

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 360/2024 R.G.Es.

Creditore procedente: ORGANA SPV S.R.L.

Debitori eseguiti: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, esaminati gli atti del fascicolo processuale e la documentazione ipo-catastale, urbanistico-edilizia e fotografica acquisita, eseguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati nelle date del **02/03/2026** e **04/03/2026**, redige la presente relazione rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

1. Premessa – oggetto dell'incarico

L'attività peritale ha avuto ad oggetto il compendio immobiliare pignorato costituito da:

- **appartamento per civile abitazione**, sito in San Severo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 79, particella 616, subalterno 10, categoria A/3, consistenza 5 vani, piano 2-3;
- **locale box/autorimessa**, sito in San Severo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 79, particella 616, subalterno 4, categoria C/6, consistenza catastale mq 16, piano terra.

I beni risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà, in danno dei coniugi [REDACTED], titolari ciascuno della quota di **1/2 in regime di comunione legale dei beni**.

Il compendio insiste in **San Severo**, [REDACTED], all'interno di un fabbricato residenziale con piano terra destinato a garages, piani superiori abitativi e sottotetto a servizi/accessori.

2. Operazioni peritali svolte

Lo scrivente ha provveduto a:

- esaminare il decreto di nomina e i quesiti formulati dal G.E.;
- esaminare la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. presente in atti;
- verificare la documentazione catastale storica e attuale;
- esaminare la certificazione notarile sostitutiva e la nota di trascrizione del pignoramento;
- esaminare la documentazione urbanistico-edilizia e gli elaborati grafici comunali;



- prendere visione della relazione del custode e dei verbali di accesso;
- effettuare rilievo metrico e fotografico dei beni in occasione degli accessi eseguiti in data **02/03/2026** e **04/03/2026**;
- elaborare il giudizio estimativo con criterio sintetico-comparativo su base OMI.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

Controllo preliminare circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

Dall'esame del fascicolo processuale e della documentazione acquisita risulta che la documentazione prevista dall'art. 567, comma 2, c.p.c. è **completa e idonea** ai fini della prosecuzione delle operazioni peritali.

In particolare risultano presenti:

- certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- nota di trascrizione del pignoramento;
- documentazione catastale attuale e storica;
- documentazione utile alla ricostruzione della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Non si rilevano, pertanto, omissioni o carenze tali da imporre la sospensione delle operazioni di stima.

Quesito n. 1-bis

Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, con indicazione delle variazioni catastali intervenute

Dalla documentazione catastale storica e dalla certificazione notarile sostitutiva emerge la seguente ricostruzione delle vicende traslative del compendio.

Le unità immobiliari oggi censite al foglio 79, particella 616, subalterni 10 e 4 risultano derivare da **costituzione catastale del 12/06/1995**, in atti dal 19/06/1995.

Successivamente:

- con **atto di compravendita del 03/08/1995**, repertorio n. 35393, i beni venivano trasferiti a [REDACTED];



- con **atto di compravendita del 13/02/2001**, repertorio n. 61873, trascritto il 23/02/2001 ai nn. 3792/2899, i beni venivano acquistati dagli attuali esecutati [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Dalla data del 13/02/2001 sino alla trascrizione del pignoramento non risultano ulteriori trasferimenti della proprietà.

Con riferimento alle variazioni catastali, si rileva:

- per il **sub 10**, inserimento in visura dei dati di superficie in data 28/08/2013 e successiva variazione toponomastica del 04/03/2025;
- per il **sub 4**, inserimento in visura dei dati di superficie in data 28/08/2013 e successiva variazione toponomastica del 03/03/2025.

Le predette variazioni non hanno comportato modifiche della consistenza sostanziale dei beni, trattandosi di aggiornamenti dei dati catastali e toponomastici.

