su via Emilio Dotoli. Dalle aree esterne ricevono accesso diretto tutti gli immobili posti al pianoterra, nonché i due portoncini condominiali per gli appartamenti collocati ai piani superiori delle palazzine. Ogni fabbricato è provvisto di un portoncino, un androne e una scala condominiali, e un ascensore (vd. figura n° 3).

I fabbricati hanno struttura portante costituita da fondazioni a travi rovesce e intelaiatura in cemento armato. I solai interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato. La copertura è tetto con falde. I muri di tamponamento sono realizzati a cassavuota a doppia fodera di cui quella esterna è in mattoncini a faccia vista e quella interna è in laterizi forati. I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati (vd. figura n° 3).

Le facciate dei fabbricati risultano prevalentemente rivestite di mattoni faccia a vista, a meno del pianoterra che è rivestito con lastre di pietra. I parapetti dei balconi sono invece in calcestruzzo cementizio pitturato e ringhiera metallica verniciata (vd. figura n° 3). L'accesso alla 'Scala B' avviene tramite un portoncino condominiale dotato di videocitofono e realizzato con telaio in alluminio e inserti in vetro singolo. La pavimentazione dell'androne risulta rivestita con lastre di granito. Le pareti sono in parte intonacate a civile e

tinteggiate con ducotone e in parte risultano rivestite di piastrelle di ceramica. La scalinata è rivestita di granito, ha le pareti con rivestimento di intonaco plastico ed è dotata di corrimano in metallo verniciato (vd. figura n° 3).



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)



(f)



Figura n° 3. Fotografie del complesso condominiale: prospetto di via Dotoli (a); facciata su via Cisterne Pennise (b); prospetto di via Taranto (c); facciata su via Michele Capodaglio (d); recinzione (e); cancello pedonale del civico 19 (f); area esterna condominiale (g); portoncino della Scala B (h); ascensore (i); androne (l); scalinata condominiale (m).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del complesso edilizio e dello stabile è buono (vd. figura n° 3).

Il fabbricato è ubicato in zona periferica avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico sostenuto, munita di sufficienti parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono alcune attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città quali scuole, chiese, supermercati e negozi.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della palazzina condominiale denominata 'Scala B' sito nell'abitato del comune di San Severo alla via Emilio Dotoli n° 19, distinto con l'interno tre (3), avente ingresso privato dal piccolo disimpegno comune ad altro appartamento a cui si accede dalla prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, che si compone nel suo insieme di soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi (vd. figura n° 4).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 4 e allegato n° 12).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento con split a parete, di impianto videocitofonico, e antenna per la televisione. L'impianto elettrico è a norma. È altresì presente un caminetto rivestito.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. La cucina e il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno risulta dotato di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, e risultano dotati di tapparelle in plastica. La porta di accesso caposcala è blindata.

L'abitazione possiede complessivamente 2 balconi la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di graniglia di marmo (vd. figura n° 5). L'altezza utile interna è di circa 2,79 m.

