

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 86/2005 R.G.Es.,

promosso da

COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS

- contro -

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Valentina Patti

Udienza del 26/1/2023

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', con provvedimento dell'8/9/2022 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti. All'udienza del 29/9/2022, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti dettagliati nel verbale di comparizione dell'esperto tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e



l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare 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 Marco in Lamis;
-) Archivio Notarile di Foggia.

Previo accordo con le debentrici esegutate il nominato custode giudiziario, dott. Gianluca Parisi, riusciva a fissare il primo accesso all'interno degli immobili staggiti per il giorno 9 novembre 2022 alle ore 10:45 e invitava lo scrivente ad effettuare contestualmente il dovuto sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni pignorati, utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica. Il giorno del sopralluogo il sottoscritto e il custode trovavano presso gli immobili il signor [REDACTED], persona di fiducia delegata dalla signora [REDACTED], il quale permetteva l'accesso all'interno dei cespiti pignorati ove, alla continua presenza degli intervenuti, venivano eseguiti una ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Nel corso del sopralluogo l'Esperto chiedeva al signor [REDACTED] di verificare con le proprietarie la sussistenza o meno della certificazione energetica dell'appartamento. Alle ore 11:30, terminate le operazioni peritali, il custode giudiziario provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 1). Nei giorni successivi il signor [REDACTED] informava telefonicamente lo scrivente del fatto che gli immobili sono privi di certificazione energetica.

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 16 ottobre 2022 inoltrava all'Ufficio Tecnico del comune di San Marco in Lamis l'istanza per l'accesso al fascicolo edilizio del



fabbricato in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 2). 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 e per trarre copia della certificazione ipocatastale depositata in atti dal creditore procedente ma non inserita nel fascicolo telematico. Infine il 21 novembre 2022, presso l'Archivio Notarile di Foggia, si produceva l'atto di provenienza dei cespiti.

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 Marco in Lamis per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, 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 15/3/2005 sotto i numeri 6219 R.G. e 4466 R.P., ha individuato i cespiti sottoposti ad esecuzione forzata in danno di:

- [REDACTED]
- [REDACTED], per l'usufrutto.

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

- "1) appartamento in San Marco in Lamis, in N.C.E.U. al F.lio 91, P.Illa 681 Sub. 7, in via Leonardo Cera 7, int. 4, piano 2;*
- 2) deposito in San Marco in Lamis, in N.C.E.U. al F.lio 91, P.Illa 681 Sub. 9, in via Leonardo Cera 7, int. 6, piano 3;*
- 3) garage in San Marco in Lamis, in N.C.E.U. al F.lio 91, P.Illa 681 Sub. 11, in*



via Leonardo Cera 7, int. 2, piano S1”.

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

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

Gli immobili in oggetto sono censiti nel catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis (FG) in ditta a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], usufruttuaria per 1/1, al foglio e particella sotto elencati (vd. allegato n° 3):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
91	681	7	1	A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq	326,66
91	681	9	1	A/3	1	4,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq	188,25
91	681	11	1	C/6	3	44 mq	Totale: 50 mq	102,26

Ibis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 9 novembre 2022 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 4) i beni immobili de quo si appartengono a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
di usufrutto in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] per il
diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni.

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



- In epoca anteriore al ventennio il terreno su cui insistono i cespiti pignorati si apparteneva al signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone unitamente a maggior corpo in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. F. Tardio del 18/12/1956, trascritto a Lucera (FG) il 19/12/1956 al n. 36904.
- In virtù di atto di cessione a firma del notaio dott. Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia del 21/4/1989, Rep. n° 15639 e Racc. n° 9190, trascritto a Foggia il 24/4/1989 ai nn. 9061/259386, il suddetto suolo edificatorio veniva trasferito alla società B.C.S. s.r.l. con sede in San Marco in Lamis (vd. allegato n° 6).
- Nel periodo 1989-1992 la società B.C.S. s.r.l. costruiva sul suolo di cui sopra il fabbricato di cui fanno parte i cespiti in esame.
- In base alle variazioni catastali del 5/3/1991 per costituzione (pratica n° 14.1/1991) e per classamento (pratiche n° 14.50/1991, n° 14.51/1991 e n° 14.52/1991) alle unità immobiliari in oggetto venivano attribuiti gli attuali identificativi catastali (vd. allegato n° 3).
- in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Caiola Valentino di San Marco in Lamis del 10/12/1997 repertorio n° 85941, raccolta n° 5635, e trascritto a Foggia il 9/1/1998 ai nn. 174/200, le debentrici eseguite acquistavano ciascuna rispettivamente la nuda proprietà e il diritto di usufrutto dei beni (vd. allegati n° 4 e n° 6), con la precisazione che la signora [REDACTED] acquisiva l'usufrutto in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] anche se la relativa trascrizione del diritto di usufrutto e la voltura catastale sono state fatte esclusivamente a favore della signora [REDACTED] (vd. allegato n° 6).

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 15/3/2005 ai nn. 6219/4466.



