Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 44/2024 R.G.Es.

promosso da

[redacted]

Giudice: Dott.ssa Valente Maria Michela Amalia

Udienza del 24/3/2026

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianni IAGULLI con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 49, il 4/9/2025 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. In ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento del 4 settembre 2025, lo scrivente in data 6/9/2025, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi". Con il suddetto provvedimento l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

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

certificazione notarile e l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare la proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

-) Ufficio Tecnico del comune di San Severo;

-) Ufficio Stato Civile del comune di San Severo.

In data 25 settembre 2025 alle ore 17:30, così come concordato e definito dal Custode Giudiziario, Avv. Silvana Lucisano, si effettuava l'accesso al cespite pignorato per dare inizio alle operazioni peritali 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. Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato che permetteva all'Esperto l'accesso all'interno dell'appartamento ove, alla continua presenza degli intervenuti, 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 il [redacted] dichiarava che l'immobile non è dotato di certificazione energetica, e che lo stesso è nella sua piena disponibilità e possesso in quanto trattasi della propria residenza. Teneva altresì a precisare che l'appartamento non è dotato di utenze e allacci alle reti di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica. Alle ore 18:45, terminate le operazioni peritali, il Custode Giudiziario provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo e di primo accesso che veniva firmato e sottoscritto da tutti i presenti (vd. allegato n° 1).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato lo scrivente inoltrava il 18 settembre 2025 debita istanza presso l'ufficio Stato Civile del comune di San Severo (vd. allegato n° 2). Infine, per le verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 24 settembre 2025 inoltrava all'Ufficio Tecnico del comune di San Severo

l'istanza, protocollata al n° 48813/2025, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui il bene pignorato risulta inserito (vd. allegato n° 3). Nonostante l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi per l'immobile in esame non è stato ritrovato alcun fascicolo.

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 similari 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 processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

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

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

Gli immobili pignorati sono censiti nel catasto fabbricati del comune di San Severo (FG) in ditta a

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

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
31	4292	6	1	A/3	3	4 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 78 mq	402,84

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 17 settembre 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 5) il bene si appartiene a:

- [redacted], per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà;

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

- In epoca anteriore al ventennio l'immobile in esame, all'epoca censito in catasto al foglio 31 particella n° 4292 subalterno 4, si apparteneva al signor [redacted] per averlo acquistato, in regime patrimoniale di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Matteo D'Angelo di San Severo dell'11/11/1983 repertorio n° [redacted] e raccolta n° [redacted], e trascritto a Foggia in data 6/12/1983 al Reg. Gen. n° [redacted] e al Reg. Part. n° [redacted], da potere di [redacted] (vd. allegato n° 6).
- In base alla variazione catastale del 6/12/2011 n° 61989.1/2011 pratica n° FG0339660 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni il subalterno 4 della particella n° 4292 veniva soppresso e all'immobile veniva attribuito l'attuale identificativo catastale, subalterno 6, a parità di particella e foglio (vd. allegato n° 4).

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 in data 12/2/2024 sotto i numeri [redacted] R.G. e [redacted] R.P..

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

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di San Severo il 22/9/2025, posto in allegato n° 7, risulta che il signor [redacted] e [redacted] contrassero matrimonio a San Severo il giorno [redacted]. Dalle annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che all'atto del matrimonio gli sposi adottarono il regime patrimoniale di comunione dei beni, ma che successivamente con atto

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

dell'11/11/83 repertorio n° [redacted] e raccolta n° [redacted] a rogito del notaio dott. Matteo D'angelo di San Severo, e quindi contestualmente all'acquisto del bene, i coniugi stipularono una convenzione matrimoniale di separazione dei beni (vd. allegato n° 7).

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

Appartamento ad uso abitativo posto al primo e secondo piano, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Trani n° 4 e ricevente accesso indipendente a mezzo di scalinata e portoncino privati, composto di soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, due bagni e due balconi al primo piano, e di sovrastante locale soffitta con terrazzo a livello in secondo piano, per una superficie complessiva coperta, comprensiva del vano scala, di circa 102,9 mq e una superficie scoperta di circa 55,9 mq, il tutto confinante con fabbricati o unità immobiliari di proprietà altrui su due lati e prospiciente via Trani e corso Leone Mucci con cui forma angolo salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a [redacted] proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 31, particella n° 4292 subalterno 6, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 89 mq totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita 402,84 € (vd. allegati n° 4 e n° 8).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala, posto in allegato n° 9, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e la ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

Figura 1. Estratto del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella 4292 del foglio n° 31).