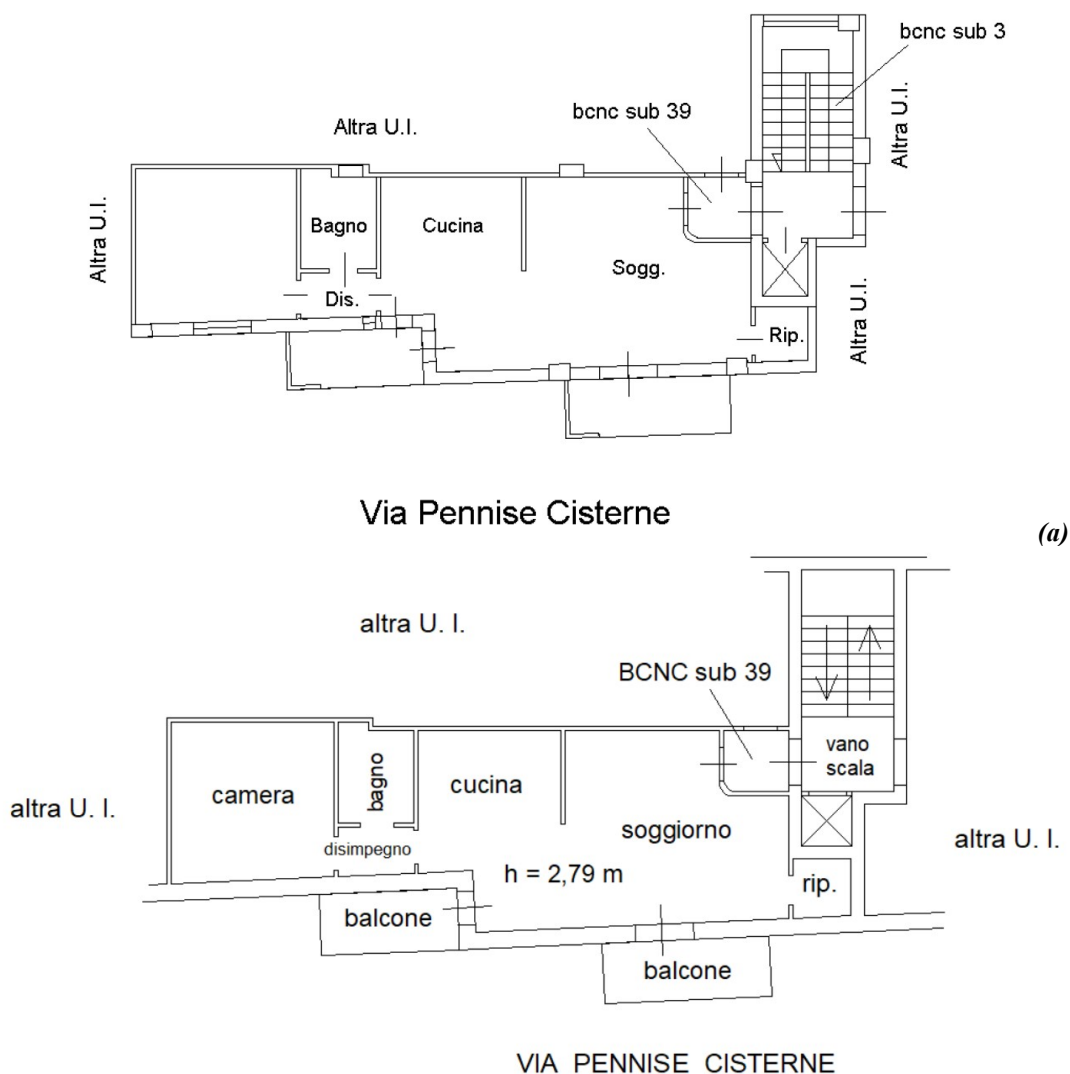


Figura n° 4. Planimetrie dell'appartamento ubicato alla via Emilio Dotoli n° 19 Scala B – interno 3 - piano 2: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).



(a)



(b)



Figura n° 5. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Emilio Dotoli n° 19 Scala B – interno 3 - piano 2: soggiorno (a); cucina (b); ripostiglio (c); disimpegno (d); bagno (e); camera (f); balcone (g); posto auto (h); macchia da infiltrazione pregressa (i).

In virtù di delibera dell'assemblea condominiale del 30 gennaio 2008 all'appartamento in parola veniva assegnato l'utilizzo di un posto macchina ubicato nell'area condominiale esterna che prospetta su via Emilio Dotoli (vd. figura n° 5 e allegato n° 6).

Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello.

Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono a meno di una macchia presente nella pitturazione del soffitto della cucina per una pregressa infiltrazione dall'appartamento sovrastante (vd. allegato n° 13).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con la planimetria redatta dallo scrivente (vd. allegato n° 12) 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 in secondo piano ad uso abitativo sito alla via Emilio Dotoli n° 19 – interno 3 - Scala B	Superficie coperta	70	1	70
	Superficie scoperta – balconi	10	0,3	3
Disimpegno di accesso in comune all'appartamento interno 3a (bnc particella 8080 sub 39) -		3	0,5	1,5
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				75 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, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa.

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

- a) 796,00 €/mq (agenzie immobiliari di San Severo, proposte di vendita a maggio 2024, allegato n° 14),
- b) 839,00 €/mq (borsino immobiliare – quotazione massima fascia media maggio 2024, allegato n° 14),
- c) 825,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazioni medie del 2° semestre 2023, allegato n° 14);
- d) 837,00 €/mq (Valori Immobiliari dichiarati in atti pubblici dell'Agenzia del Territorio – ultimo triennio, allegato n° 14).

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 rispettivamente pari a 824,00 €/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 in secondo piano ad uso abitativo sito alla via Emilio Dotoli n° 19 – interno 3 - Scala B	75	824,00	61.800,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			61.800,00

(*) 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 una caratteristica negativa rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

- a) il soffitto della cucina necessita di un intervento di pitturazione per riparare la macchia di umidità pregressa.