Quesito n. 1-ter

Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

La verifica eseguita consente di affermare che i dati catastali essenziali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrispondono** ai beni effettivamente oggetto di esecuzione, e precisamente:

- foglio 79, particella 616, subalterno 10, categoria A/3, piano 2-3;
- foglio 79, particella 616, subalterno 4, categoria C/6, piano terra.

Si rileva una **difformità meramente toponomastica** negli indirizzi civici indicati nei vari atti, atteso che la documentazione storica riporta i precedenti riferimenti ai civici **18/D** e **18/B**, successivamente aggiornati. Tale circostanza non incide in alcun modo sulla univoca identificazione dei beni, che resta certa sulla base dei dati catastali foglio/particella/subalterno.

Le variazioni toponomastiche intervenute non hanno determinato alcuna modificazione di consistenza del compendio.

Quesito n. 1-quater

Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Dalla documentazione esaminata non emergono elementi atti a far ritenere la pendenza di **altre procedure esecutive immobiliari** gravanti sul medesimo compendio.

Pertanto, allo stato degli atti, il compendio risulta interessato dalla sola presente procedura esecutiva immobiliare.



Quesito n. 1-quinquies

Verifica del regime patrimoniale del debitore

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto dallo scrivente all'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo in allegato e dalla restante documentazione esaminata risulta che i debitori esecutati [REDACTED] sono coniugati in **regime di comunione legale dei beni**.

Non risultano convenzioni patrimoniali idonee a modificare il regime legale richiamato.

Quesito n. 2

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con indicazione di tipologia, ubicazione, accessi, pertinenze, accessori e parti comuni

I beni pignorati sono ubicati nel **Comune di San Severo (FG), Viale [REDACTED]**, all'interno di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

Non risulta un condominio formalmente costituito o amministrato; tuttavia, catastalmente risultano presenti **beni comuni non censibili** identificati ai subalterni **1 e 2**, riferibili alle parti comuni del fabbricato.

Bene n. 1 – Appartamento

- Comune: San Severo (FG)
- Catasto Fabbricati: foglio 79, particella 616, sub 10
- Categoria: A/3
- Classe: 3
- Consistenza: 5 vani
- Superficie catastale totale: mq 78
- Piano: 2-3
- Intestazione: [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ in regime di comunione legale

L'unità è posta al **secondo piano**, con porzione accessoria al **piano sottotetto**; l'accesso avviene dall'androne e dal vano scala comuni.

Bene n. 2 – Box/autorimessa

- Comune: San Severo (FG)
- Catasto Fabbricati: foglio 79, particella 616, sub 4
- Categoria: C/6



- Classe: 5
- Consistenza catastale: mq 16
- Superficie catastale totale: mq 20
- Piano: terra
- Intestazione [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ in regime di comunione legale

Il locale box è posto al **piano terra** del medesimo fabbricato ed è accessibile sia direttamente da **Viale [REDACTED]** sia dall'**androne comune**.

Confini

Per quanto rilevabile dagli atti, dagli elaborati grafici, dal rilievo e dallo stato dei luoghi, i beni confinano con:

- Viale [REDACTED]
- androne e vano scala comuni;
- altre unità immobiliari e ulteriori porzioni del medesimo fabbricato.

Quesito n. 2-bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento

L'esatta individuazione del compendio è stata verificata mediante esame coordinato di:

- visure catastali attuali e storiche;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- documentazione urbanistico-edilizia;
- rilievo dello stato dei luoghi;
- documentazione fotografica.

Il compendio risulta correttamente localizzato nel Comune di San Severo, alla particella **616 del foglio 79**, con corrispondenza tra identificazione catastale, fabbricato esistente e stato dei luoghi.



Quesito n. 3

Analitica descrizione dei beni

3.1. Descrizione del fabbricato

Il compendio fa parte di un fabbricato realizzato con **struttura portante in cemento armato**, composto da:

- **piano terra** adibito a garages;
- **primo piano** ad abitazioni;
- **secondo piano** ad abitazioni;
- **sottotetto** destinato a servizi/accessori.

