

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 174/2024 R.G.Es.

promosso da

- contro -

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 25/11/2025

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 21/3/2025 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. In ottemperanza a quanto disposto con il suddetto provvedimento lo scrivente il 14 aprile 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 succitato 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 ipo-catastale notarile e l'istanza di vendita. Sulla base dei suddetti documenti venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di San Severo;
-) Ufficio Stato Civile del comune di San Severo.

In data 2 maggio 2025 alle ore 15:30, come concordato e definito dal Custode Giudiziario Avv. Livio Massimo, avevano inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni, utili alla stima del loro valore venale e alla stesura dell'attestato di prestazione energetica. Sui luoghi si rinveniva la presenza [redacted] e del proprio difensore legale [redacted] [redacted] quali permettevano l'accesso all'interno degli immobili ubicati nel comune di San Severo (FG) alla via Antonio Iannarelli n° 91, piano primo e secondo.

Alla continua presenza degli intervenuti venivano eseguiti un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del fabbricato di cui essi fanno parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Nel corso del sopralluogo [redacted] dichiarava che l'appartamento risulta sprovvisto di certificazione energetica, e che lo stesso è in uso e nel suo pieno possesso costituendo la residenza e abitazione principale del proprio nucleo familiare. Alle ore 16:45, terminate le operazioni peritali si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 1).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio [redacted] lo scrivente ha inoltrato la relativa istanza all'ufficio Stato Civile di San Severo. Analogamente per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 5 maggio 2025 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di San Severo l'istanza, protocollata al n° 23046/2025, 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.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di San Severo per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, 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.

L'immobile in oggetto è censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo (FG) in ditta [REDACTED] nata a San Severo [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 31, particella n° 7550 subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 123 mq totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita 503,55 € (vd. allegato n° 3).

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 3 maggio 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 4) il bene immobile de quo si appartiene a:

- o [REDACTED] nata a San Severo (FG) [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

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

- in epoca anteriore al ventennio l'immobile si apparteneva al signor [REDACTED] nato a San Severo il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Aleardo Orsi di San Severo del 12/6/2001 rep. n° 37413, trascritto a Foggia il 15/6/2001 alla formalità n° 9235 (vd. allegato n° 3);
- in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. Giacinto De Benedittis di San Severo del 3/10/2007 repertorio n° 266 raccolta n° 116 e trascritto a Foggia il 15/10/2007 ai nn. 25428/16742, la debitrice esecutata acquistava, in regime di separazione dei beni, i diritti pari a 1/1 della piena proprietà del cespite (vd. allegato n° 5).

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali del bene corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 6/6/2024 ai nn. 13964/11235.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Alla data di produzione delle ispezioni ipotecarie (vd. allegato n° 4) l'immobile in esame non risulta gravato 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 5/5/2025, posto in allegato n° 6, risulta che [REDACTED] contrasse matrimonio a San Severo il giorno [REDACTED] con il signor [REDACTED] nato a San Severo il [REDACTED]. Dall'annotazione riportata a margine del suddetto certificato si rileva che gli sposi adottarono il regime di separazione dei beni.

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

Appartamento ad uso abitativo posto ai piani primo e secondo di un

piccolo fabbricato sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Antonio Iannarelli n° 91, ricevente accesso dalla suddetta strada pubblica a mezzo di androne, scalinata e portoncino comuni, e con ingressi privati dalle porte poste di fronte a chi raggiunge i rispettivi pianerottoli salendo le scale, composto di disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno esterno, chiostrina a livello praticabile e balcone al primo piano per una superficie complessiva coperta di circa 96 mq e una superficie scoperta di circa 9,5 mq, e di sovrastante locale di sgombero con accessorio di lavanderia, terrazzo e locale tecnico esterno al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 63,5 mq e una superficie scoperta di circa 23 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui censito in catasto al subalterno 9 della stessa particella, con altri fabbricati e/o relative aree di pertinenza censiti in catasto con le particelle nn. 9006 e 7569, e prospiciente la traversa di via Antonio Iannarelli salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta [REDACTED] na [REDACTED] a San Severo (FG) [REDACTED] proprietario [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio di mappa 31, particella n° 7550 subalterno 8, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita 503,55 € (vd. allegati n° 3 e n° 7).

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° 8, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).



Figura 1. Stralcio del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella n° 7550 del foglio 31).



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

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

L'unità immobiliare in esame fa parte di una palazzina di 3 piani fuori terra (incluso il pianterreno) realizzata alla fine degli anni '70, ubicata nell'abitato di San Severo (FG), ricevente accesso dai civici 89, 89/A, 91 e 93 di via Antonio Iannarelli, e confinante nel suo insieme con la succitata strada pubblica, con traversa di via Antonio Iannarelli con cui forma angolo e con altri fabbricati e/o

relative pertinenze esterne di proprietà altrui su due lati, salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 9 e n° 10).

Il suddetto stabile ha forma in pianta rettangolare, struttura portante mista con pilastri in cemento armato e muratura portante di tufo, e solai d'interpiano in latero-cemento. Le tramezzature interne sono in laterizio, la copertura è piana in parte a terrazzo praticabile. L'intero corpo di fabbrica ospita complessivamente 5 unità immobiliari: 3 a pianterreno adibite a deposito/autorimessa e abitazione, e 2 al primo e secondo piano ad uso abitativo. La facciata del fabbricato risulta rivestita al piano terra con lastre di pietra naturale mentre ai piani superiori è realizzata con mattoni faccia a vista. Il parapetto dei balconi e del terrazzo è in metallo verniciato. Il portoncino di accesso al civico 91 è in alluminio anodizzato con inserti in vetro. Non è presente l'ascensore. L'androne e la scalinata comune hanno la pavimentazione e i gradini rivestiti con lastre di granito, mentre le pareti e il soffitto risultano intonacati a civile e tinteggiati con pittura ducotone. La ringhiera e il corrimano della scalinata sono in legno. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è mediocre (vd. figura n° 3).

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





(a)



(b)



(c)

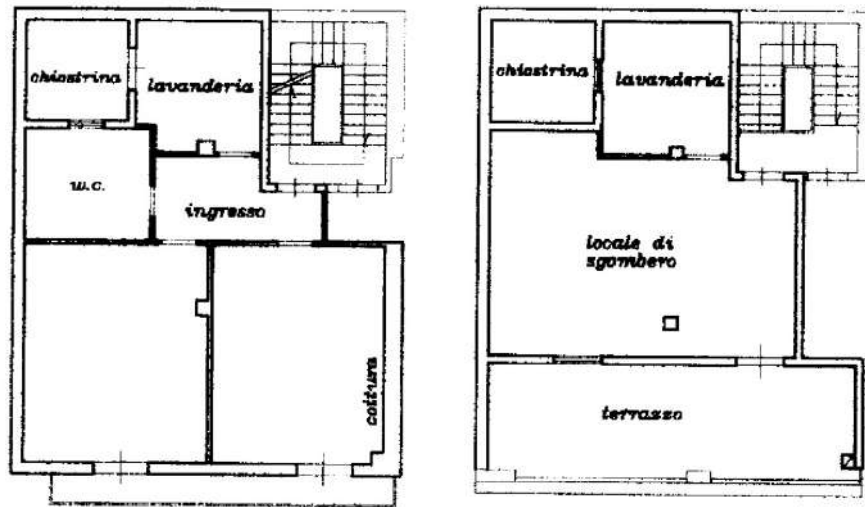
Figura n° 3. Fotografie del fabbricato sito in via Antonio Iannarelli n° 91: facciate principali (a); portoncino di accesso (b); androne e scalinata comune (c).

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 91 di via Antonio Iannarelli, ricevente accesso dalla predetta strada pubblica a mezzo di portoncino e scalinata comuni, che si compone nel suo insieme di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno esterno, chiostrina a livello praticabile e balcone al primo piano, e di sovrastante locale di sgombero con accessorio di lavanderia, terrazzo in parte coperto, e locale tecnico esterno al secondo piano.

Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, e riprodotte in scala negli allegati n° 11 e n° 12, con quelle di progetto e catastali emerge che sussiste una differente distribuzione e destinazione degli spazi per la realizzazione del bagno nella chiostrina al primo piano e per la presenza di un locale tecnico sul terrazzo al secondo piano, non previsti nel progetto originario. Un'altra difformità rilevata è la copertura parziale del terrazzo

realizzata con telaio metallico e pannelli di tipo sandwich (vd. figure n° 4 e n° 5).



VIA JANNARELLI

(a)

VIA A. JANNARELLI

(b)

Figura n° 4. Planimetrie catastali dell'appartamento: primo piano (a); secondo piano (b).



TRAVERSA VIA ANTONIO IANNARELLI

(a)

TRAVERSA VIA ANTONIO IANNARELLI

(b)

Figura n° 5. Planimetrie attuali dell'appartamento: primo piano (a); secondo piano (b).

Al primo piano l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e di impianto idrico e fognante collegato alla colonna comune. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte fuori traccia ed è comprensivo anche di impianto citofonico. E' presente l'impianto di condizionamento costituito da 2 split a parete. L'impianto elettrico non è a norma.

La pavimentazione non è uniforme e risulta prevalentemente realizzata con mattonelle a scaglie di marmo in diverse colorazioni per ogni ambiente. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ducotone. La cucina ha la parete

dell'angolo cottura rivestita con piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti e la pavimentazione rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche ad eccezione di quella del bagno che è in materiale plastico. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, alcuni dotati di persiana in alluminio. La porta di accesso al primo piano è del tipo blindata. L'abitazione possiede un ampio balcone 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. Il balcone si presenta in scadente stato di manutenzione con alcune soglie in marmo scollate, la ringhiera da verniciare, e il sottocielo con relativo frontalino della mensola con estesi distacchi di intonaco. La chiostrina risulta coperta superiormente da lastre in policarbonato trasparente, e presenta segni di infiltrazione sul rivestimento delle pareti interne (vd. figura n° 6 e allegato n° 13).



(a)



(b)



(c)





Figura n° 6. Fotografie dell'appartamento al primo piano: soggiorno (a); cucina (b); disimpegno (c); camere (d); bagno (e); chiostrina vista dall'alto (f); balcone (g).

Al secondo piano è presente un locale di sgombero con accessorio di lavanderia e un ampio terrazzo, in parte coperto, su cui insiste un piccolo vano tecnico. La porta di accesso è in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato con maniglie in metallo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di tapparella in plastica. La porta del locale tecnico esterno è in ferro. L'impianto elettrico è fuori traccia. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura ducotone. La pavimentazione sia interna che esterna è realizzata con mattonelle a scagliette di marmo. Il parapetto del terrazzo è costituito da una ringhiera in metallo verniciato. Il locale lavanderia è provvisto di camino ad angolo in parte rivestito con mattoni a vista. Sulle pareti sono presenti macchie di infiltrazione di origine meteorica.

L'altezza utile interna del primo piano è di 3,05 mt, mentre al secondo piano è di 2,35 mt.

Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di livello medio.

Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado economici. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è mediocre (vd. figura n° 7 e allegato n° 13).



Figura n° 7. Fotografie del locale di sgombero in secondo piano: locale di sgombero (a); lavanderia (b); terrazzo (c); locale tecnico (d); copertura (e).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le

planimetrie redatte dallo scrivente (vd. allegati n° 11 e 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 Raggiungimento	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento in primo e secondo piano ad uso abitativo sito alla via Antonio Iannarelli n° 91	Superficie coperta P1	96	1	96
	Superficie scoperta P1-2	32,5	0,3 fino a 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,5 0,8
	Superficie coperta P2	63,5	0,5	31,8
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				136 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dell'unità immobiliare in esame è soddisfacente in relazione alla zona in cui è ubicata, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa.

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

- a) 766,00 €/mq (agenzie immobiliari di San Severo, media delle proposte di vendita a maggio 2025, allegato n° 14),
- b) 786,00 €/mq (borsino immobiliare – quotazione media della fascia intermedia a maggio 2025, allegato n° 14),
- c) 750,00 €/mq (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazioni minima del 2° semestre 2024, allegato n° 14).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 767,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

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

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento in primo e secondo piano ad uso abitativo sito alla via Antonio Iannarelli n° 91	136	767,00	104.312,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			104.300,00

(*) 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) Adeguali e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sull'immobile di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

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

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi è difforme dal progetto per la realizzazione del bagnetto e del locale tecnico, inoltre la copertura parziale del terrazzo non era prevista;
- b) le mensole e la ringhiera del balcone, lo sporto del cornicione e alcune locazioni delle pareti interne della chiostrina e della lavanderia richiedono un intervento di ripristino dei rivestimenti;
- c) nel locale tecnico è presente una vecchia caldaia da rimuovere e dismettere;
- d) l'impianto elettrico non è a norma;
- e) la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi;
- f) non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

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 difformità edilizie anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85), e verifiche sismiche con eventuali adeguamenti, ovvero regolarizzabili in accordo al D.Lgs. n° 69 del 29/5/2024 come convertito in L. n. 105 il 24 luglio 2024.

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 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 (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	5.215,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	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)	Rimozione e smaltimento della caldaia vecchia.	100,00
	Rifacimento finiture esterne e interne	6.000,00
	Adeguamento impianto elettrico	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 con adeguamenti Aggiornamento planimetria catastale Abitabilità	3.000,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		15.300,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore Incremento BENE (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni simili presenti nel mercato di zona	Nessuna	0,00
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 considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come determinato nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Valore Venale Complessivo del BENE = 89.000,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

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

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto ai piani primo e secondo di un piccolo fabbricato sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Antonio Iannarelli n° 91, ricevente accesso dalla suddetta strada pubblica a mezzo di androne, scalinata e portoncino comuni, e con ingressi privati dalle porte poste di fronte a chi raggiunge i rispettivi pianerottoli salendo le scale, composto di disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno esterno, chiostrina a livello praticabile e balcone al primo piano per una superficie complessiva coperta di circa 96 mq e una superficie scoperta di circa 9,5 mq, e di sovrastante locale di sgombero con accessorio di lavanderia, terrazzo e locale tecnico esterno al secondo piano per una superficie complessiva coperta di circa 63,5 mq e una superficie scoperta di circa 23 mq, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui censito in catasto al subalterno 9 della stessa particella, con altri fabbricati e/o relative aree di pertinenza censiti in catasto con le particelle nn. 9006 e 7569, e prospiciente la traversa di via Antonio Iannarelli salvo altri e migliori confini, e censito nel catasto fabbricati del comune di San Severo in ditta a [REDACTED] na [REDACTED] San Severo (FG) [REDACTED] proprietario [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio di mappa 31, particella n° 7550 subalterno 8, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq totale escluse aree scoperte 112 mq.

rendita 503,55 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 89.000,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dalla [redacted] (vd. allegato n° 1) è emerso che attualmente il cespite risulta nella piena disponibilità e possesso [redacted] [redacted] costituendo l'abitazione principale e residenza sua e del suo nucleo familiare. L'immobile è dotato di allacci al servizio di fornitura di energia elettrica e del gas metano intestati [redacted]

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sull'immobile non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità del cespite (vd. allegato n° 4).

Sussistono, invece, i vincoli, obblighi, riserve, servitù attive e passive, e diritti di comproprietà con la quota proporzionale sulle parti e spazi comuni dell'intero stabile quali e quanti spettanti a norma di legge.

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: come dichiarato [redacted] il fabbricato non costituisce un condominio e le relative spese sono ripartite in parti uguali tra i proprietari. Da quanto appreso in sede di sopralluogo la spesa annua è dell'ordine di qualche centinaia di euro, e alla data della perizia non risultano spese insolute negli ultimi due anni.

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e da quelle eseguite presso

la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sul bene gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 4).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Giacinto De Benedittis di San Severo (FG) del 3/10/2007 rep. n° 267, racc. n° 117, iscritta a Foggia in data 15/10/2007 al n° 4503 Reg. Part. e al n° 25429 Reg. Gen..

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore di Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia il 20/4/2024 repertorio n° 2383 e trascritto in data 6/6/2024 al n° 13964 Reg. Gen. e al n° 11235 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 il bene è stata autorizzata con regolari licenze edilizie n° 42 lib. 6 del 4/5/1976 e n° 13 lib. 17 del 15/12/1976, nonché successiva DIA per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi

interni prot. n° 11172 del 2/5/2001 e presa d'atto n° 171 del 14/5/2001 (vd. allegato n° 15). I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 4/5/1976 e terminarono il 30/4/1977 in virtù di certificato di ultimazione rilasciato dal comune di San Severo il 13/5/1977. Nel fascicolo edilizio custodito presso l'Ufficio Tecnico comunale non risulta rilasciata, poiché mai richiesta dagli interessati, l'autorizzazione di agibilità/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.

Per il cespite staggito sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'originario progetto assentito dall'autorità comunale consistenti in una differente distribuzione e destinazione degli spazi per la realizzazione del bagnetto e del locale tecnico, nonché la copertura parziale del terrazzo. 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), e/o verifiche sismiche con relativi adeguamenti, ovvero regolarizzabili in accordo al D.L. n° 69 del 29/5/2024 come convertito in legge n. 105 il 24 luglio 2024.

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati, a meno della planimetria catastale che non è conforme allo stato dei luoghi.

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, però, che la stessa unità immobiliare, trattandosi di appartamento adibito ad abitazione, deve essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli

La costruzione del fabbricato è avvenuta in virtù delle licenze edilizie n° 42 lib. 6 del 4/5/1976 e n° 13 lib. 17 del 15/12/1976, nonché successiva DIA prot. n° 11172 del 2/5/2001 e presa d'atto n° 171 del 14/5/2001. Non risulta disponibile il certificato di Abitabilità/Agibilità. Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: differente distribuzione e destinazione degli spazi per la realizzazione del bagnetto e del locale tecnico, nonché copertura parziale del terrazzo. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica APE n° 7105125000627057 del 10/5/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 305,68 kWh/m2*anno, Classe Energetica "G".
Conformità catastale L'unità immobiliare è regolarmente accatastata. La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D'ASTA = 89.000,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 3) visura catastale storica;
- 4) ispezioni ipotecarie;
- 5) atto di acquisto;
- 6) estratto dell'atto di matrimonio;
- 7) planimetria catastale;
- 8) elaborato grafico per localizzazione del bene;
- 9) stralcio del foglio di mappa 31;
- 10) fotografia aerea;
- 11) planimetria appartamento Piano 1;
- 12) planimetria appartamento Piano 2;
- 13) rilievi fotografici;
- 14) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 15) concessioni edilizie ed elaborati progettuali;
- 16) APE n° 7105125000627057;
- 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 31 maggio 2025



L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

Iagulli