L'immobile non presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona. Bisogna precisare però che l'appartamento possiede una caratteristica intrinseca positiva e molto apprezzata nel mercato di zona, ovvero l'utilizzo di un posto macchina ubicato nell'area condominiale esterna recintata.

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 per il BENE (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	3.090,0
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Informazioni assunte dall'amministrazione del condominio	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)	Pitturazione del soffitto della cucina per macchia da infiltrazione – a corpo	100,00
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)	Non applicabile	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		3.200,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore Incremento BENE (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni simili presenti nel mercato di zona	nessuna	0,00
Posto macchina assegnato nell'area condominiale esterna recintata	a corpo	600,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		600,00

(*) 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 determinato 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 (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Valore Venale Complessivo del BENE = 59.200,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che l'immobile è stato pignorato in danno dei debitori eseguiti per i diritti di proprietà dell'intero.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

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

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della palazzina condominiale denominata 'Scala B', sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Emilio Dotoli n° 19, distinto con il numero interno tre (3), con ingresso privato dal piccolo disimpegno comune ad altro appartamento a cui si accede dalla prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi per una superficie complessiva coperta di circa 70 mq e una superficie scoperta di circa 10 mq, il tutto confinante con il vano scala, con il vano ascensore, con appartamenti distinti con gli interni 3a e 4, con altro appartamento della 'Scala A', con il disimpegno comune censito in catasto alla particella 8080 sub 39, e prospiciente via Cisterne Pennise, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Severo in ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietario per ½, e a [REDACTED] [REDACTED], proprietaria per ½, al foglio di mappa n° 31, particella n° 8080 subalterno 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita 352,48 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 59.200,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal signor [REDACTED] (vd. allegato n° 2) è emerso che attualmente il cespite risulta nella piena disponibilità e possesso dei debitori

esecutati, costituendo la loro abitazione principale e residenza. L'immobile è dotato di allaccio al servizio di fornitura di energia elettrica intestato al signor [REDACTED] (vd. allegato n° 15).

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sull'immobile, non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità del cespìte (vd. allegato n° 5).

Sussistono, invece, i vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal vigente Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto a rogito del notaio dott. Alcardo Orsi di San Severo dell'11 novembre 1991, trascritto a Foggia il 15 novembre 1991 ai nn 21457/17510.

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Informazioni aggiuntive in merito a eventuali oneri condominiali:

- la quota annua per le spese condominiali è pari a circa 480,00 €.
- alla data della perizia non risultano spese condominiali insolute negli ultimi due anni (vd. allegato n° 16).

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo 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° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni con sede in Parabita (LE), derivante da concessione a garanzia di

mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Tavassi Andrea di Ruffano (LE) dell'8/9/2017 rep. n° 30555/15027, iscritta a Foggia in data 11/9/2017 al n° 2257 Reg. Part. e al n° 18800 Reg. Gen..

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore di Sud Pubblicità s.r.l. con sede in Lecce derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 30/8/2018 repertorio n° 5444/2018 e trascritto in data 26/9/2018 al n° 19908 Reg. Gen. e al n° 14752 Reg. Part..
- Pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni con sede in Parabita (LE) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 17/3/2022 repertorio n° 1150/2022 e trascritto in data 5/4/2022 al n° 8373 Reg. Gen. e al n° 6640 Reg. Part..

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 (P.R.G.) in zona omogenea di tipo C “residenziale di espansione”;

-) ricade, sulla base delle previsioni del PUG – Piano Urbanistico Generale – approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale nella seduta del 3 novembre 2014 con deliberazione n° 33 e adeguato al PPTR in virtù della deliberazione n. 26 del 5 aprile 2019, in zona Br4 – “Aree residenziali di completamento intensive” ed è regolato dall’art. p29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG qui di seguito trascritto:

Articolo p29 - Br4: Aree residenziali di completamento intensive

29.1 - La zona Br4 comprende il resto degli edifici dell'attuale periferia sorti a seguito delle indicazioni del Piano Regolatore degli anni '70, in ragione di indici edificatori elevati e al di fuori di strumenti di pianificazione attuativa.

29.2 - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,4 mq/mq.
- H = 13,5 m. Eventuale maggiore If o maggiore H sono consentiti solo se preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Sono comunque ammessi interventi diretti di:

a) demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,4 mq/mq
- H = 17 m.

b) ampliamento e/o sopraelevazione che propongano un H di 10 m.