Il fabbricato è servito da **androne e vano scala comuni**.

3.2. Descrizione del sub 10 – abitazione

L'unità immobiliare si sviluppa tra il **secondo piano** e il **piano sottotetto**.

Al **secondo piano**, nello stato rilevato, essa è composta da:

- cucina/zona giorno;
- due camere;
- disimpegno;
- bagno;
- ripostiglio;
- balcone prospiciente Viale Castellana.

L'altezza utile del piano secondo è pari a circa **m 2,80**.

Al **piano sottotetto** risultano presenti:

- lavatoio;
- ripostiglio;
- wc;
- spazi accessori di sottotetto.

L'altezza media della porzione sottotetto rilevata è pari a circa **m 1,85**.



Si precisa che il collegamento verticale interno originariamente previsto tra secondo piano e sottotetto **non è oggi presente**; permane soltanto il **foro circolare nel solaio**, già destinato al passaggio della scala interna, mentre l'accesso al piano sottotetto avviene attualmente dal **vano scala comune**.

L'unità presenta finiture ordinarie di civile abitazione; lo stato manutentivo generale può definirsi **ordinario/buono**.

3.3. Descrizione del sub 4 – box

Il locale al piano terra è costituito da:

- un vano principale destinato catastalmente a box/autorimessa;
- un piccolo wc.

L'altezza utile interna rilevata è pari a circa **m 2,70**.

Al momento del sopralluogo il locale risultava **arredato e utilizzato di fatto come cameretta** da un componente del nucleo familiare degli esecutati; tale utilizzo è da ritenersi reversibile mediante rimozione degli arredi, permanendo la conformazione originaria di box.

Lo stato manutentivo del locale è ordinario.

3.4. Parti comuni

Il fabbricato presenta parti comuni di fatto e catastali, rappresentate quantomeno da:

- androne;
- vano scala;
- beni comuni non censibili censiti ai subalterni 1 e 2.

3.5. Impianti

Gli immobili risultano dotati degli ordinari impianti a servizio della destinazione residenziale e accessoria. Non sono state esibite certificazioni di conformità impiantistica. In assenza di specifica documentazione tecnica, non è possibile attestare documentalmente la piena conformità degli impianti alla normativa vigente.

Quesito n. 4

Stima dei beni in base al valore di mercato, con indicazione della superficie commerciale, del valore unitario e del valore complessivo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti è stato adottato il **criterio sintetico-comparativo**, assumendo quale principale parametro di riferimento le quotazioni dell'**Osservatorio del**



Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di XXXXXXXXXX, semestre **1/2025**.

Dalle quotazioni OMI risultano:

- **abitazioni civili:** valori compresi tra **€/mq 750,00** ed **€/mq 900,00**;
- **box:** valori compresi tra **€/mq 400,00** ed **€/mq 600,00**.

Nella scelta dei valori unitari da applicare ai beni in esame si è tenuto conto:

- della localizzazione urbana del compendio;
- della tipologia del fabbricato;
- della consistenza catastale dei cespiti;
- dello stato manutentivo rilevato;
- della distribuzione interna dell'unità abitativa;
- della configurazione del bene residenziale sviluppato su secondo piano e sottotetto;
- dell'assenza dell'originario collegamento interno tra abitazione e sottotetto;
- della presenza del wc nel box e dell'uso di fatto temporaneo del locale come cameretta.

4.1. Sub 10 – abitazione

- superficie commerciale assunta: **mq 78,00**
- valore unitario adottato: **€/mq 780,00**

Valore di mercato:

$$\text{mq } 78,00 \times \text{€/mq } 780,00 = \text{€ } 60.840,00$$

4.2. Sub 4 – box

- superficie commerciale assunta: **mq 20,00**
- valore unitario adottato: **€/mq 450,00**

Valore di mercato:

$$\text{mq } 20,00 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€ } 9.000,00$$

4.3. Valore complessivo del compendio

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio è pertanto pari a:

$$\text{€ } 60.840,00 + \text{€ } 9.000,00 = \text{€ } 69.840,00$$



che, in cifra tonda, si determina in:

€ 70.000,00 (euro settantamila/00)

Il valore sopra indicato deve intendersi riferito ai beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del sopralluogo e della presente relazione.

Quesito n. 4-bis

Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate e della superficie commerciale vendibile

Bene Destinazione Superficie assunta Coefficiente Superficie commerciale

Sub 10 Abitazione mq 78,00 1,00 mq 78,00

Sub 4 Box mq 20,00 1,00 mq 20,00

Si precisa che, nel caso di specie, le superfici commerciali sono state assunte in coerenza con la documentazione catastale disponibile e con l'impostazione estimativa adottata.

Quesito n. 5

Verifica della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato, in caso di pignoramento di bene indiviso

Il presente pignoramento non riguarda la sola quota indivisa di un bene, bensì l'intero diritto di proprietà del compendio, gravante sui due debitori esegutati per complessivi 1/1.

Il quesito, pertanto, **non rileva nel caso di specie**.

Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita del compendio in **un unico lotto**, comprendente sia l'abitazione sub 10 sia il box sub 4.

Tale soluzione appare preferibile in considerazione:

- della comune ubicazione dei beni nel medesimo fabbricato;
- della comune titolarità;
- della contestuale provenienza;



- della funzione pertinenziale e di servizio del box rispetto all'abitazione;
- della maggiore appetibilità commerciale del compendio unitariamente considerato.

LOTTO UNICO

Ubicazione: [REDACTED]

Composizione:

- appartamento al piano secondo e sottotetto, foglio 79, particella 616, sub 10, categoria A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 78;
- box al piano terra, foglio 79, particella 616, sub 4, categoria C/6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 20.

Prezzo base complessivo del lotto:

€ 70.000,00

Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni

Dalla relazione del custode giudiziario e dalle verifiche eseguite risulta che i beni sono **occupati dagli esecutati**, [REDACTED], unitamente al loro nucleo familiare.

Non risultano contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento opponibili a terzi. Dalla documentazione del custode risulta infatti l'assenza di contratti registrati sugli immobili pignorati.

Lo stato di possesso va quindi qualificato come **occupazione da parte dei debitori esecutati**, non assistita da titolo opponibile all'aggiudicatario.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Allo stato della documentazione esaminata non emergono formalità o vincoli di natura tale da permanere in capo all'acquirente, fatta eccezione per:

- i diritti proporzionali sulle **parti comuni del fabbricato** e sui beni comuni non censibili;
- gli oneri e i limiti derivanti dalla natura stessa del fabbricato e del compendio;
- l'eventuale necessità, per chi intenda mantenere il wc presente nel box, di procedere alla relativa regolarizzazione edilizia.

Non risultano documentati vincoli storico-artistici, diritti reali di terzi o oneri condominiali certi e documentati.



Quesito n. 9

Accertamento delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalla certificazione notarile sostitutiva risultano gravanti sul compendio le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto ai nn. 23469/18764 del 09/10/2024;
2. **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario, formalità originaria del 23/02/2001, rinnovata il 02/02/2021;
3. **ipoteca giudiziale** iscritta in data 19/01/2016;
4. **ipoteca legale** iscritta in data 08/09/2009, limitatamente all'immobile sub 10.

Tali formalità, nei limiti di legge e secondo la disciplina della procedura esecutiva, saranno cancellate o comunque non resteranno opponibili all'aggiudicatario a seguito del decreto di trasferimento.

Quesito n. 10

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

10.1. Inquadramento urbanistico

Il compendio ricade in **zona B** del vigente strumento urbanistico comunale, secondo la classificazione delle zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968.

Trattandosi di immobili urbani, non si rende necessario il certificato di destinazione urbanistica.

10.2. Regolarità catastale

Le unità risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo.

10.3. Conformità tra stato dei luoghi, stato catastale e stato autorizzato

Dal confronto tra gli elaborati grafici assentiti, la documentazione catastale e il rilievo dello stato di fatto si può affermare che:

- per il **sub 10** non si rilevano difformità distributive significative rispetto allo stato autorizzato e catastale;
- per il **sub 4** la conformazione del locale resta quella di box/autorimessa, pur essendo stato rilevato un **uso di fatto temporaneo come cameretta** e la presenza di un **piccolo wc**.



L'uso temporaneo come cameretta, essendo legato alla mera presenza di arredi, non configura di per sé una trasformazione edilizia stabile del bene.

La presenza del wc nel box costituisce invece l'unico elemento materiale meritevole di segnalazione sotto il profilo urbanistico-edilizio.

10.4. Epoca di costruzione e titoli edilizi

Il fabbricato è stato realizzato in epoca **successiva al 01/09/1967**.

Dalla documentazione comunale acquisita risultano:

- **concessione edilizia n. 205 rilasciata il 29/11/1994;**
- documentazione strutturale e **certificato di collaudo statico;**
- documentazione igienico-sanitaria per il rilascio dell'**abitabilità/agibilità;**
- **variante finale** relativa agli elaborati di progetto.

Dalle tavole assentite il fabbricato risulta composto da:

- piano terra destinato a garages;
- primo e secondo piano destinati a civile abitazione;
- sottotetto destinato a servizi/accessori.

10.5. Collegamento tra secondo piano e sottotetto

Per il sub 10 si precisa che il collegamento verticale interno originariamente previsto non è oggi presente; permane il solo **foro circolare nel solaio**, mentre l'accesso al sottotetto avviene esclusivamente mediante **vano scala comune**.

Tale circostanza viene descritta quale stato di fatto rilevato.

10.6. Opere abusive e sanabilità

L'unico elemento suscettibile di rilievo edilizio è la presenza del **wc nel box sub 4**.

Tale modifica, per caratteristiche, consistenza e limitata incidenza, appare **regolarizzabile**, salva ogni definitiva valutazione dell'Amministrazione comunale competente, mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria per il quale si ritiene necessario presentare un titolo abilitativo in sanatoria di CILA con relativa sanzione amministrativa per un importo complessivo di € 2.500,00

In alternativa, la criticità può essere eliminata mediante **ripristino dello stato originario del locale box**.

10.7. Agibilità/abitabilità



Dalla documentazione prodotta risulta la presenza della documentazione igienico-sanitaria e di abitabilità del fabbricato, con conseguente sussistenza del titolo originario sotto tale profilo.

Quesito n. 11

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica

L'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** non risulta allo stato sussistere e pertanto lo stesso **verrà predisposto dallo scrivente** e successivamente **allegato alla relazione di stima**.

Quesito n. 12

Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199

Allo stato della documentazione esaminata non risultano elementi specifici per ritenere accertata la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 ai fini dell'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli Istituti Autonomi Case Popolari.

Si dà comunque espresso avvertimento che l'esecutato ha facoltà di formulare apposita istanza in tal senso all'**Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia**, ovvero ad altro istituto autonomo competente, prima che sia disposta la vendita.

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione, quali parti integranti e sostanziali:

ALLEGATO N.1 - Documentazione Fotografica

ALLEGATO N.2 - Rilievi Metrici dello Stato dei Luoghi

ALLEGATO N.3 - Documentazione Tecnica UTC

ALLEGATO N.4 – Documentazione Catastale

ALLEGATO N.5 – Certificazioni Ufficio Stato Civile

ALLEGATO N.6 – Consultazione OMI

ALLEGATO N.7 - Specchio Riepilogativo

ALLEGATO N.8 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Foggia, lì 10/03/2026

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Emanuele Capurso

