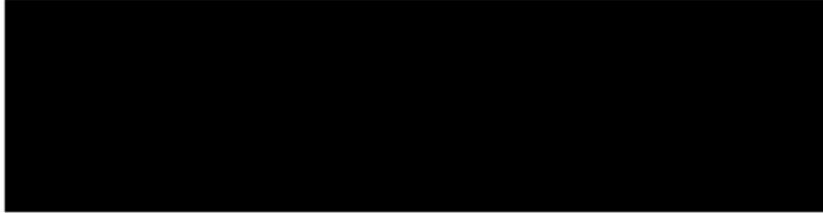


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento Civile n. 3147/2009 R.G.

promosso da



Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 6/3/2024

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 285 della categoria 'Ingegneri', all'udienza del 5 luglio 2023 veniva nominato del Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese C.T.U. nel procedimento civile indicato in epigrafe. Comparso all'udienza del 4/10/2023, dopo aver accettato l'incarico e dopo aver 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 altresì quella presente nel fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare [REDACTED] R.G.Es. avente ad oggetto l'immobile in esame. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare la proprietà oggetto della procedura civile e a determinare univocamente la sua consistenza. 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.

In data 10/10/2023 l'Esperto inviava comunicazione a mezzo pec ai difensori legali delle parti per comunicare che il giorno 14 ottobre 2023 alle ore 8:15 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). Il giorno 13 ottobre l'avvocato [redacted] informava lo scrivente a mezzo pec dell'impossibilità [redacted] a prendere parte al sopralluogo fissato per il giorno successivo e chiedeva di posticiparlo al giorno 21 ottobre alle ore 9:30. Il CTU, avendo preso atto di quanto sopra, con pec in pari data rinviava le operazioni peritali al 21 ottobre e ne dava comunicazione alle parti (vd. allegato n° 1).

Il giorno del sopralluogo il sottoscritto trovava presso il bene staggito i [redacted], nella qualità di [redacted] [redacted] che detiene il pieno possesso del pianoterra del capannone industriale in virtù di preliminare di vendita stipulato [redacted]. Gli intervenuti permettevano l'accesso all'interno dell'immobile ove venivano eseguiti un'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. Nel corso delle operazioni [redacted] dichiarava che il cespite non è dotato di certificazione energetica, e che la sua manutenzione ordinaria e straordinaria è fatta a proprie cure e spese trattandosi della sede della propria attività artigianale. Alle ore 11:45, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Si rendeva altresì necessario effettuare indagini presso la cancelleria del Tribunale di Foggia per verificare l'eventuale sussistenza di altre procedure



esecutive in corso gravanti sul medesimo bene. Infine, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 6 ottobre 2023 inoltrava all'Ufficio Tecnico del comune di San Severo l'istanza, protocollata al n° 40735/2023, 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 il 30 ottobre 2023 riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui si acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Dal confronto dello stato dei luoghi, appurato con l'accesso, con la documentazione dell'ufficio tecnico si constatava che nel suddetto immobile sussistono opere realizzate in difformità dal permesso di costruire e quindi, alla luce delle prescrizioni urbanistiche locali e dell'applicabile normativa nazionale, si rendeva necessario verificare le modalità e i costi per la regolarizzazione di detti manufatti. Ulteriori indagini presso i medesimi uffici comunali si rendevano necessarie per valutare la potenzialità edificatoria del lotto sul quale insiste il complesso edilizio, in virtù del PUG approvato dal Comune di San Severo con deliberazione n° 33 del 3 novembre 2014, nonché per conoscere le modalità e i costi necessari alla trasformazione del sussistente diritto di superficie in diritto di proprietà del suolo in esame (vd. allegato n° 3).

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.

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 di causa 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

Ibis. 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

- [REDACTED], proprietario per 1/1, al foglio e particella sotto elencati (vd. allegato n° 4):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)	
75	332	2	2	D/1	---	---	---	3.432,00	
75	332	3	2	D/1	---	---	---	3.240,00	
75	332	1	Bene comune non censibile – Partita speciale A						

Ibis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 15 ottobre 2023 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 5) il bene immobile si appartiene a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

come si evince dalla seguente **cronistoria**.

- In epoca anteriore al ventennio il terreno su cui insiste il cespite pignorato si apparteneva per il diritto di superficie ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone in costanza di matrimonio e in regime di comunione legale dei beni dal Comune di San Severo in virtù di convenzione a rogito del segretario comunale del [REDACTED] [REDACTED] registrato a San Severo il [REDACTED] al n° [REDACTED] volume I, trascritto a Foggia il [REDACTED] (vd. allegato n° 6).
- Nel periodo 1985-1987 [REDACTED], in virtù di regolari concessioni edilizie, costruiva sul suolo di cui sopra il capannone industriale.
- In base a variazione catastale d'ufficio del 02/02/1993 in atti dal 12/03/1993 MAP 874/87 (n. 113.1/1993) per costituzione e classamento di Ente Urbano, all'immobile veniva assegnato l'attuale identificativo



[REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED].

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi catastali del bene sono differenti da quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data [REDACTED] sotto i numeri [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., mentre corrispondono esattamente a quelli riportati nella nota di trascrizione in rinnovazione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data [REDACTED] sotto i numeri [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P.. Ciò perché originariamente il cespite risultava censito in catasto semplicemente al mappale 332 del foglio 75, mentre con la variazione catastale del 19/12/2002 n. 67762.1/2002 venivano costituiti gli attuali subalterni 1, 2 e 3 a parità di particella e di foglio (vd. allegati n° 4 e n° 5). Si precisa che la suesposta variazione catastale è intervenuta in periodi successivi alla trascrizione del pignoramento, che risulta formalmente corretta e che non ha determinato modifiche sul piano della consistenza degli immobili staggiti.