1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Gli immobili in esame non sono gravati da altre procedure esecutive in corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dagli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciati dal comune di Campobasso il 29/8/2022, posti in allegato n° 5, risulta che la signora [REDACTED] aveva contratto matrimonio a [REDACTED] il giorno [REDACTED], e dalle annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che all'atto del matrimonio gli sposi adottarono il regime patrimoniale di separazione legale dei beni. Invece, la signora [REDACTED] aveva contratto matrimonio [REDACTED] scegliendo il regime patrimoniale di comunione legale dei beni (vd. allegato n° 5). *Alla luce di quanto suesposto si fa rilevare che avendo la signora [REDACTED] acquistato il diritto di usufrutto degli immobili pignorati durante il matrimonio, lo stesso diritto cadde in virtù dell'art. 177 comma a) c.c. nella comunione legale con il marito, signor [REDACTED], che però è co-usufruttuario non debitore (vd. allegato n° 6).*

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

L'Esperto ha individuato i beni immobili oggetto della procedura così come di seguito riportato.

BENE A

Appartamento ad uso abitativo posto al secondo e al terzo piano di un piccolo fabbricato condominiale sito nell'abitato del comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera n° 7, contraddistinto con gli interni numero 4 e numero 6, avente ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai rispettivi pianerottoli salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 102 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq, nonché di sovrastante accessorio di soffitta in terzo piano sottotetto, composta da



tre camere di sbratto, due ripostigli e un bagno, comunicante con il suddetto appartamento e ricevente accesso dallo stesso a mezzo di scala interna a chiocciola, per una superficie complessiva coperta di circa 106 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui distinto con gli interni numero 3 e numero 5, con altro fabbricato e prospiciente via Leonardo Cera e via Donatello Compagnone, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] al foglio e particella sotto elencati (vd. allegati n° 3, n° 7 e n° 8):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
91	681	7	1	A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq	326,66
91	681	9	1	A/3	1	4,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq	188,25

BENE B

Locale box adibito ad autorimessa posto al piano interrato sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera senza numero civico, contraddistinto con il numero interno due, ricevente accesso tramite una serranda metallica dall'area di manovra comune e successiva rampa di discesa condominiale che si diparte dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 49 mq, il tutto confinante con area di manovra condominiale, con altri locali box di proprietà altrui contraddistinti con gli interni 1 e 3 e con terrapieno su aree esterne, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Marco in Lamis in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 91, particella n° 681 subalterno 11, cat. C/6, classe 3, consistenza 44 mq, Superficie Catastale totale 50 mq, rendita 102,26 € (vd. allegati n° 3 e n° 9).



2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:2000, posto in allegato n° 10, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale del Sistema Informativo Territoriale SIT Regione Puglia (vd. figure n° 1 e n° 2).

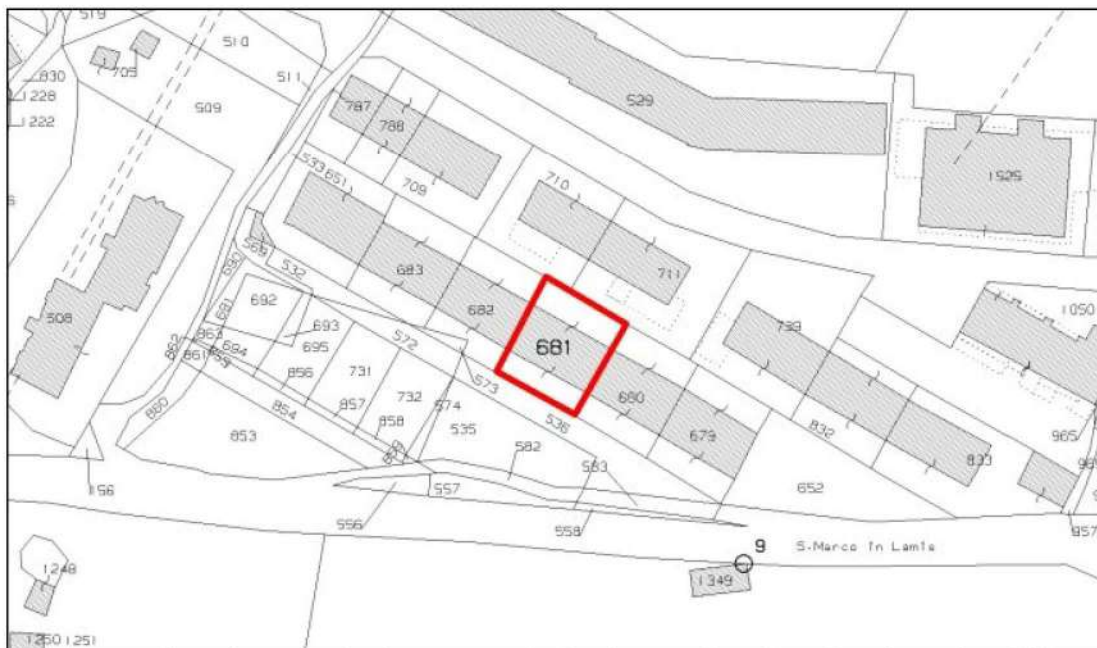


Figura 1. Stralcio del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui sono inseriti i beni (particella 681 del foglio n° 91).



Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del fabbricato in cui sono inseriti i beni.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

Le unità immobiliari costituiscono porzioni di un fabbricato condominiale per civili abitazioni individuato con il lotto 'C3A' facente parte di una schiera composta da 6 palazzine simili, ubicato nell'abitato del comune di San Marco in Lamis alla via Leonardo Cera n° 7 e confinante nel suo insieme con la succitata strada pubblica, con altri fabbricati su due lati e con via Donatello Compagnone salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 11 e n° 12). La palazzina ha forma in pianta rettangolare ed è composta da 4 piani fuori terra destinati ad abitazione e da due piani interrati destinati rispettivamente a parcheggio e deposito. Gli appartamenti a pianterreno ricevono accesso diretto dalla via pubblica a mezzo di accessi privati, mentre agli appartamenti collocati ai piani superiori si accede dal portoncino condominiale sporgente al civico 7 di via Cera. Il fabbricato è provvisto di un piccolo androne e scala condominiali, e non è dotato di ascensore. Ai locali box in piano interrato si accede dall'area di manovra comune tramite una rampa condominiale che sfocia su via Cera di fianco al portoncino del civico 7 (vd. figura n° 3).

Il fabbricato ha struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato con travi e pilastri poggianti su fondazioni continue a travi rovesce. I solai d'interpiano sono realizzati in latero cemento armato. La copertura è a tetto con falde inclinate contrapposte. Le tompagnature sono realizzate in muratura da 30 cm di spessore. I tramezzi interni sono in mattoni forati di 8 e 10 cm. Esso è stato edificato negli anni 1989-1992. La rampa di accesso all'area di manovra è scoperta ed è asfaltata (vd. figura n° 3).





Figura n° 3. Fotografie della palazzina condominiale lotto C3A: prospetto su via Leonardo Cera (a); prospetto su via Donatello Compagnone (b); portoncino condominiale (c); androne e scalinata condominiale (d); cancello e rampa di accesso all'area di manovra (e); area di manovra comune (f).

Le facciate del fabbricato risultano rivestite con intonaco plastico per esterni pitturato (vd. figura n° 3). L'accesso alla palazzina avviene tramite un portone condominiale dotato di citofono, realizzato con un telaio in pvc e inserti in vetro singolo. La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli della scalinata



risulta realizzata con mattonelle di ceramica mentre le alzate e le pedate degli scalini sono rivestite con lastre di pietra naturale. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Il corrimano della scalinata è in metallo verniciato. L'area di manovra in piano interrato ha la pavimentazione realizzata in cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati e pitturati (vd. figura n° 3). Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è buono (vd. figura n° 3).

L'immobile è ubicato in zona periferica completamente urbanizzata, avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico limitato, munita di adeguati parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono poche attività commerciali, professionali e artigianali, e i principali servizi e infrastrutture della città quali scuole, chiese, supermercati e negozi non risultano molto prossimi.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

BENE A

Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo e terzo sottotetto del fabbricato condominiale denominato lotto "C3A" sito nell'abitato del comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera n° 7, distinto con gli interni numero 4 e numero 6, avente ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai rispettivi pianerottoli salendo le scale, che si compone nel suo insieme di soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi al secondo piano con sovrastante soffitta in terzo piano sottotetto costituita da tre camere di sbratto, due ripostigli e un bagno, comunicante con il suddetto appartamento e ricevente accesso dallo stesso a mezzo di scala interna a chiocciola (vd. figure n° 4 e n° 5).

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo con quelle catastali e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figure n° 4 e n° 5).



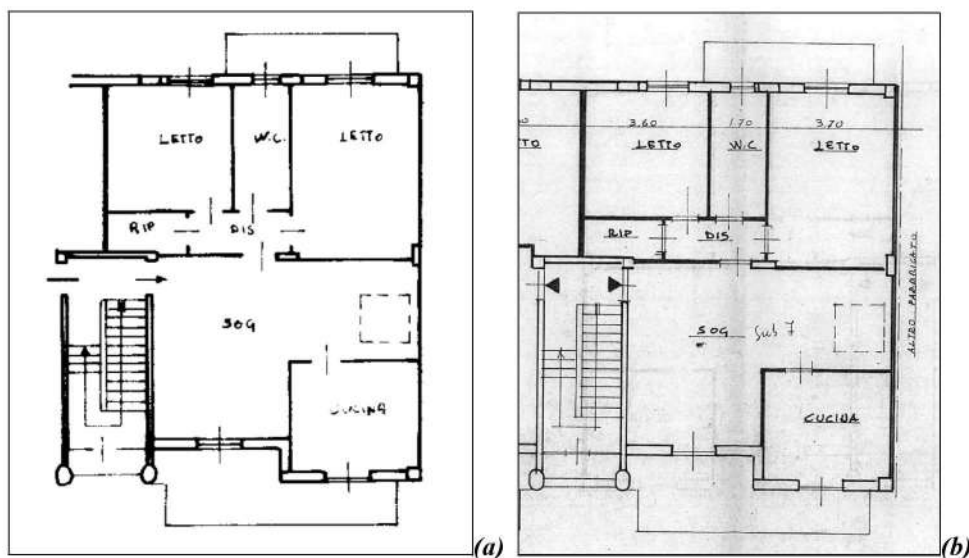


Figura n° 4. Planimetria dell'appartamento ubicato in via Leonardo Cera n° 7 – interno 4 piano 2: planimetria catastale (a); planimetria di progetto (b).