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

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un piccolo stabile privato di vecchia costruzione ubicato nell'abitato di San Severo ricevente accesso dai civici 66, 68, 70 e 72 di corso Leone Mucci, 4 di via Trani e 1, 3 e 5

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

di via Barletta, e confinante nel suo insieme con le succitate strade pubbliche con cui forma due angoli e con altri fabbricati di proprietà altrui salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 10 e n° 11).

Il suddetto stabile ha forma in pianta del tipo a L ed è composto da 3 piani fuori terra (incluso il pianterreno). Esso ha struttura portante realizzata in muratura con solai piani. Le tramezzature interne sono in muratura, la copertura è in parte piana e in parte a tetto con falda. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso complessivamente in quattro unità immobiliari ad uso abitativo, ciascuna delle quali fornita di accesso indipendente, e da locali a piano terra di cui uno ad uso commerciale. Le facciate del fabbricato ai piani superiori sono rivestite con intonaco per esterni pitturato, mentre al pianterreno risultano rivestite con lastre di pietra naturale a tutt'altezza oppure solo per una zoccolatura alta circa 1 metro. I parapetti dei balconi sono in metallo verniciato, mentre quello del terrazzo è in muratura intonacata e tinteggiata. Il fabbricato non è dotato di ascensori.

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

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico sostenuto e limitate aree di parcheggio, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono molte attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città.

(a)

(b)

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

(c)

Figura n° 3. Fotografie del fabbricato sito in corso Leone Mucci: facciate ad angolo con via Trani (a); prospetto di via Trani (b); facciate ad angolo con via Barletta (c).

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

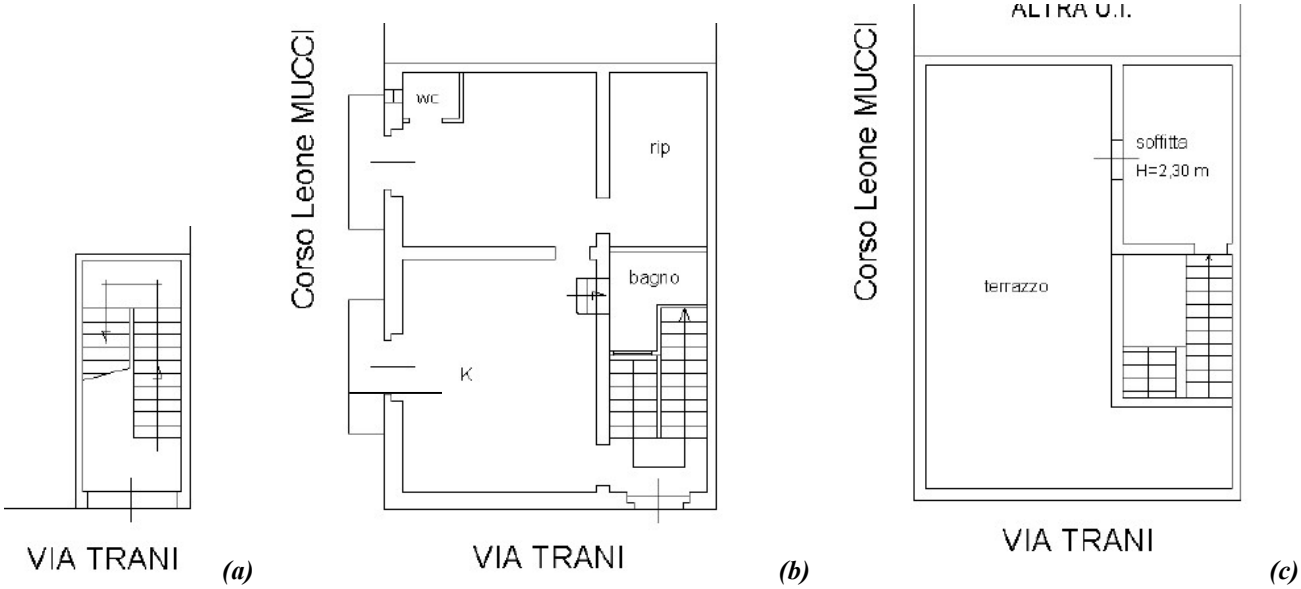
Trattasi di appartamento al primo e secondo piano adibito ad abitazione sito nel comune di San Severo al civico 4 di via Trani, ricevente accesso autonomo dalla predetta strada pubblica a mezzo di portoncino e scalinata privata, che si compone nel suo insieme di soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, due bagni, due balconi al primo piano, e di sovrastante locale soffitta con terrazzo a livello al secondo piano.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala nell'allegato n° 12, con quelle catastali (vd. allegato n° 8) emerge che sussiste una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni al primo piano, nonché la presenza di una nicchia nel vano scala a piano terra, ottenuta aprendo un varco nel muro di confine con la proprietà altrui, non prevista nel progetto originario e che va murata (vd. figure n° 4 e n° 5).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano ed elementi radianti in ghisa, e di impianto idrico-fognante collegato alla colonna comune. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è a norma. È presente l'impianto di condizionamento con 2 split a parete.