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

E' stato accertato con la documentazione in atti che il [REDACTED] acquistava il cespite in costanza di matrimonio [REDACTED]
[REDACTED]

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

Capannone di tipo industriale adibito a laboratorio artigianale sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Luigi Cannelonga n° 17, e



precisamente nella Zona PIP, contraddistinto con il Lotto 39, composto di un'ampia officina di falegnameria, un locale deposito, un ufficio/esposizione, un'area di verniciatura, un ingresso, tre bagnetti, due ripostigli e un vano scala a pianterreno per una superficie complessiva coperta di circa 618 mq, e di sovrastante ampio locale adibito a laboratorio al primo piano con due locali di sgombero in piano intermedio per una superficie complessiva coperta di circa 677 mq a cui si accede dal vano scala e con rampa esterna estesa circa 75 mq, nonché di annesso deposito esterno nel sotto-rampa per una superficie coperta di circa 45 mq, e di accessorio e pertinenziale piazzale recintato in parte pavimentato e in parte a giardino per una superficie complessiva di circa 947 mq, il tutto confinante con altri fabbricati di proprietà altrui e rispettive aree di pertinenza su due lati, con fondo rustico e con via Luigi Cannelonga, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta [REDACTED]

[REDACTED], con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 75, particella n° 332 subalterno 2 cat. D/1 rendita 3.432,00 €, subalterno 3 cat. D/1 rendita 3.240,00 €, e subalterno 1 Bene comune non censibile (vd. allegati n° 4 e n° 7).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il cespite oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:2000, posto in allegato n° 8, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto ricavata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).



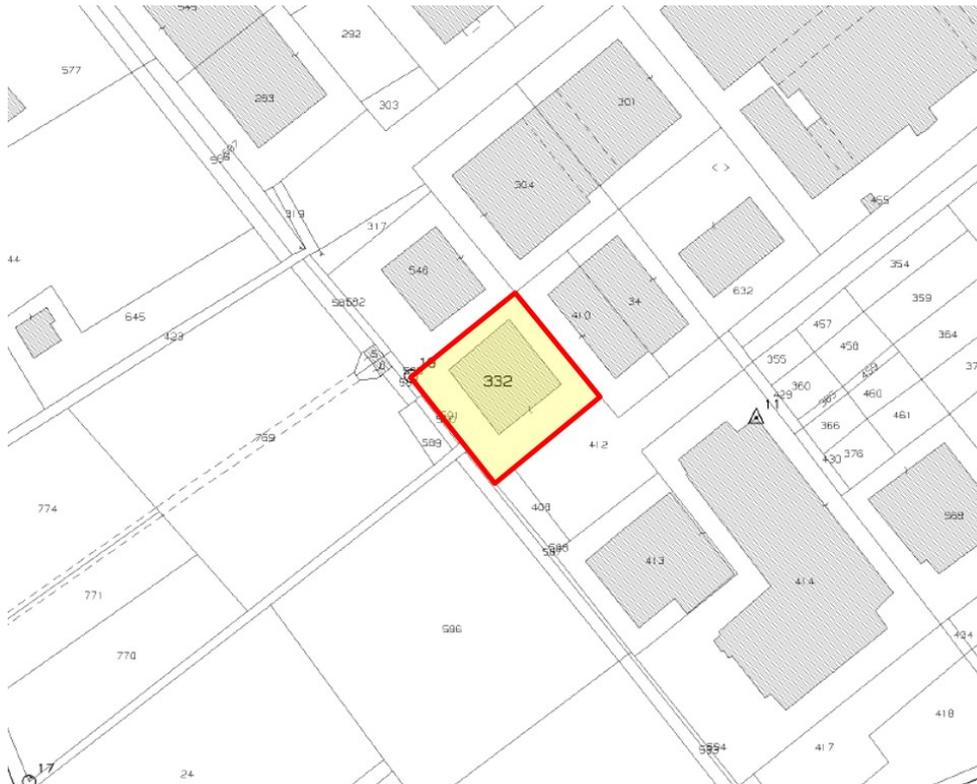


Figura 1. Estratto del foglio di mappa 75 con indicazione dell'immobile (particella 332).



Figura 2. Fotografia aero-planimetrica dell'immobile.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI



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

L'unità immobiliare in esame consiste in un capannone di tipo industriale adibito a laboratorio artigianale composto di un fabbricato di 2 piani fuori terra (incluso il pianterreno) e di accessorio e pertinenziale piazzale esterno recintato, ubicato nell'abitato di San Severo alla via Luigi Cannelonga n° 17 e precisamente all'interno della Zona PIP, contraddistinto con il Lotto 39, ricevente accesso direttamente dalla predetta strada pubblica, e confinante nel suo insieme con via Luigi Cannelonga, con altri fabbricati e relative pertinenze di proprietà altrui su due lati, e con fondo rustico salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 9 e n° 10).

In figura n° 3 e nell'allegato n° 11 viene riportata in scala la planimetria generale del complesso edilizio con l'indicazione di tutti i manufatti di cui è costituito, la rispettiva posizione e l'estensione in pianta.