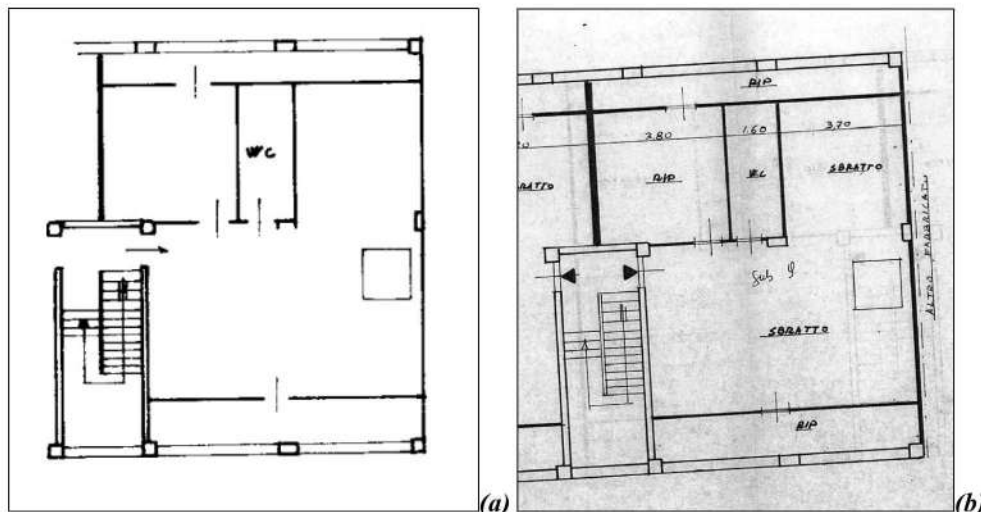


Figura n° 5. Planimetria della soffitta annessa all'appartamento ubicata in via Leonardo Cera n° 7 – interno 6 piano 3: planimetria catastale (a); planimetria di progetto (b).

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 citofonico e antenna per la televisione. L'impianto elettrico è a norma. La caldaia a metano all'atto del sopralluogo non risultava funzionante.

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. I bagni hanno la pavimentazione in ceramica e sono dotati 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 doppio, e risultano dotati di tapparelle in plastica. Le due porte di accesso caposcala sono blindate. L'abitazione è dotata complessivamente di 2 balconi la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni, mentre il relativo parapetto è realizzato in metallo verniciato (vd. figura n° 6). La scala a chiocciola interna di collegamento verticale tra l'appartamento in secondo piano e la sovrastante soffitta annessa è realizzata con telaio in metallo verniciato e presenta gli scalini rivestiti con lastre di marmo bianco (vd. figura n° 6). La soffitta risulta completamente rifinita e possiede infissi, sanitari, impianti e rivestimenti di qualità e grado equivalenti a quelli del sottostante piano abitabile (vd. figura n° 7).

L'altezza utile interna dell'appartamento a secondo piano è di circa 2,70 m, mentre nella soffitta è variabile da un valore massimo di 2,60 m negli abbaini a un valore minimo di circa 0,50 m nei punti più bassi del solaio di copertura del tetto inclinato.

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 ad eccezione della pavimentazione del bagno a secondo piano che risulta scollata e in parte divelta, e della parete di tompagno della camera da letto che possiede due lesioni nella struttura muratura non portante derivanti da un vecchio assestamento o evento sismico (vd allegato n° 13).



(a)



(b)



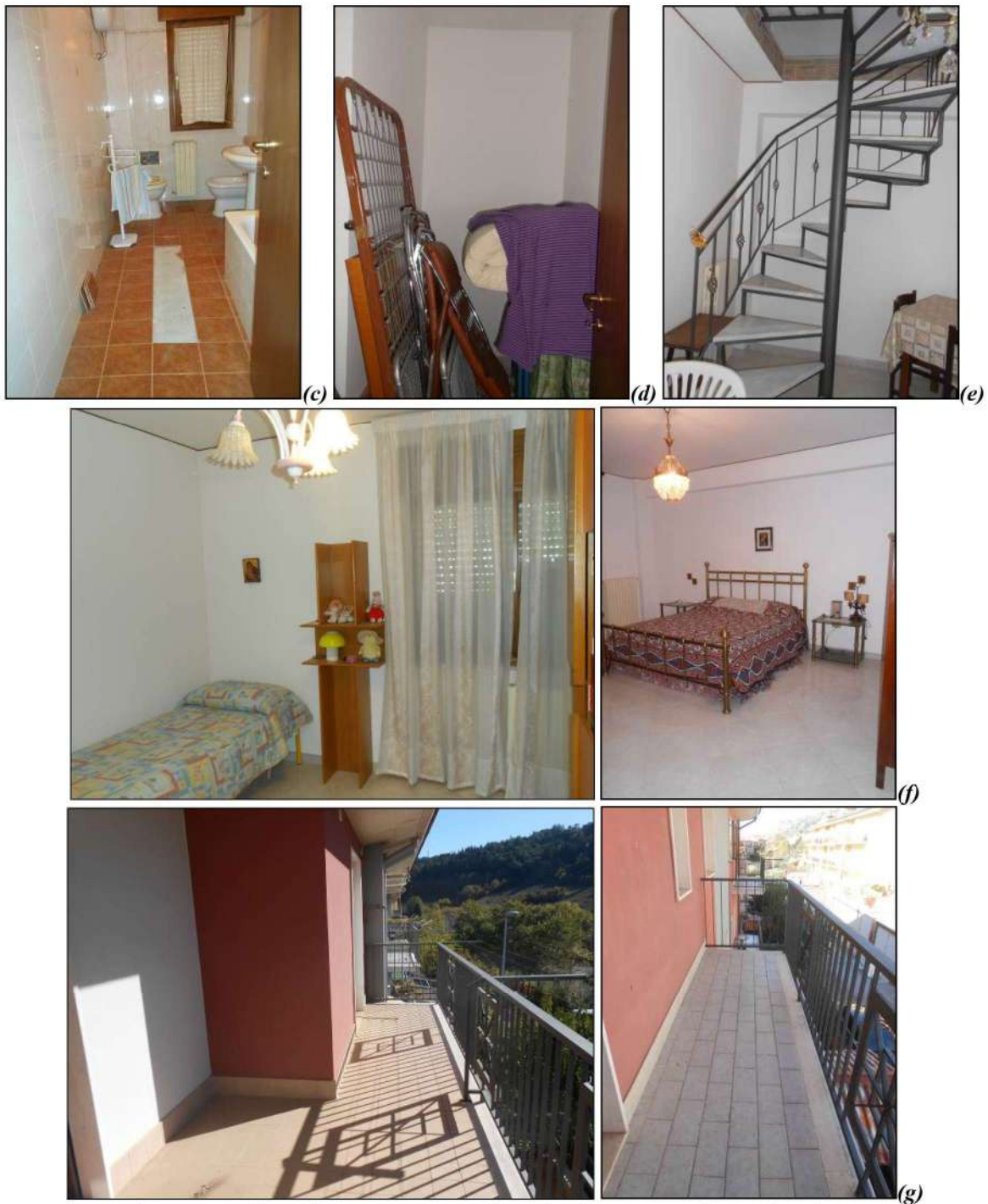


Figura n° 6. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Leonardo Cera n° 7 – interno 4 piano 2: soggiorno (a); cucina (b); bagno (c); ripostiglio (d); scala a chiocciola (e); camere (f); balconi (g).





Figura n° 7. Fotografie della soffitta annessa all'appartamento ubicata in via Leonardo Cera n° 7 – interno 6 piano 3: camere di sbratto (a); bagno (b).

BENE B

Trattasi di locale box adibito ad autorimessa posto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato lotto “C3A”, sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera senza numero civico, contraddistinto con il numero interno due e costituito da un unico locale (vd. figura n° 8).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quelle catastale e di progetto emerge che non sussistono differenze sostanziali nella distribuzione e destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 8).

L'accesso all'interno del locale avviene attraverso una serranda metallica verniciata ad ante battenti che si apre sull'area di manovra condominiale a cui si accede dalla predetta strada pubblica tramite la rampa di discesa comune (vd. figura n° 9).



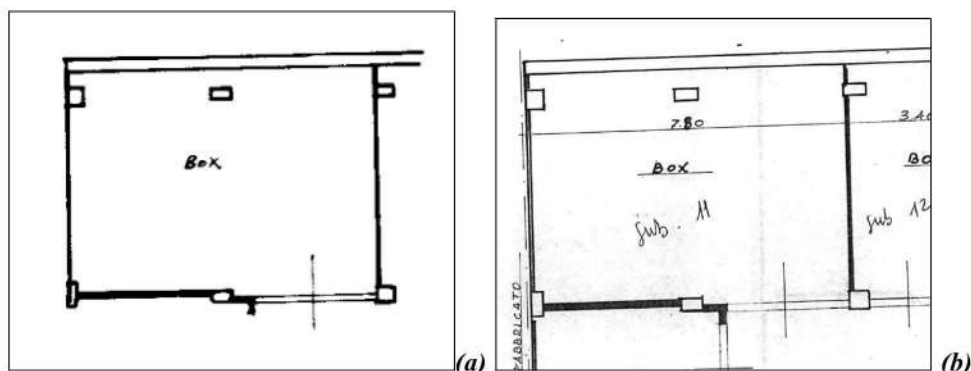


Figura n° 8. Planimetrie del locale box in piano interrato ubicato in via Leonardo Cera senza numero civico – interno 2: planimetria catastale (a); planimetria di progetto (b).



Figura n° 9. Fotografie del locale box ubicato in via Leonardo Cera senza numero civico – interno 2 piano interrato: serranda di accesso (a); ambiente interno (b).