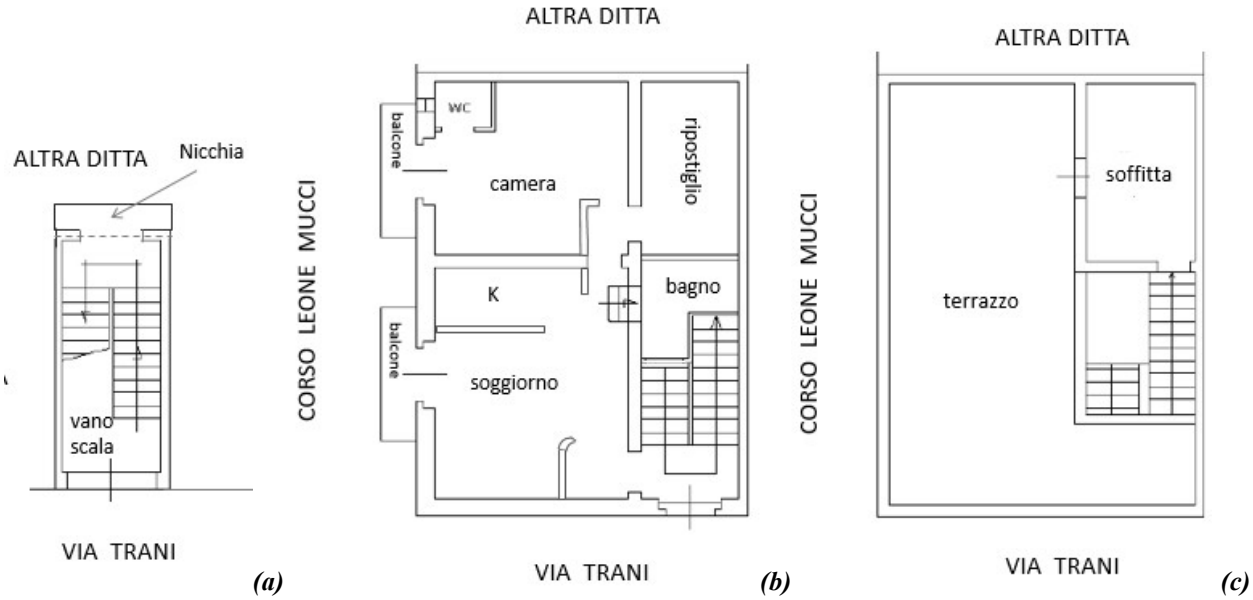
La pavimentazione al primo piano è uniforme e risulta prevalentemente realizzata in mattonelle di marmo o pietra naturale, tranne nei due bagni dove è realizzata con mattonelle in ceramica. Al secondo piano la pavimentazione del locale soffitta è realizzata con mattonelle in ceramica mentre quella del terrazzo

è di marmette in graniglia di pietra. Il terrazzo è dotato di illuminazione esterna e di impianto idrico con lavandino.