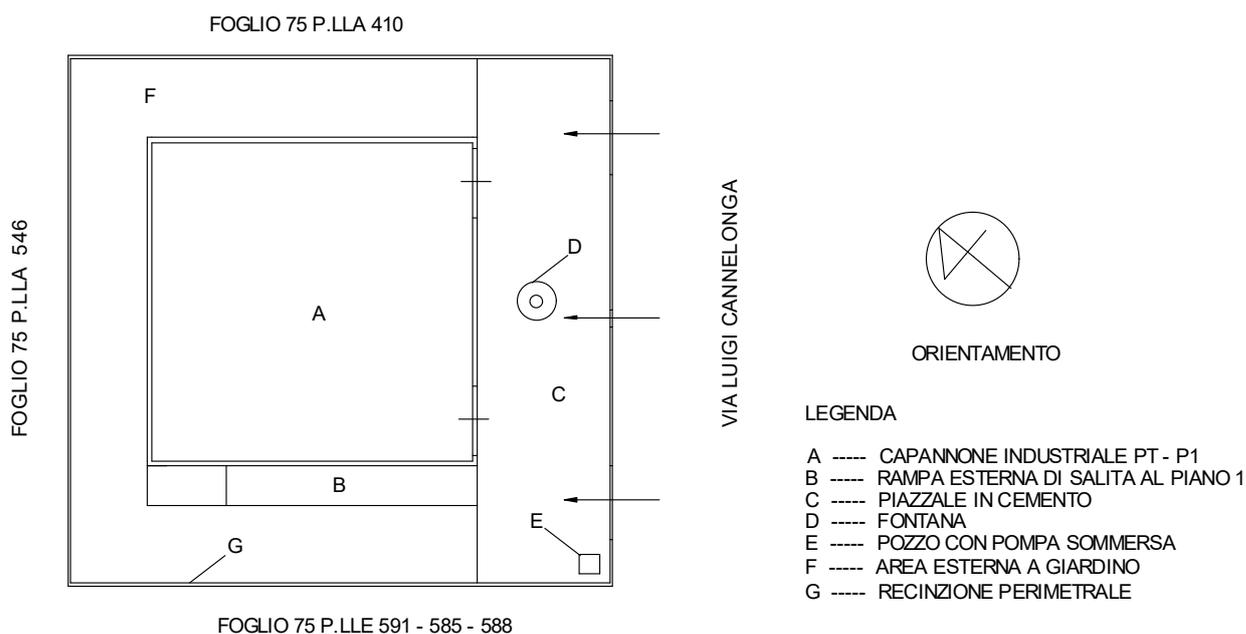


Figura n° 3. Planimetria generale del complesso edilizio adibito a laboratorio artigianale sito in San Severo alla via Luigi Cannelonga n° 17.

Il complesso edilizio si sviluppa su un terreno esteso complessivamente 1640 mq. Il corpo di fabbrica del capannone è disposto in posizione centrale rispetto al lotto e fu realizzato nel periodo 1985-1987. Esso ha forma in pianta rettangolare e struttura portante realizzata con intelaiatura in cemento armato posta su fondazioni a travi rovesce, e solai di interpiano a nervature parallele con

travetti di cemento precompressi e pignatte. Le tramezzature interne sono in mattoni e in pannelli coibentati da 6 cm, la copertura è piana non praticabile. L'intero fabbricato risulta suddiviso complessivamente in 2 livelli principali e un piano intermedio. Gli ambienti a pianterreno ricevono accesso diretto dal piazzale di pertinenza. Al secondo piano è posto un grande locale adibito a laboratorio a cui si accede tramite una rampa esterna in latero-cemento armato realizzata lateralmente al capannone con presa diretta dal piazzale, e tramite un vano scala interno collocato posteriormente al capannone. Il vano scala conduce altresì a un piano intermedio di soppalco, nonché ad alcuni servizi e accessori collocati a pianoterra. La facciata del fabbricato non risulta intonacata bensì presenta la classica finitura a blocchi di tipo industriale. La scalinata interna ha i gradini rivestiti con lastre di pietra naturale e possiede il corrimano in ferro verniciato. Tutti gli infissi esterni sono realizzati con telai in metallo e inserti in vetro singolo (vd. figura n° 4). I portoni di accesso a pianterreno e quello del primo piano, che si apre sulla rampa esterna, sono in ferro verniciato.

Il piazzale esterno risulta adibito a parcheggio esclusivamente nella zona antistante al capannone ove è dotato di pavimentazione cementizia. La restante area perimetrale non è pavimentata bensì è a terreno adibito a giardino, in cui insistono alcune piante e tre alti pini del mediterraneo. Il piazzale è ben illuminato nella parte antistante con lampioni esterni. Esso risulta completamente delimitato da una recinzione realizzata con muro in cemento e sovrastante ringhiera metallica verniciata. L'accesso dalla via pubblica avviene tramite due cancelli metallici carrabili dotati di automatismi per l'apertura e per la chiusura, e attraverso un cancello metallico pedonale (vd. figura n° 4). Sul piazzale insiste una fontana in cemento non funzionante nonché un pozzo dotato di pompa elettrica di sollevamento (vd. figura n° 4).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del capannone e degli altri manufatti costituenti il complesso edilizio è buono a meno del giardino nella zona posteriore che risulta incolto e privo di manutenzione ivi inclusi i tre alberi ad alto fusto la cui chioma, non essendo stata potata, ha urtato danneggiandoli alcuni corpi vetrati del primo piano. Infine anche i discendenti pluviali della facciata posteriore del capannone sono rotti e/o mancanti (vd.



figura n° 4).



(a)



(b)



Ing. Gianni Iagulli

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

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



(c)





Figura n° 4. Fotografie del complesso edilizio adibito a laboratorio artigianale sito in via Luigi Cannelonga n° 17 – Zona PIP: cancelli di accesso e recinzione (a); facciate del capannone (b); piazzale in cemento e area esterna a giardino (c); rampa di salita, portone di accesso al P1 e portone del deposito esterno (d) pozzo (e); discendente pluviale danneggiato (f); scala interna (g).

Il compendio è ubicato in zona periferica denominata Zona PIP, avente destinazione artigianale - industriale e commerciale, caratterizzata da traffico sostenuto, sufficienti aree di parcheggio, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La posizione del cespite risulta privilegiata poiché è prossima a una strada pubblica extraurbana che conduce direttamente alla SS 16 per Foggia e per l'autostrada A14.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

Trattasi di cespite adibito ad attività artigianali. Il fabbricato si sviluppa su due livelli principali e risulta composto di un'ampia officina di falegnameria, un locale deposito, un ufficio/esposizione, un'area di verniciatura, un ingresso, tre bagnetti, due ripostigli e un vano scala a pianterreno, e di due locali di sgombero al piano intermedio soppalcato, nonché di sovrastante locale adibito a



laboratorio al primo piano, a cui si accede con il vano scala interno e con la rampa carrabile esterna che si diparte dal piazzale pertinenziale, ed infine di annesso deposito esterno nel sotto-rampa. Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala negli allegati n° 12 e n° 13, con quelle di progetto e catastali emerge che sussiste una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni, nonché numero e posizione degli accessi a pianoterra e la presenza di un ripostiglio nel sotto-rampa difformi dal progetto approvato. Un'altra difformità è stata rilevata per la presenza del soppalco e relativi locali di sgombero al piano intermedio non previsti nel progetto originario (vd. figure n° 5 e n° 6, e allegati n° 12, n° 13, n° 7 e n° 18).

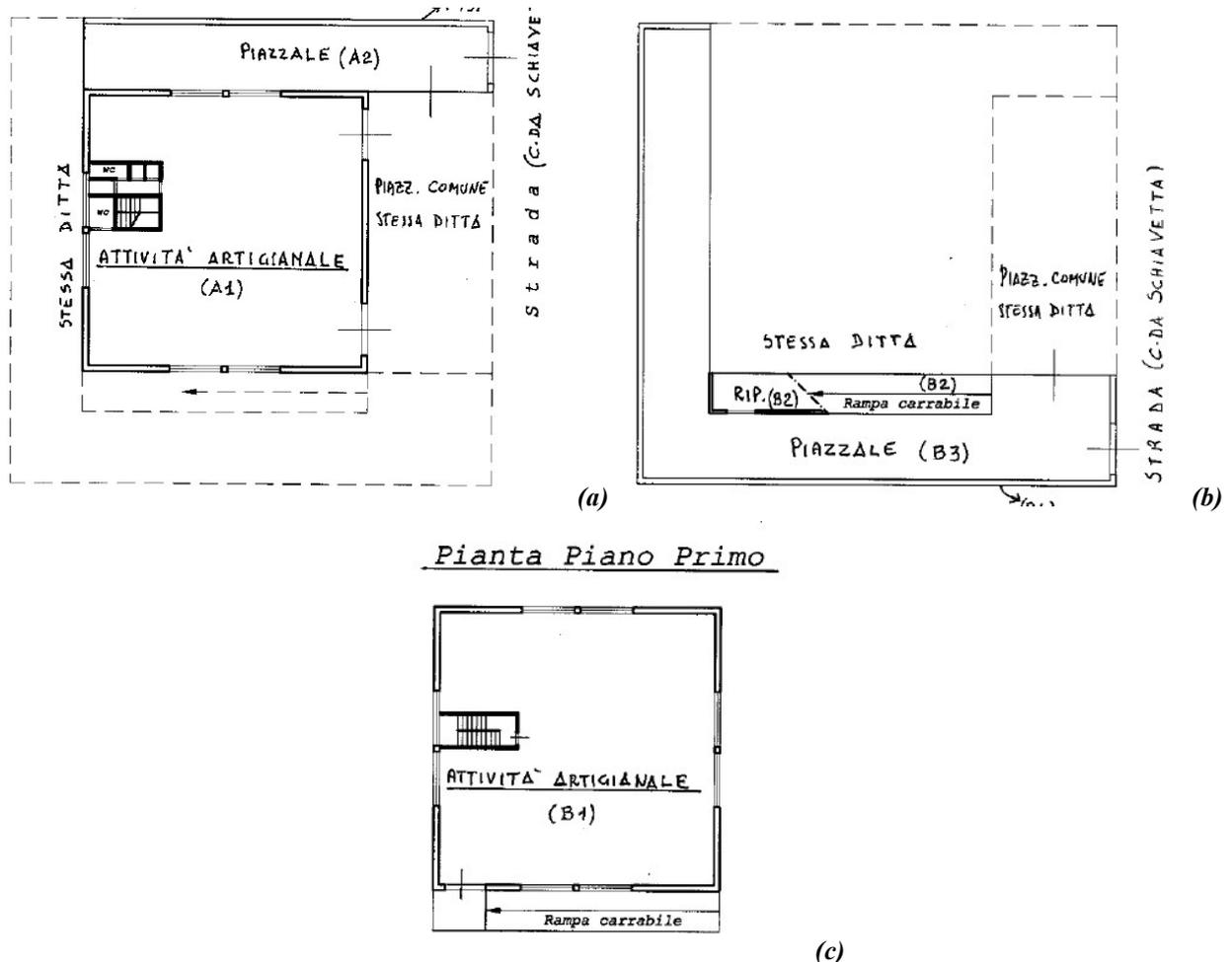


Figura n° 5. Planimetrie catastali del capannone: piano terra - subalterno 2 (a); piano terra - subalterno 3 (b); piano primo - subalterno 3 (c).



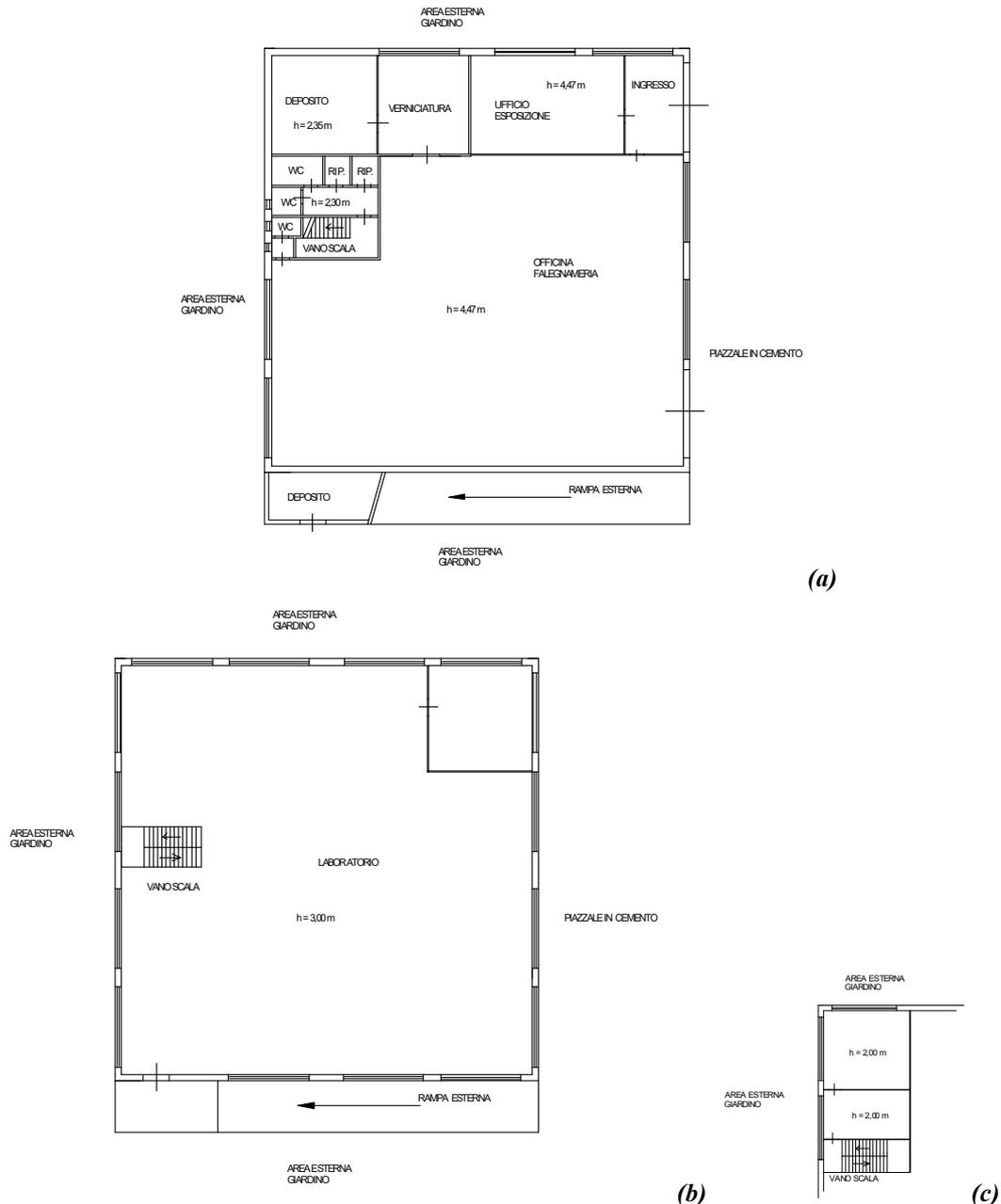


Figura n° 6. Planimetrie attuali del capannone: piano terra (a); piano primo (b); piano intermedio-soppalco (c).

I locali a pianterreno ricevono accesso dal piazzale tramite due vani porta dotati di portone metallico a due ante. Al suo interno la suddivisione in più ambienti è realizzata in parte con tramezzature in mattoni di cemento e in parte con pannelli coibentati. Un solo bagno è al servizio dei suddetti ambienti lavorativi in quanto gli altri due bagni a pianoterra unitamente ai due piccoli ripostigli a livello risultano accessibili unicamente dal piano superiore tramite il vano scala interno, a cui non si può accedere dal pianterreno poiché gli originali



vani di accesso interno ed esterno risultano murati (vd. figura n° 6). Il vano scala permette di raggiungere anche un piano intermedio ampliato per la presenza di un soppalco avente struttura realizzata in profilati di acciaio e tramezzature in pannelli coibentati da 6 cm, ove sono stati realizzati due vani di sgombero. La rampa esterna carrabile in c.a. conduce al laboratorio posto in primo piano. Al suo interno sono presenti un ampio locale adibito a laboratorio con annesso vano delimitato da pannelli, e l'apertura a pavimento per l'imbocco della scalinata interna di collegamento verticale con i piani sottostanti (vd. figura n° 7).

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di allarme. Risulta invece provvisto di impianto idrico/fognante con approvvigionamento idrico dal pozzo dotato di pompa sommersa e scarico in fossa biologica di tipo imhoff. È altresì presente un impianto elettrico a norma solo al pianoterra, mentre il primo piano risulta provvisto dell'originario impianto elettrico ormai vetusto e da regolarizzare. Nel locale adibito a ufficio/esposizione a pianterreno è presente un impianto di condizionamento con due split a parete.

La pavimentazione a pianoterra è di tipo industriale, mentre è realizzata in mattonelle di ceramica di media qualità al primo piano. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con pittura ducotone. I bagni hanno le pareti e le pavimentazioni rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. L'altezza utile interna del piano terra è di circa 4,47 m, mentre al primo piano è di circa 3 m e al piano soppalcato di 2 m.

Complessivamente le rifiniture dell'immobile sono di livello medio. I materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono a pianterreno, mentre è mediocre al primo piano versando quest'ultimo in stato di abbandono da decenni e presentando alcune finestre rotte. L'annesso deposito esterno versa invece in pessime condizioni risultando allo stato attuale rustico e privo di infissi (vd. figura n° 7 e allegato n° 14).



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



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)





Figura n° 7. Fotografie del capannone ad uso artigianale: officina di falegnameria (a); ingresso a pianterreno (b); ufficio/esposizione (c); area di verniciatura con annesso deposito (d); bagnetto a pianterreno (e); locali di sgombero in piano intermedio soppalco (f); bagni e ripostigli a pianterreno a servizio del primo piano (g); laboratorio a primo piano (h); deposito esterno sotto-rampa (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 n° 12, n° 13 e n° 11) è stato possibile determinare la consistenza complessiva dell'immobile staggito, 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 Raggiungimento	Superficie Commerciale (mq)
Complesso edilizio a destinazione artigianale ubicato in San Severo alla via Luigi Cannelonga n° 17	Superficie coperta – Piano T	618	1	618,0
	Superficie coperta – piano intermedio soppalco	59	0,5	29,5
	Superficie scoperta - rampa esterna	75	0,3	22,5
	Superficie coperta – Piano I	618	1	618,0
	Superficie scoperta – piazzale e giardino	947	0,1	94,7
	Superficie coperta – deposito esterno abusivo	45	0	0,0
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				1.383 mq

(*) approssimata al metro quadro

Per considerare nella valutazione commerciale finale del cespite anche il valore del suolo per il quale sussistono potenziali ulteriori capacità edificatorie che permetterebbero di realizzare nel lotto nuovi manufatti, l'Esperto, applicando i parametri urbanistici prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG approvato dal Comune di San Severo per la zona in cui insiste il complesso edilizio (cfr. paragrafo n° 10), ha calcolato la capacità edificatoria non utilizzata come di seguito dettagliato.

Superficie territoriale complessiva del Lotto (St) = 1.640 mq

Indice di utilizzazione Fondiaria (If) = 0,60 mq/mq

Rapporto di Copertura (Rc) = 60 % St

Superficie ad oggi utilizzata (compresi i manufatti da sanare) = 693 mq

Superficie non edificata (piazzale) = 947 mq

In virtù dei parametri sopra indicati si desume che la capacità edificatoria complessiva del sito è pari a:

Capacità Edificatoria Totale = St x If = 1.640 mq x 0,6 mq/mq = 984 mq

La superficie potenzialmente realizzabile si determina con la differenza tra quanto è consentito edificare secondo il PUG e quanto è già stato costruito, e precisamente:



Superficie Edificatoria potenzialmente realizzabile = 984 mq – 693 mq = 291 mq.
A detta superficie va sottratta quella necessaria a rispettare le distanze minime da strade o da fabbricati insistenti nei terreni confinanti, così come prescritte dal Regolamento Edilizio vigente.

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti pignorati, 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) Valore di mercato dei beni

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità delle unità immobiliari in esame è buono in relazione alla zona in cui sono ubicate, 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 versano.

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) 435,00 €/mq - agenzie immobiliari di San Severo e perizie di stima per capannoni industriali, prezzi medi di vendita, allegato n° 15,
- b) 402,00 €/mq - borsino immobiliare.it – quotazione massima per laboratori artigianali a ottobre 2023, allegato n° 15,
- c) 412,00 €/mq - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – quotazione medio-massima del 2° semestre anno 2022, 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 416,00 €/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 (€)
Complesso edilizio a destinazione artigianale ubicato in San Severo alla via Luigi Cannelonga n° 17	1383	416,00	575.328,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			575.300,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

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, al netto del citato diritto di superficie, 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 distribuzione e la destinazione degli spazi interni, e il prospetto



- principale sono difformi dal progetto assentito dall'autorità comunale;
- b) il deposito esterno sotto rampa non è previsto nel progetto;
 - c) le planimetrie catastali sono difformi dallo stato dei luoghi;
 - d) l'impianto elettrico del primo piano non è a norma;
 - e) alcune finestre del laboratorio al primo piano sono rotte, e un discendente pluviale della facciata posteriore è gravemente danneggiato;
 - f) l'area esterna a giardino richiede un intervento di manutenzione e di sistemazione delle piante e degli alberi ivi insistenti;
 - g) il capannone non risulta collegato alla rete urbana di approvvigionamento idrico e di scarico fognante;
 - h) il terreno su cui insiste il complesso è stato ceduto dal comune di San Severo in diritto di superficie.

Si precisa che per le opere edili di cui ai punti a) e b) che precedono non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive. Solo le opere di cui al punto a) sono però sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85) e fatte salve le analisi sismiche del caso. Assumendo invece che la realizzazione del deposito esterno risalga all'epoca della costruzione del fabbricato emerge che lo stesso non è sanabile, poiché non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua edificazione, e pertanto se ne deve prevedere la demolizione con la rimozione dei muri di compagno esterni.

Bisogna anche precisare che il cespite presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche di livello superiore a quello dei beni di tipo artigianale, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona. Nello specifico l'immobile presenta una caratteristica molto apprezzata nel mercato di zona, ovvero possiede ulteriori capacità edificatorie.

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	5 %	28.800,00
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)	Allaccio alla rete di acqua e fogna Impianto elettrico del primo piano Riparazioni (finestre e discendente) Demolizione del deposito esterno Manutenzione straordinaria giardino	5.000,00 20.000,00 3.000,00 3.000,00 2.000,00
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.)	Costo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà calcolato dal SUE rif. Allegato n° 20	13.653,08
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria: 3.000,00 € Aggiornamento catastale: 1.000,00 €	4.000,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		79.500,00

(*) 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	nessuna	0,00
Incremento per capacità edificatoria non utilizzata	Forfait – a corpo	15.000,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		15.000,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima del bene e considerata la correzione da apportare al valore di mercato così come determinata 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 = 510.800,00 €



rendita 3.240,00 €, e subalterno 1 Bene comune non censibile.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 510.800,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate [REDACTED] è emerso che attualmente il pianoterra del capannone risulta nella piena disponibilità e possesso della ditta [REDACTED] che lo occupa per l'espletamento della propria attività artigianale giusta scrittura privata di preliminare di vendita sottoscritto [REDACTED] e registrato a San Severo [REDACTED] (vd. allegato n° 16). Il laboratorio posto al primo piano con relativi servizi e accessori in pianterreno risultano invece nel possesso degli [REDACTED] pur se inutilizzato da decenni. L'immobile è dotato di allaccio al servizio di fornitura di energia elettrica intestato [REDACTED] (vd. allegato n° 17).

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 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 dei cespiti, a meno del citato diritto di superficie (vd. allegato n° 5).

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.

L'immobile non fa parte di un condominio.

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° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto a rogito del notaio [REDACTED] di San Severo del [REDACTED] scritta a Foggia in data [REDACTED] Reg. Part. e al [REDACTED] Reg. Gen..
- Ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto a rogito del notaio [REDACTED] del [REDACTED] iscritta a Foggia in data [REDACTED] Reg. Part. e al n° [REDACTED] Reg. Gen..
- Ipoteca in rinnovazione a favore della [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del notaio [REDACTED] di San Severo del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] scritta a Foggia in data [REDACTED] al n° [REDACTED] Reg. Part. e al n° [REDACTED] Reg. Gen..

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] (FG) derivante da atto giudiziario / verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il [REDACTED] trascritto a Foggia in data [REDACTED] Reg. Gen. e al n° [REDACTED] Reg. Part..
- Rettifica a Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] derivante da atto giudiziario / verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia [REDACTED] trascritto a Foggia in data [REDACTED] Reg. Gen. e a [REDACTED] Reg. Part..
- Rinnovazione del Pignoramento immobiliare a favore della Banca della Capitanata S.p.A. con sede in San Severo (FG) derivante da atto giudiziario / verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia [REDACTED] trascritto a Foggia [REDACTED]



in data [REDACTED] Reg. Gen. e al n° [REDACTED] Reg. Part..

- Domanda giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il [REDACTED] trascritto a Foggia in data [REDACTED] al n° [REDACTED] Reg. Gen. e al n° [REDACTED] 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 in zona omogenea di tipo D a destinazione per attività produttiva;

-) rientra nel Piano delle aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di via Foggia approvato con D.P.G.R. n.1596 - 24/06/77;

-) 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 Bp4 – “Aree produttive di urbanizzazione pubblica” ed è regolato dall’art. p35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG qui di seguito trascritto:

Articolo p35 – Bp4: Aree produttive di urbanizzazione pubblica

35.1 – Costituiscono la zona Bp4 le aree già assoggettate a Piano per gli Insediamenti Produttivi ex legge 865/71 poste lungo Via Foggia.

35.2 – L’intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 0,6 mq/mq.
- Rc = 60%

• H = 10 m. Eventuale maggiore If, H o Rc sono consentiti se preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

35.3 – Sono ammesse unicamente destinazioni d’uso produttive di tipo produttiva/artigianale-industriale (Pi) o destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Tutte le aree e/o immobili a destinazione produttiva sono suscettibili di cambio di destinazione d’uso (artigianale, commerciale, servizi, ricettivi, ecc.) nel rispetto delle norme di settore, con particolare riferimento al Piano di Disinquinamento Acustico, e fatte salve le limitazioni rinvenienti da Accordi di Programma tra il Comune e la Regione.

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

La costruzione del complesso edilizio è avvenuta nel periodo 1985-1987, in virtù delle Licenze Edilizie n° 6 lib. 2B del 16/3/1985 e n° 15 lib. 2B del 21/5/1986 (vd. allegato n° 18). Il fabbricato ottenne l’autorizzazione di agibilità n° 64 del 6 aprile 1987 (vd. allegato n° 18). I lavori di costruzione iniziarono l’11 aprile 1985 e furono ultimati il 12 dicembre 1986. Il fabbricato è stato



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 è stato accertato che la distribuzione e la destinazione degli spazi interni, nonché numero e posizione degli accessi a pianoterra e la presenza di un deposito esterno nel sotto rampa sono difformi dal progetto assentito dall'autorità comunale. Inoltre, anche la realizzazione del soppalco a pianoterra e dei locali di sgombero al piano intermedio non era prevista nel progetto approvato. La realizzazione di dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Ad eccezione del deposito esterno nel sotto rampa per il quale bisogna prevedere la demolizione, le altre opere sono conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), fatte salve le dovute analisi sismiche ed eventuali adeguamenti.

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati a meno della succitata non conformità delle planimetrie catastali.

Il suolo su cui sorge il fabbricato è soggetto a edilizia convenzionata, infatti fu ceduto in diritto di superficie dal comune di San Severo giusta convenzione Rep. n° 9877 del 16/5/1986 (vd. allegato n° 6). Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti del Comune di San Severo è emerso che il suolo in parola risulta di proprietà di detto Ente essendo state completate dallo stesso le relative procedure espropriative, e avendo definito le modalità del riscatto della proprietà nonché il criterio per il calcolo del relativo costo, così come dettagliato nella comunicazione del SUE posta in allegato n° 20.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

È stato accertato che il cespite non risulta provvisto di Certificazione



Energetica. Si assevera però che la stessa unità immobiliare, trattandosi di immobile destinato ad attività artigianale, 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° 7105123000439609 del 30/10/2023, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 163,10 kWh/m²*anno e che appartiene alla **Classe Energetica "D"** (vd. allegato n° 19).

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 DEL LOTTO **DA PORRE IN VENDITA**

<u>LOTTO UNICO</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Capannone di tipo industriale adibito a laboratorio artigianale costruito su suolo concesso in diritto di superficie dal Comune di San Severo, sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Luigi Cannelonga n° 17, e precisamente nella Zona PIP, contraddistinto con il Lotto 39, composto di un'ampia officina di falegnameria, un locale deposito, un ufficio/esposizione, un'area di verniciatura, un ingresso, tre bagnetti, due ripostigli e un vano scala a pianterreno per una superficie complessiva coperta di circa 618 mq, e di sovrastante ampio locale adibito a laboratorio al primo piano con due locali di sgombero in piano intermedio per una superficie complessiva coperta di circa 677 mq a cui si accede dal vano scala e con rampa esterna estesa circa 75 mq, nonché di annesso deposito esterno nel sotto-rampa per una superficie coperta di circa 45 mq, e di accessorio e pertinenziale piazzale esterno recintato in parte pavimentato e in parte a giardino per una superficie complessiva di circa 947 mq, il tutto confinante con altri fabbricati di proprietà altrui e rispettive aree di pertinenza su due lati, con fondo rustico e con via Luigi Cannelonga, salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali



L'immobile risulta censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta [redacted] con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 75, particella n° 332 subalterno 2 cat. D/1 rendita 3.432,00 €, subalterno 3 cat. D/1 rendita 3.240,00 €, e subalterno 1 Bene comune non censibile.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza ➤ [redacted] -) Convenzione a rogito del segretario comunale di San Severo del [redacted] repertorio n° [redacted] registrato a San Severo il [redacted] al n° [redacted] volume I, trascritto a Foggia il [redacted] ai nn. [redacted]
Iscrizioni e Trascrizioni 1) Ipoteca volontaria a favore [redacted] derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto a rogito del notaio dott.ssa Emma La Monaca di San Severo [redacted] 2) Ipoteca volontaria a favore della [redacted] con sede in San Severo (FG), derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto a rogito del notaio dott.ssa Emma La Monaca di San Severo [redacted] 3) Ipoteca in rinnovazione a favore [redacted] derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito del notaio dott.ssa Emma La Monaca di [redacted] Reg. Gen.. 4) Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] San Severo derivante da atto giudiziario / verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il [redacted] trascritto a Foggia il [redacted] 5) Rettifica a Pignoramento immobiliare a [redacted] sede in San Severo (FG) derivante da atto giudiziario / verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 0 [redacted] Reg. Gen. e al n° [redacted] Reg. Part.. 6) Rinnovazione del Pignoramento immobiliare a favore della [redacted] (FG) derivante da atto giudiziario / verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il [redacted] al n° [redacted] 1 [redacted] 7) Domanda giudiziale a favore della [redacted] atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il [redacted] rep. n° [redacted] trascritto a Foggia in data [redacted]
Stato di Occupazione Il pianoterra del capannone risulta nella piena disponibilità e possesso della ditta [redacted] che vi esercita la propria attività artigianale, mentre il laboratorio posto al primo piano è nel possesso degli eredi [redacted] pur se inutilizzato.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità La costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù di: -) Licenze Edilizie n° 6 lib. 2B del 16/3/1985 e n° 15 lib. 2B del 21/5/1986, -) Autorizzazione di Agibilità n° 64 del 6 aprile 1987. Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: l'immobile possiede una distribuzione e una destinazione degli spazi interni, numero e posizione degli accessi, e la presenza di un deposito esterno nel sotto rampa difformi dal progetto originario. Ad eccezione del deposito esterno nel sotto rampa per il quale bisogna prevedere la demolizione, le altre opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica -) APE n° 7105123000439609 del 30/10/2023: prestazione energetica globale dell'immobile = 163,10 kWh/m ² *anno; Classe Energetica = D
Conformità catastale Accertata la conformità catastale dell'immobile a meno delle planimetrie che sono difformi dello stato di fatto.
PREZZO BASE D'ASTA = 510.800,00 €

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



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 agli atti SUE;
- 4) visure catastali storiche;
- 5) ispezioni ipotecarie;
- 6) convenzione a rogito del segretario comunale del 16/5/1986;
- 7) planimetrie catastali;
- 8) elaborato grafico per localizzazione esatta dei beni;
- 9) estratto del foglio di mappa n° 75 del comune di San Severo;
- 10) fotografia aerea;
- 11) planimetria generale del complesso edilizio;
- 12) planimetria del piano terra;
- 13) planimetria del primo piano;
- 14) rilievi fotografici;
- 15) quotazioni immobiliari OMI e di mercato;
- 16) preliminare di vendita del 20 giugno 2001;
- 17) bolletta dell'utenza di energia elettrica dell'immobile;
- 18) Concessioni Edilizie, elaborati progettuali e agibilità;
- 19) Attestato di Prestazione Energetica n° 7105123000439609;
- 20) calcolo del costo di trasformazione diritto di superficie;
- 21) 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 11 dicembre 2023



L'Esperto

Gianni Iagulli

A handwritten signature in black ink that reads "Iagulli".