Il locale è dotato di impianto elettrico, è provvisto di pavimento rivestito con marmette in graniglia di marmo, e le sue pareti risultano intonacate e pitturate con idropittura. L'altezza utile interna è di circa 2,45 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del locale box è buono (vd. figura n° 9 e allegato n° 13).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie di progetto (vd. allegato n° 15) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, 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: BENE A	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Leonardo Cera n° 7 – interni 4 e 6 - lotto C3A	Superficie coperta piano 2	102	1	102
	Superficie scoperta – balconi	18	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	5,4
	Superficie coperta piano 3 (h $\geq$ 1,5 m)	49	0,5	24,5
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				132 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE B	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa in piano interrato sito alla via Leonardo Cera senza numero civico – interno 2 - lotto C3A	Superficie coperta	49	1	49
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				49 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 similari 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 delle unità immobiliari in esame è molto 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 ad uso abitativo e autorimessa della stessa fattispecie di quelli in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 1.059,00 €/mq per l'appartamento e 741,00 €/mq per l'autorimessa (agenzie immobiliari di San Marco in Lamis, proposte di vendita a ottobre 2022, allegato n° 14),
- b) 1.005,00 €/mq per l'appartamento e 647,00 €/mq per l'autorimessa (borsino immobiliare - quotazioni ottobre 2022 fascia media, allegato n° 14),
- c) 1.000,00 €/mq per l'appartamento e 700,00 €/mq per l'autorimessa (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazione media del 1° semestre anno 2022, allegato n° 14).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 1.021,00 €/mq per l'appartamento e uno pari a 696,00 €/mq per l'autorimessa, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato delle due unità immobiliari, riferito alle superfici commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
BENE A) Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Leonardo Cera n° 7 – interni 4 e 6 - lotto C3A	132	1.021,00	134.772,00



BENE B) Locale box adibito ad autorimessa in piano interrato sito alla via Leonardo Cera senza numero civico – interno 2 - lotto C3A	49	696,00	34.104,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			168.900,00
(*) approssimato alle centinaia più vicine			

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consistono in beni indivisi.

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 sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i cespiti presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

per il **BENE A)**:

- la pavimentazione del bagno a secondo piano va ripristinata poiché risulta scollata e in parte divelta;
- la caldaia a metano non è funzionante;
- nella parete di tompagno della camera da letto bisogna riparare due lesioni ammorsando la struttura muraria ai pilastri di contenimento con ripristino del rivestimento parietale.

Bisogna precisare che gli immobili non presentano 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 simili presenti nel mercato di zona.

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 A (€)	Valore della Riduzione per il BENE B (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	6.738,60	1.705,20



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Non risultano spese insolute	0,00	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	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	BENE A): Lavori edili nel bagno e nella camera da letto - Riparazione caldaia	3.000,00	0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00	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	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Non applicabile	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		9.700,00	1.700,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento BENE A (€)	Valore dello Incremento BENE B (€)
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	Non applicabile	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		0,00	0,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Valore Venale Complessivo del BENE A = 125.100,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE B = 32.400,00 €



5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati a danno delle debentrici esegutate relativamente ai diritti di nuda proprietà e di usufrutto per l'intero, pur facendo rilevare che sugli stessi sussiste il diritto di usufrutto in comunione legale con il signor [REDACTED], coniuge della signora [REDACTED], il quale è non debitore.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in un unico lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO UNICO

-) Appartamento ad uso abitativo posto al secondo e al terzo piano di un piccolo fabbricato condominiale sito nell'abitato del comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera n° 7, contraddistinto con gli interni numero 4 e numero 6, avente ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai rispettivi pianerottoli salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 102 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq, nonché di sovrastante accessorio di soffitta in terzo piano sottotetto, composta da tre camere di sbratto, due ripostigli e un bagno, comunicante con il suddetto appartamento e ricevente accesso dallo stesso a mezzo di scala interna a chiocciola, per una superficie complessiva coperta di circa 106 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui distinto con gli interni numero 3 e numero 5, con altro fabbricato e prospiciente via Leonardo Cera e via Donatello Compagnone, salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED], nuda proprietaria per 1/1, e a [REDACTED] nata a [REDACTED], usufruttuaria per 1/1, al foglio e particella sotto elencati:



Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
91	681	7	1	A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq	326,66
91	681	9	1	A/3	1	4,5 vani	Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 98 mq	188,25

-) Locale box adibito ad autorimessa posto al piano interrato sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera senza numero civico, contraddistinto con il numero interno due, ricevente accesso tramite una serranda metallica dall'area di manovra comune e successiva rampa di discesa condominiale che si diparte dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 49 mq, il tutto confinante con area di manovra condominiale, con altri locali box di proprietà altrui contraddistinti con gli interni 1 e 3 e con terrapieno su aree esterne, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Marco in Lamis in ditta a [REDACTED], usufruttuaria per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 91, particella n° 681 subalterno 11, cat. C/6, classe 3, consistenza 44 mq, Superficie Catastale totale 50 mq, rendita 102,26 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 157.500,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo è emerso che attualmente i beni risultano nella piena disponibilità e possesso delle debentrici esegutate pur se dalle stesse non sono occupati in maniera continuativa quale residenza o abitazione principale.

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 sugli immobili gravano le sottoelencate formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico



dell'acquirente. Non sussistono invece diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti ad eccezione del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni, non trascritto, a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED] Sussistono, inoltre, i vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni del fabbricato condominiale.

8.1) Trascrizioni

- Atto tra vivi – derivante da scrittura privata di asservimento a parcheggio a firma del notaio dott. Valentino Caiola di San Marco in Lamis del 25/7/1989 rep. n° 61714 racc. n° 3150, trascritto a Foggia in data 18/8/1989 ai nn. 16225/265159, gravante sul locale box (BENE B).
- Atto tra vivi – derivante da atto di asservimento con vincolo di destinazione permanente a parcheggio a firma del notaio dott.ssa Rosa Giuliani del 6/11/1989 rep. n° 3376, trascritto a Foggia in data 28/11/1989 ai nn. 21631/269578, gravante sul locale box (BENE B).