(a) *(b)* *(c)*

Figura n° 4. Planimetrie catastali dell'immobile ubicato in via Trani n° 4: piano terra (a); primo piano (b); secondo piano (c).



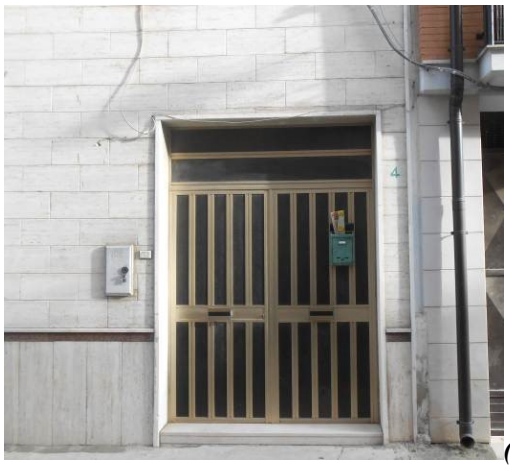
(a) *(b)* *(c)*

Figura n° 5. Planimetrie attuali dell'immobile ubicato in via Trani n° 4: piano terra (a); primo piano (b); secondo piano (c).

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura tipo ducotone. Nel soggiorno è presente una vistosa macchia di umidità dovuta ad una infiltrazione pregressa che va ritinteggiata. I due 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 inserto in vetro e maniglie metalliche, tranne la porta del bagno,

che è in camera da letto, la quale è di plastica del tipo a soffietto. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e sono dotati di tapparelle in plastica. La scalinata interna è realizzata con materiali e configurazioni differenti, e precisamente dall'androne fino al primo pianerottolo d'interpiano è composta da una struttura in ferro con gradini in legno, mentre le rampe superiori sono realizzate in cemento e presentano i gradini rivestiti di pietra naturale tipo d'Apricena fino al pianerottolo del primo piano, e infine sono di graniglia di pietra fino al pianerottolo del secondo piano. Le ringhiere e il corrimano sono in ferro. Il portoncino di accesso al civico 4 è in alluminio anodizzato con inserti in vetro ed è a due ante battenti. La porta di accesso al primo piano è di legno non blindata, quella di accesso al locale soffitta è in legno, mentre quella di accesso al terrazzo è in ferro con inserto in vetro singolo. L'abitazione possiede due balconi al primo piano, la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni, mentre il relativo parapetto è costituito da una ringhiera in metallo verniciato. L'altezza utile interna al primo piano è di 3,40 m, mentre al secondo piano è di 2,20 m.

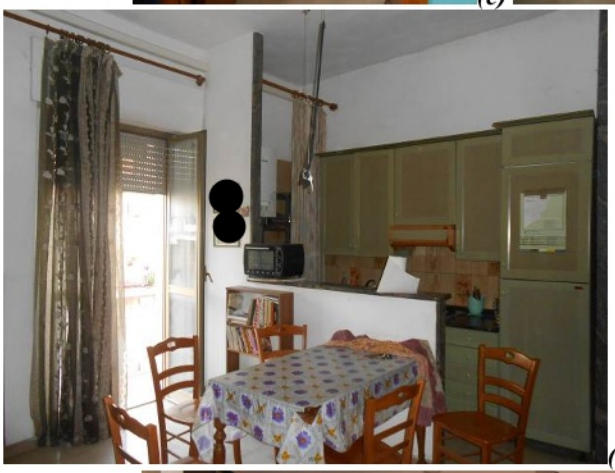
Complessivamente le rifiniture del cespite sono di livello medio-basso. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è mediocre necessitando di un intervento di tinteggiatura delle pareti interne e dei soffitti (vd. figura n° 6 e allegato n° 13).