In presenza di piano esecutivo relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 4.000 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:

- Ut = 1,6 mq/mq.
- H = 17 m.

29.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

La destinazione dell'immobile è conforme con quanto stabilito dal PRG e dal PUG.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene è stata autorizzata con regolari concessioni edilizie n° 13 lib. 4/B del 18/12/1989 e n° 14 lib. 3/A del 24/9/1991, nonché successiva concessione per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni n° 39 del 16/3/2011 e SCIA prot. n° 1270 del 18/1/2012 (vd. allegato n° 17). I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 18/12/1989 e terminarono il 10/10/1991. Lo stabile venne dichiarato abitabile giusta Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 26/10/1991 prot. n° 25651/762 (vd. allegato n° 17). 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. Per l'immobile oggetto di pignoramento nessuna difformità urbanistica/edilizia e catastale è stata riscontrata.

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati.

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 il bene risulta sprovvisto di Certificazione Energetica. Si assevera che la stessa unità immobiliare, trattandosi di appartamento adibito ad abitazione, deve essere dotata 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 l'**APE n° 7105124000508177 del 15/5/2024**, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 201,27 kWh/m²*anno e che appartiene alla Classe Energetica "E" (vd. allegato n° 18).

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

Per l'immobile 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
Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della palazzina condominiale denominata 'Scala B', sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Emilio Dotoli n° 19, distinto con il numero interno tre (3), con ingresso privato dal piccolo disimpegno comune ad altro appartamento a cui si accede dalla prima porta a destra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi per una superficie complessiva coperta di circa 70 mq e una superficie scoperta di circa 10 mq, il tutto confinante con il vano scala, con il vano ascensore, con appartamenti distinti con gli interni 3a e 4, con altro appartamento della 'Scala A', con il disimpegno comune censito in catasto alla particella 8080 sub 39, e prospiciente via Cisterne Pennise, salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
Censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Severo in ditta a [REDACTED] proprietario per ½, e [REDACTED] proprietaria per ½, al foglio di mappa n° 31, particella n° 8080 subalterno 40, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita 352,48 €.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➤ [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; ➤ [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. -) Atto di compravendita a firma del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 17/10/2012 repertorio n° 158956 raccolta n° 45870 e trascritto a Foggia il 14/11/2012 ai nn. 21556/16760.
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni con sede in Parabita (LE), derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Tavassi Andrea di Ruffano (LE) dell'8/9/2017 rep. n° 30555/15027, iscritta a Foggia in data 11/9/2017 al n° 2257 Reg. Part. e al n° 18800 Reg. Gen. 2) Pignoramento immobiliare a favore di Sud Pubblicità s.r.l. con sede in Lecce derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 30/8/2018 repertorio n° 5444/2018 e trascritto in data 26/9/2018 al n° 19908 Reg. Gen. e al n° 14752 Reg. Part.. 3) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni con sede in Parabita (LE) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 17/3/2022 repertorio n° 1150/2022 e trascritto in data 5/4/2022 al n° 8373 Reg. Gen. e al n° 6640 Reg. Part.
Stato di Occupazione
L'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso dei debitori esecutati, costituendo la loro abitazione principale e residenza.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
-) Concessioni Edilizie: n° 13 lib. 4/B del 18/12/1989, n° 14 lib. 3/A del 24/9/1991, n° 39 del 16/3/2011 e SCIA prot. n° 1270 del 18/1/2012. -) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 26/10/1991 prot. n° 25651/762. -) Irregolarità o abusi edilizio-urbanistici: nessuna irregolarità urbanistica/edilizia è stata riscontrata.
Certificazione Energetica

APE n° 7105124000508177 del 15/5/2024, prestazione energetica globale dell'immobile = 201,27 kWh/m2*anno, Classe Energetica "E".
Conformità catastale
L'unità immobiliare è regolarmente accatastata. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D'ASTA = 59.200,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) comunicazioni di invito al sopralluogo;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 4) visura catastale storica dell'appartamento;
- 5) ispezioni ipotecarie;
- 6) atto di acquisto;
- 7) estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- 8) planimetria catastale;
- 9) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 10) stralcio del foglio di mappa n° 31 del comune di San Severo;
- 11) fotografia aerea;
- 12) planimetria appartamento;
- 13) rilievi fotografici;
- 14) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 15) bolletta dell'utenza elettrica;
- 16) ricevuta spese condominiali primo trimestre 2024;
- 17) concessioni edilizie e abitabilità;
- 18) APE n° 7105124000508177;
- 19) 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 1 giugno 2024

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