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 300,00 €,
- alla data della perizia non risultano spese condominiali insolute.

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 sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 4).

9.1) Iscrizioni

- Nessuna.

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore del Comune di San Marco in Lamis (FG) – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento



emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 26/2/2005 Rep. n° 491 e trascritto in data 15/3/2005 al n° 6219 Reg. Gen. e al n° 4466 Reg. Part.

9.3) Annotazioni

➤ Nessuna.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di San Marco in Lamis è risultato che i beni ricadono in forza del vigente Piano Urbanistico Generale in ambito “contesti urbani da consolidare in base agli Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti” a destinazione prevalentemente residenziale, e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.U.G..

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stata autorizzata con regolare Concessione Edilizia n° 191 del 22 agosto 1989 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 137 del 14 luglio 1992. Per l'intero edificio è stata rilasciata dal comune di San Marco in Lamis l'Autorizzazione di Abitabilità recante protocollo n° 11239 del 21 aprile 1993 (vd. allegato n° 15). I lavori ebbero inizio il 4/9/1989 e furono ultimati il 19/11/1992. 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 gli immobili oggetto di pignoramento nessuna difformità urbanistica/edilizia e catastale è stata riscontrata.

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate 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 A non risulta provvisto di Certificazione Energetica. Si assevera però che la stessa unità immobiliare, trattandosi di appartamento destinato 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 per l'appartamento in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando l'attestato di prestazione energetica APE n° **7104722000313397 del 26/11/2022** regolarmente trasmesso al catasto energetico regionale da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 198,94 kWh/m²*anno, e che appartiene alla Classe Energetica "F" (vd. allegato n° 16).

Si assevera, infine, che il BENE B è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché, come prescritto dall'appendice A del D.M. del 26/06/15, consiste in *"edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici quali autorimesse"*.

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

Per gli immobili pignorati 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



BENE A) Appartamento ad uso abitativo posto al secondo e al terzo piano di un piccolo fabbricato condominiale sito nell'abitato del comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera n° 7, contraddistinto con gli interni numero 4 e numero 6, avente ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai rispettivi pianerottoli salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 102 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq, nonché di sovrastante accessorio di soffitta in terzo piano sottotetto, composta da tre camere di sbratto, due ripostigli e un bagno, comunicante con il suddetto appartamento e ricevente accesso dallo stesso a mezzo di scala interna a chiocciola, per una superficie complessiva coperta di circa 106 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui distinto con gli interni numero 3 e numero 5, con altro fabbricato e prospiciente via Leonardo Cera e via Donatello Compagnone, salvo altri e migliori confini.

BENE B) Locale box adibito ad autorimessa posto al piano interrato sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera senza numero civico, contraddistinto con il numero interno due, ricevente accesso tramite una serranda metallica dall'area di manovra comune e successiva rampa di discesa condominiale che si diparte dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 49 mq, il tutto confinante con area di manovra condominiale, con altri locali box di proprietà altrui contraddistinti con gli interni 1 e 3 e con terrapieno su aree esterne, salvo altri e migliori confini.

Dati Catastali

BENE A) censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Marco in Lamis in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED], nuda proprietaria per 1/1, e a [REDACTED], usufruttuaria per 1/1, con i seguenti identificativi catastali:

-) foglio di mappa 91, particella 681 subalterno 7, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 107 mq totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita 326,66 €;
-) foglio di mappa 91, particella 681 subalterno 9, cat. A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 98 mq totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita 188,25 €.

BENE B) censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Marco in Lamis in ditta a [REDACTED] nata a [REDACTED], nuda proprietaria per 1/1, e a [REDACTED], usufruttuaria per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 91, particella n° 681 subalterno 11, cat. C/6, classe 3, consistenza 44 mq, Superficie Catastale totale 50 mq, rendita 102,26 €.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

- [REDACTED]
- [REDACTED] per il diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED], per il diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni.

-) Atto di compravendita a firma del notaio dott. Caiola Valentino di San Marco in Lamis del 10/12/1997 repertorio n° 85941 raccolta n° 5635 e trascritto a Foggia il 9/1/1998 ai nn. 174/200.

Iscrizioni e Trascrizioni

- 1) Atto tra vivi – derivante da atto di asservimento a parcheggio a firma del notaio dott. Valentino Caiola di San Marco in Lamis del 25/7/1989 rep. n° 61714 racc. n° 3150, trascritto a Foggia in data 18/8/1989 ai nn. 16225/265159, gravante sul locale box (BENE B).
- 2) Atto tra vivi – derivante da atto di asservimento con vincolo di destinazione permanente a parcheggio a firma del notaio dott.ssa Rosa Giuliani del 6/11/1989 rep. n° 3376, trascritto a Foggia in data 28/11/1989 ai nn. 21631/269578, gravante sul locale box (BENE B).
- 3) Pignoramento immobiliare a favore del Comune di San Marco in Lamis (FG) – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 26/2/2005 Rep. n° 491 e trascritto in data 15/3/2005 al n° 6219 Reg. Gen. e al n° 4466 Reg. Part..

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano nella piena disponibilità e possesso delle debtrici eseguite anche se non occupati dalle stesse in maniera continuativa quale residenza o abitazione principale.

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

-) Concessione Edilizia n° 191 del 22 agosto 1989 e Concessione Edilizia in Variante n° 137 del 14 luglio 1992.
-) Autorizzazione di Abitabilità recante n° di protocollo 11239 del 21 aprile 1993.
-) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: nessuna irregolarità urbanistica/edilizia è stata riscontrata.

Certificazione Energetica

BENE A) : APE n° 7104722000313397 del 26/11/2022: prestazione energetica globale dell'immobile = 198,94 kWh/m²*anno; Classe Energetica = F.

BENE B): escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimessa.



Conformità catastale
Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D'ASTA = 157.500,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 3) visure catastali storiche;
- 4) ispezioni ipotecarie;
- 5) n. 2 estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- 6) atto di acquisto;
- 7) planimetria catastale appartamento in secondo piano;
- 8) planimetria catastale soffitta in terzo piano;
- 9) planimetria catastale locale box;
- 10) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 11) stralcio del foglio di mappa n° 91 del comune di San Marco in Lamis;
- 12) fotografia aerea;
- 13) rilievi fotografici;
- 14) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 15) concessioni edilizie ed elaborati di progetto;
- 16) Attestato di Prestazione Energetica;
- 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 3 dicembre 2022

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli



RILIEVI FOTOGRAFICI

LOTTO UNICO

Appartamento in secondo e terzo piano sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera n° 7

Locale box in piano interrato sito nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla via Leonardo Cera senza numero civico



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)



(f)

Fotografie della palazzina condominiale lotto C3A: prospetto su via Leonardo Cera (a); prospetto su via Donatello Compagnone (b); portoncino condominiale (c); androne e scalinata condominiale (d); cancello e rampa di accesso all'area di manovra (e); area di manovra comune (f).



(a)



(b)



(c)



(d)

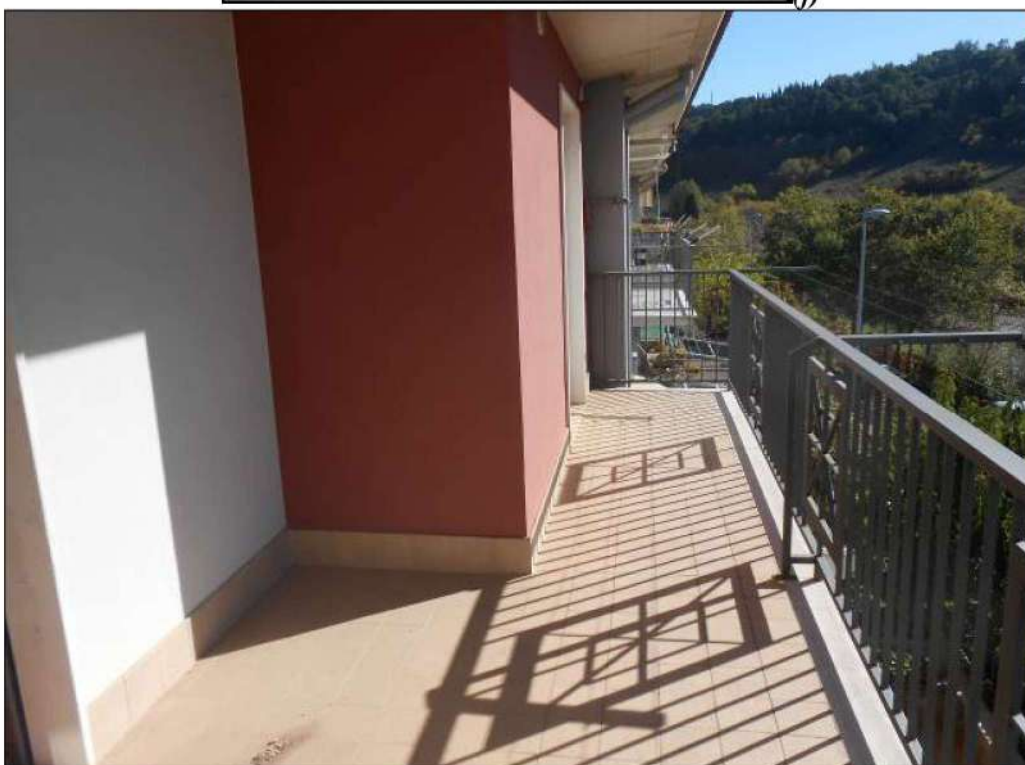


(e)





(f)





(g)

Fotografie dell'appartamento ubicato in via Leonardo Cera n° 7 – interno 4 piano 2: soggiorno (a); cucina (b); bagno (c); ripostiglio (d); scala a chiocciola (e); camere (f); balconi (g).





(a)



(b)

Fotografie della soffitta annessa all'appartamento ubicata in via Leonardo Cera n° 7 – interno 6 piano 3: camere di sbratto (a); bagno (b).



(a)



(b)

Fotografie del locale box ubicato in via Leonardo Cera senza numero civico – interno 2 piano interrato: serranda di accesso (a); ambiente interno (b).

San Severo - Foggia, li 14 novembre 2022

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli



Iagulli