(a)

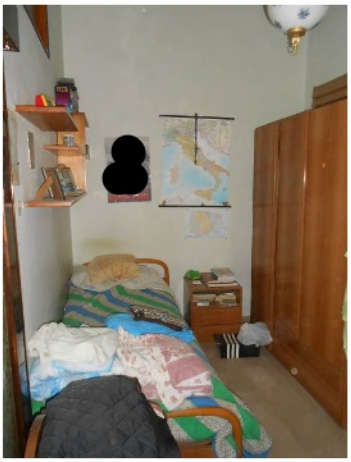
(b)

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

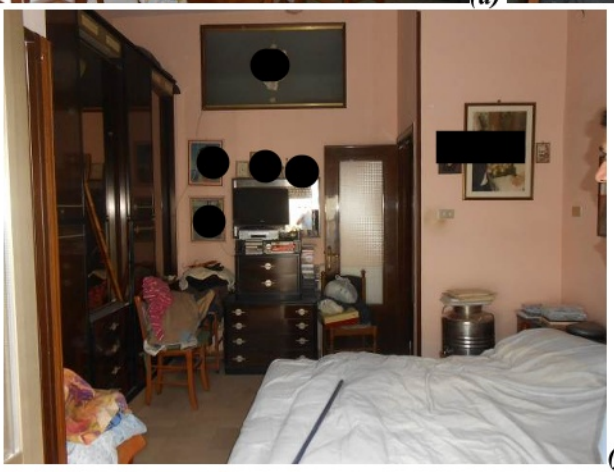
(c)



(d)



(e)



(f)

(g) ***(h)*** ***(i)*** ***(l)*** ***(m)***

Figura n° 6. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Trani n° 4: portoncino di accesso (a); scalinata interna fino al primo piano (b); ingresso all'abitazione (c); soggiorno e angolo cottura (d); ripostiglio e disimpegno (e); camera (f); bagni (g); balconi (h); scalinata per il secondo piano (i); locale soffitta (l); terrazzo (m).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

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

Immobile	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento ad uso abitativo al primo e secondo piano ubicato in via Trani n° 4	Superficie coperta – Piano T	14,8	1	14,8
	Superficie coperta – Piano 1	75	1	75

	Superficie coperta – Piano 2 – soffitta	13,1	0,5	6,6
	Superficie scoperta – balconi e terrazzo	55,9	0,3 fino a 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,5 3,1
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**107 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 dell'unità immobiliare in esame è mediocre in relazione alla zona in cui è ubicata, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa.

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

unitari di vendita sono:

a) 782,00 €/mq (agenzie immobiliari di San Severo, quotazioni settembre 2025, allegato n° 14),
b) 817,00 €/mq (borsino immobiliare - quotazioni settembre 2024 fascia media, allegato n° 14),
c) 800,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – quotazione media 2° semestre anno 2024, 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 800,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

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

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento ad uso abitativo al primo e secondo piano ubicato in via Trani n° 4	107	800,00	85.600,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			**85.600,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

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

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici non si evince l'esistenza 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 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 sono difformi dal progetto originario

b) nel vano scala a piano terra è presente una nicchia nel muro di confine con la proprietà altrui ove si estende, e pertanto va murata

c) le planimetrie catastali sono difformi dallo stato dei luoghi

d) le pareti interne e i soffitti richiedono un intervento di tinteggiatura.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se 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).

Bisogna precisare che l'immobile non presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona.

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 %	4.280,00
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)	Tinteggiatura pareti e soffitti Chiusura della nicchia nel muro di confine	1.500,00 1.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria Agibilità Aggiornamento catastale	1.500,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		**8.300,00**

(*) 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
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		**0,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica 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 = 77.300,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

L'appartamento è stato pignorato relativamente ai diritti di proprietà pari all'intero, quindi non consiste in un bene indiviso.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto al primo e secondo piano, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Trani n° 4 e ricevente accesso indipendente a mezzo di scalinata e portoncino privati, composto di soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, due bagni e due balconi al primo piano, e di sovrastante locale soffitta con terrazzo a livello in secondo piano, per una superficie complessiva coperta, comprensiva del vano scala, di circa 102,9 mq e una superficie scoperta di circa 55,9 mq, il tutto confinante con fabbricati o unità immobiliari di proprietà altrui su due lati e

prospiciente via Trani e corso Leone Mucci con cui forma angolo salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a [redacted], proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 31, particella n° 4292 subalterno 6, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 89 mq totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita 402,84 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 77.300,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal signor [redacted] è emerso che attualmente l'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato che lo occupa saltuariamente quale propria residenza. L'immobile è dotato di allaccio ai servizi di fornitura di acqua e fogna.

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 (vd. allegato n° 5).

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

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/1/2012 rep. n°[redacted] a firma del notaio dott. Francesco Paolo Lops di San Severo, iscritta a Foggia in data 3/2/2012 al n° [redacted] Reg. Part. e al n° [redacted] Reg. Gen..

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 23/1/2024 Rep. n°[redacted] e trascritto 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 (P.R.G.) in zona omogenea di tipo B "Residenziale Esistente";

-) 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 Br1 – "Aree residenziali secondo il modello d'isolato" ed è regolato dall'art. p26 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG.

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

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente nel 1956. Per il cespite in parola, trattandosi di vecchia costruzione, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità. Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti.

Le indagini condotte presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di San Severo hanno confermato l'inesistenza di un fascicolo edilizio.

In occasione del sopralluogo è stato accertato però che il cespite staggito presenta alcune difformità rispetto all'originario progetto, consistenti in una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni, oltre alla presenza di una nicchia in sconfinamento a pianterreno. La realizzazione di dette opere è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi difformità edilizie. Tali lavori sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), ovvero regolarizzabili in accordo al D.L. n° 69 del 29/5/2024 come convertito in legge n. 105 il 24 luglio 2024.

A pianoterra è stata altresì riscontrata una nicchia nel muro di confine che si estende nella proprietà finitima non oggetto di pignoramento, e che va pertanto da murata.

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 non è soggetto a edilizia convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

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

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del

26/06/15, rilasciando l'**APE n° 7105125000669087 del 28/9/2025**, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 240,34 kWh/m^2*anno e che appartiene alla Classe Energetica "F" (vd. allegato n° 15).

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

LOTTO UNICO
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto al primo e secondo piano, sito nel comune di San Severo (FG) alla via Trani n° 4 e ricevente accesso indipendente a mezzo di scalinata e portoncino privati, composto di soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, disimpegno, due bagni e due balconi al primo piano, e di sovrastante locale soffitta con terrazzo a livello in secondo piano, per una superficie complessiva coperta, comprensiva del vano scala, di circa 102,9 mq e una superficie scoperta di circa 55,9 mq, il tutto confinante con fabbricati o unità immobiliari di proprietà altrui su due lati e prospiciente via Trani e corso Leone Mucci con cui forma angolo salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
Censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a [redacted] proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 31, particella n° 4292 subalterno 6, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 89 mq totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita 402,84 €.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➢ [redacted] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà -) Atto di compravendita a rogito del notaio dott. Matteo D'Angelo di San Severo dell'11/11/1983 repertorio n° [redacted] e raccolta n° [redacted], e trascritto a Foggia in data 6/12/1983 al Reg. Gen. n° [redacted] al Reg. Part. n° [redacted]
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/1/2012 rep. n° [redacted] a firma del notaio dott. Francesco Paolo Lops di San Severo, iscritta a Foggia in data 3/2/2012 al n° [redacted] Reg. Part. e al n° [redacted] Reg. Gen.. 2) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 23/1/2024 Rep. n° [redacted] e trascritto in data 12/2/2024 al n° [redacted] Reg. Gen. e al n° [redacted] Reg. Part..
Stato di Occupazione
L'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato, che lo occupano saltuariamente quale propria residenza.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

La costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca antecedente al 1° settembre 1967. -) L'appartamento non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità. -) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: differente destinazione e distribuzione degli spazi interni e presenza di una nicchia in sconfinamento a pianoterra. Dette opere sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica
-) APE n° 7105125000669087 del 28/9/2025: prestazione energetica globale dell'immobile = 240,34 kWh/m^2*anno; Classe Energetica = F
Conformità catastale
L'unità immobiliare è regolarmente accatastata. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D'ASTA = 77.300,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

1) verbale di sopralluogo e di primo accesso del Custode Giudiziario
2) istanza per estratto atto di matrimonio
3) istanza di accesso alla pratica edilizia
4) visura catastale
5) ispezioni ipotecarie
6) atto di acquisto
7) estratto di matrimonio e convenzione matrimoniale
8) planimetrie catastali
9) elaborato grafico per localizzazione del bene
10) estratto del foglio di mappa
11) fotografia aerea
12) planimetrie attuali
13) rilievi fotografici
14) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare
15) Attestato di Prestazione Energetica n° 7105125000669087
16) 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 23 ottobre 2025

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli