

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 295/2023 R.G.Es.

promosso da

PRISMA SPV SRL

- 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 10/3/2025 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 marzo 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 4 aprile 2025 alle ore 14:30, come concordato e definito dal Custode Giudiziario Avv. Alessia Piscone, 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 del relativo attestato di prestazione energetica. Sui luoghi si rinveniva la presenza della signora _____, eseguita,

_____ , i quali permettevano l'accesso all'interno degli immobili ubicati nel comune di San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n° 10/A e snc, piano rialzato e piano terra.

Alla continua presenza degli intervenuti venivano eseguiti un'ispezione generale e l'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 la signora _____ dichiarava che l'appartamento risulta sprovvisto di certificazione energetica, e che lo stesso è nel suo pieno possesso e abitato unitamente al figlio minore, costituendo la loro residenza e abitazione principale. Inoltre veniva dichiarato che la caldaia a metano installata nell'appartamento è guasta e non funzionante. Alle ore 15:45, 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 dei debitori 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 7 aprile 2025 presentava all'Ufficio Tecnico del

comune di San Severo l'istanza, protocollata al n° 18529/2025, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 2). Nonostante l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi per l'immobile in esame il fascicolo non è stato ritrovato (vd. allegato n° 15).

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 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 a

proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, e a
, proprietaria per
1/2 in regime di separazione dei beni, al foglio 30, particella n° 259 subalterno 14
graffato al subalterno 60 della stessa particella, categoria A/4, classe 4,
consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq totale escluse aree scoperte
90 mq, rendita 411,87 € (vd. allegato n° 3).

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 24 marzo 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 4) il bene immobile de quo si appartiene a:

○ per
la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

○ per la
quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

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

- in epoca anteriore al ventennio l'immobile, allibrato in catasto con differenti identificativi catastali, si apparteneva al signor nato a San Severo il 02/09/1924 e alla signora nata a San Severo il 22/09/1932, in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott.

, da potere di Istituto Autonomo per le Case Popolare della Provincia di Foggia;

- in base a variazione catastale n° 44944.11/2006 del 5 ottobre 2006 per modifica identificativo e allineamento mappe (pratica n° FG0196885) all'unità immobiliare in oggetto venivano attribuiti gli attuali identificativi catastali (vd. allegato n° 3);
- in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott.

, i debitori eseguiti acquistavano ciascuno, in regime di separazione dei beni, i diritti pari a ½ (un mezzo) 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 9/10/2023 ai nn. 23206/18340.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Alla data di produzione delle ispezioni ipotecarie (vd. allegato n° 4) l'immobile in esame risulta non gravato da altre procedure esecutive in corso. Si segnala, però, che sui beni pende ancora la formalità del 24/5/2023 trascritta ai nn. 12735/9989 per un vecchio pignoramento immobiliare relativo al procedimento di

esecuzione n° . promosso da PRISMA SPV S.R.L. contro gli odierni esecutati. Il Custode Giudiziario, Avv. Alessia Piscone, con il suo puntuale accertamento condotto presso la cancelleria del Tribunale di Foggia, di cui dava atto nella relazione di primo accesso del 22/11/2024, ha verificato che detto procedimento è stato estinto in data 24/11/2023 in forza di decreto del Giudice dott.ssa Valentina Patti.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di San Severo il 25/3/2025, posto in allegato n° 6, risulta che i debitori esecutati contrassero matrimonio a San Severo il giorno . Dall'annotazione riportata a margine del suddetto certificato si rileva che gli sposi adottarono il regime di separazione dei beni.

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

Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato (catastalmente primo) di una palazzina condominiale ex INA CASA, sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n° 10/A (catastalmente 12), distinto con il numero interno due (2), con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di cucina, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e giardino pertinenziale con annessi due piccoli locali adibiti a deposito, per una superficie complessiva coperta di circa 91 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq per balconi e scala esterna, e di circa 143,5 mq per il giardino con depositi, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento distinto con l'interno uno, con giardini e/o pertinenze esterne di altre unità immobiliari di proprietà altrui, e prospiciente via Giulio Cesare su cui forma angolo salvo altri e migliori confini, è altresì annesso all'appartamento un locale cantinola di pertinenza esclusiva posto al piano terra, ricevente accesso dal vano scala e da via Giulio Cesare snc, per una superficie complessiva coperta di circa 22 mq, e confinante con altri due locali di proprietà altrui, con vano scala e con detta strada pubblica salvo altri e migliori confini, il tutto censito presso il

Catasto Fabbricati del comune di San Severo in ditta a

proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, e a

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, al foglio 30, particella n° 259 subalterno 14 graffato al subalterno 60 della stessa particella, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 411,87 € (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 8, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figura n° 1).

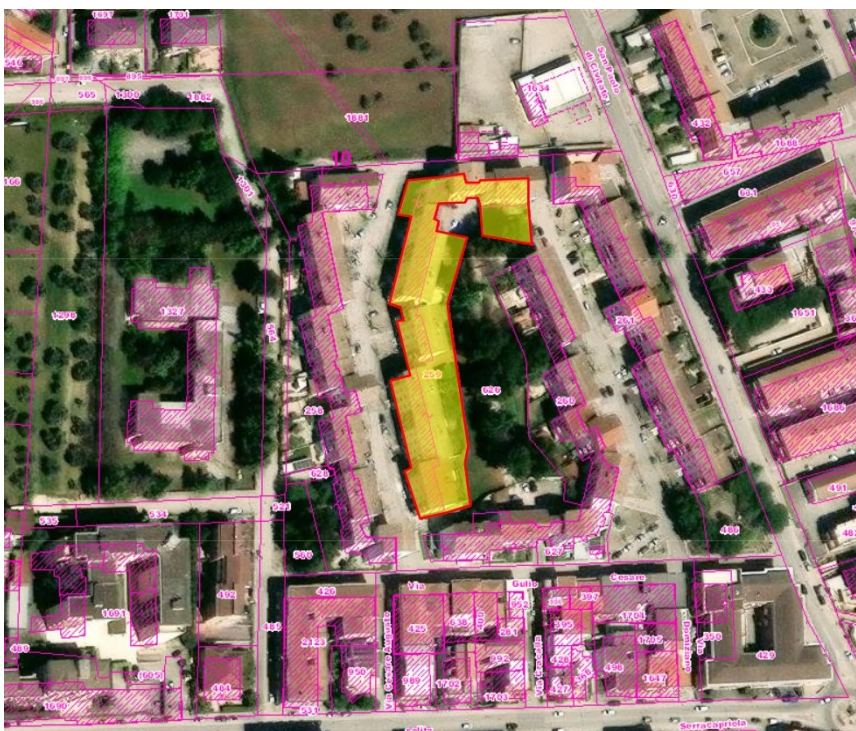


Figura 1. Elaborato grafico con sovrapposizione della fotografia aero-planimetrica e lo stralcio del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui è inserito il bene (particella n° 259 del foglio 30).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un grande complesso edilizio composto da numerose palazzine per civili abitazioni disposte a schiera

e/o attigue, ubicato nell'abitato del comune di San Severo e confinante nel suo insieme con via Giulio Cesare, via Rodolfo Morandi e via sottotenente Alfredo De Palma (vd. figure n° 1 e allegati n° 9 e n° 10).

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti staggiti, sito in San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n° 10/A, fu edificato negli anni 50-60 in attuazione del piano di intervento statale denominato INA-CASA volto alla realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica da destinarsi a lavoratori della classe operaia (ex Legge n° 43 del 28 febbraio 1949). Esso ha in pianta forma rettangolare e nel suo insieme prospetta a Nord e a Ovest su via Giulio Cesare su cui forma angolo, a Est su aree destinate a verde di pertinenza, mentre a Sud confina con altro fabbricato attiguo. Lo stabile nel suo complesso risulta composto da 4 piani fuori terra con copertura a tetto a doppia falda. I piani superiori sono destinati ad abitazione, mentre i locali a pianterreno sono adibiti a depositi o cantinole (vd. figura n° 2). Dalla strada pubblica ricevono accesso diretto tutti gli immobili posti a pianoterra, nonché il portoncino condominiale per gli appartamenti collocati ai piani superiori. La palazzina è provvista di un portoncino a cui si accede con scala esterna e di una scala condominiale interna. Non è presente l'ascensore (vd. figura n° 2). Gli appartamenti a piano rialzato hanno un giardino o cortile di proprietà e di pertinenza esclusiva posto sul lato posteriore del fabbricato.

La struttura portante dello stabile è del tipo mista, ovvero realizzata con muratura portante di tufo e con telai di travi e pilastri in cemento armato tradizionale. I solai d'interpiano sono in latero cemento oppure realizzati con travetti in ferro e tavelloni di laterizio. I muri di tompagno sono in muratura di tufo. La produzione generale dell'immobile rispecchia gli standard previsti per il piano INA-CASA, ovvero con l'impiego di materiali e di finiture di tipo economico (vd. figura n° 2).

Le facciate del fabbricato risultano prevalentemente intonacate e rivestite con pittura per esterni, a meno del pianoterra che è rivestito con lastre di pietra naturale, così come la piccola rampa che conduce al portoncino comune al livello del piano rialzato. I parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiera metallica verniciata (vd. figura n° 2). Il portoncino condominiale è dotato di citofono ed è

realizzato con telaio in metallo e piccoli inserti in vetro. La pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli della scalinata risulta rivestita con marmette di graniglia di marmo. Le pareti del vano scala sono rivestite con mattoni faccia a vista. La scalinata comune ha scalini rivestiti in pietra naturale, ed è dotata di ringhiera in metallo verniciato sormontata da corrimano in legno (vd. figura n° 2).



Figura n° 2. Fotografie del fabbricato: prospetto principale e laterale di via Giulio Cesare (a); facciata posteriore (b); portone del civico 10/A (c); scalinata condominiale (d).

Il fabbricato, successivamente alla sua edificazione, non è stato sottoposto a nessun intervento di manutenzione e di ristrutturazione edile e impiantistica energeticamente significativi, risultando nello stato di fatto, a causa del normale degrado subito dai materiali e dai rivestimenti originari e della loro vetustà, in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione generale soprattutto per quanto attiene ai rivestimenti delle facciate (vd. figura n° 2).

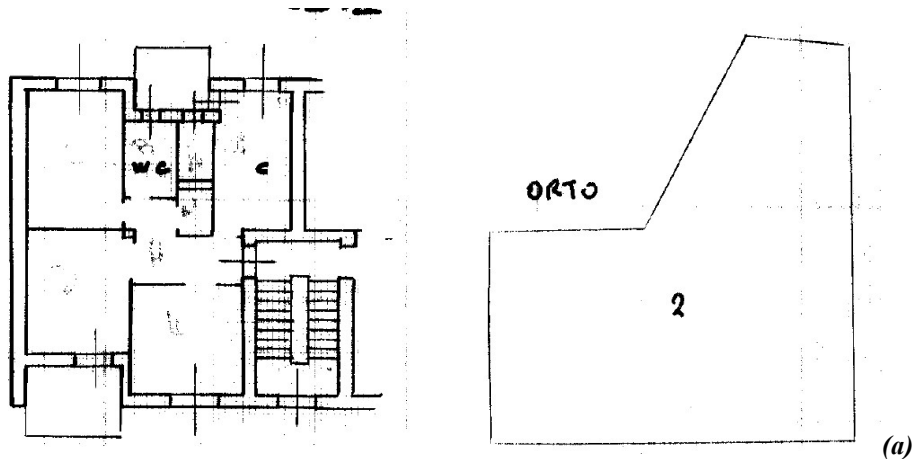
Il fabbricato è ubicato in zona periferica avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico sostenuto, munita di sufficienti parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato della palazzina condominiale ex INA-CASA sito nell'abitato del comune di San Severo alla via Giulio Cesare n° 10/A, distinto con l'interno due (2), avente ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, che si compone nel suo insieme di cucina, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e giardino pertinenziale, nonché annesso locale cantinola di pertinenza esclusiva posto al piano terra, a cui si accede sia dal vano scala che da via Giulio Cesare snc (vd. figura n° 3).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale emerge che quest'ultima non corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono in una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni per la rimozione di alcuni tramezzi e la chiusura di una rientranza del balcone che si affaccia sul giardino. Anche il giardino ha forma differente, nonché sullo stesso insistono due manufatti a semplice elevazione adibiti a deposito non previsti (vd. figura n° 3 e allegati n° 11 e n° 12).



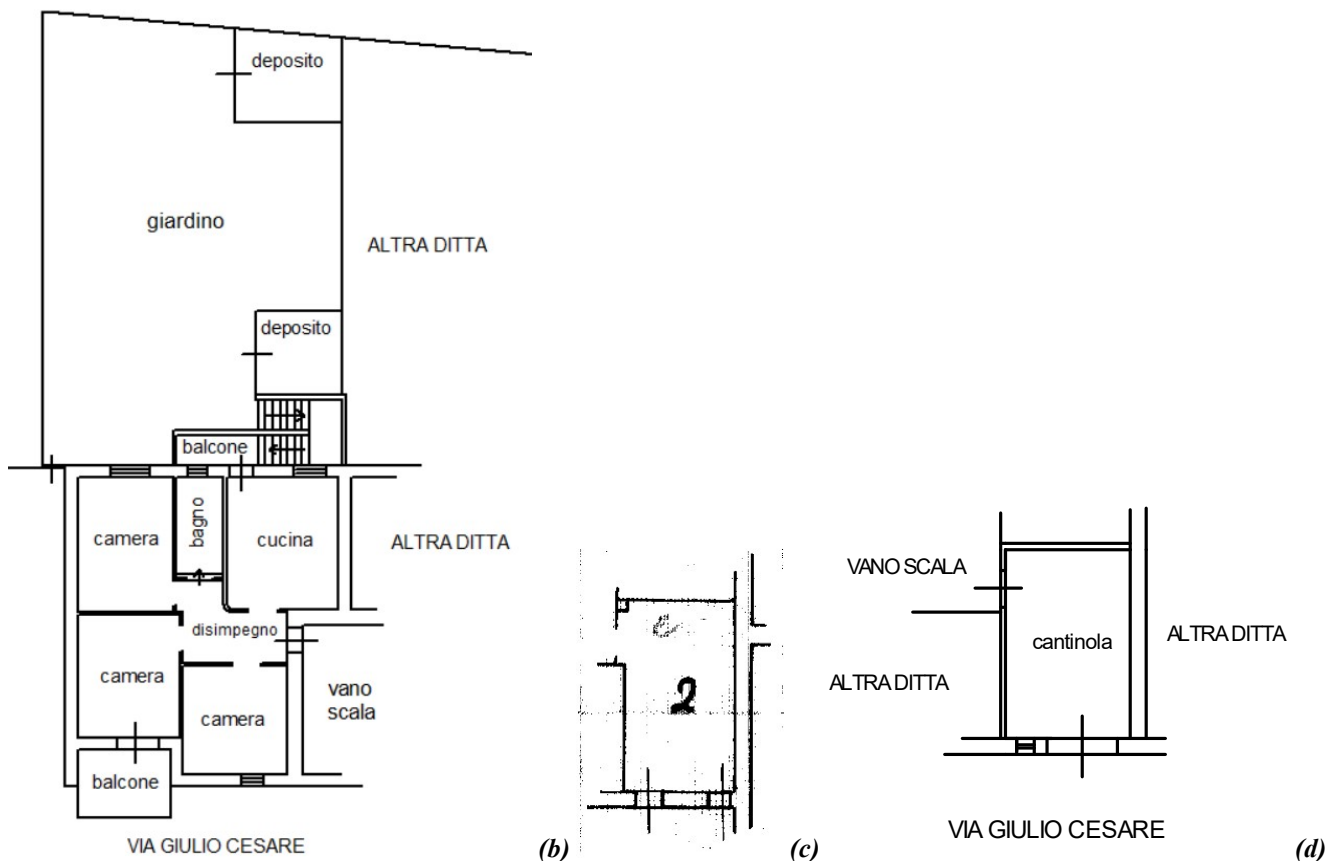


Figura n° 3. Planimetrie dell'appartamento ubicato in via Giulio Cesare n° 10/A – interno 2: planimetria catastale abitazione (a); planimetria attuale abitazione (b); planimetria catastale locale cantinola (c); planimetria attuale locale cantinola (d).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento con split a parete, di impianto citofonico e antenna per la televisione. La caldaia è risultata non funzionante poiché guasta. L'impianto elettrico è a norma.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. La cucina e il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno risulta dotato di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in legno e in anticorodal con vetro singolo, e risultano dotati di tapparelle in plastica. Quelli con affaccio sul giardino sono dotati di inferriate antintrusione. La porta di accesso caposcala è blindata (vd. figura n° 4). L'altezza utile interna è di circa 3 m.

L'abitazione possiede complessivamente 2 balconi. La pavimentazione del balcone che si affaccia sulla via pubblica è realizzata con mattonelle di graniglia

di marmo, mentre per quello che prospetta sul giardino è in ceramica per esterni. I rispettivi parapetti sono realizzati con ringhiera metallica verniciata e in muratura intonacata e tinteggiata. (vd. figura n° 4). All'area esterna di pertinenza, adibita a giardino, si accede dal balcone della cucina tramite una scala esterna di proprietà. Essa è rivestita con mattonelle e lastre di pietra, ha il parapetto realizzato in muratura intonacato e tinteggiato, e presenta numerosi distacchi e danneggiamenti della finitura. Il giardino è in parte pavimentato con mattonelle di graniglia, e in parte è costituito da terreno adibito a verde. Sia la pavimentazione che il terreno versano in scadenti condizioni di manutenzione presentandosi la prima con molte mattonelle scomposte e danneggiate e il secondo allo stato incolto con alta erba infestante. A ciò si aggiunge la presenza nel giardino di un cumolo di macerie derivanti da lavori edilizi (vd. figura n° 4). Nel terreno sono presenti 3 alberi da frutto. All'interno del giardino è stata riscontrata la presenza di due piccoli manufatti a semplice elevazione adibiti a deposito e realizzati in muratura intonacata a civile e tinteggiata, entrambi dotati di luce, di pavimentazione interna e di infisso esterno metallico a singola anta. Lo stato di manutenzione delle loro facciate esterne è scadente (vd. figura n° 4). Il giardino è provvisto di illuminazione esterna con lampioni e di impianto idrico con lavandino. Esso è totalmente recintato su tre lati con muro di cinta e con recinzione metallica. È inoltre dotato di un piccolo cancello metallico di accesso che sporge direttamente su via Giulio Cesare (vd. figura n° 4). Sul cortile, a livello del pianoterra, prospettano 3 finestre dotate di inferriate anti-intrusione appartenenti a unità immobiliari confinanti di proprietà altrui (vd. figura n° 2).

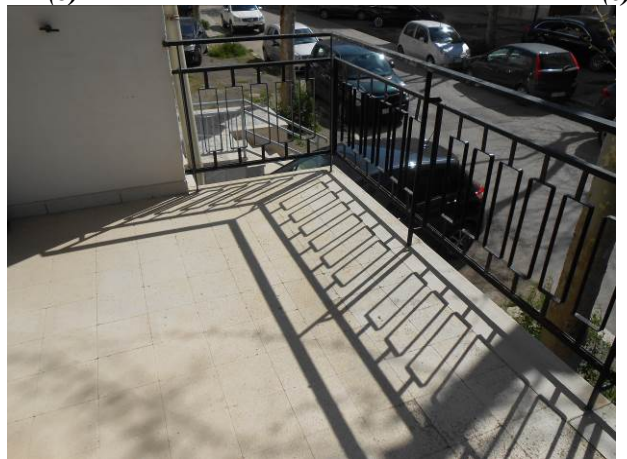
Il locale cantinola di pertinenza dell'appartamento è posto a pianterreno e risulta accessibile da una porta che sporge nel corridoio comune che si diparte dal vano scala, ma che in sede di sopralluogo è risultata bloccata e non accessibile per la presenza di un grande mobile posto a sua chiusura (vd. figura n° 3). È altresì accessibile direttamente da via Giulio Cesare su cui sporge con un portone metallico a due ante battenti (vd. figura n° 4). La cantinola possiede una piccola finestra con telaio metallico e inferriata, e impianto elettrico fuori traccia per l'illuminazione con neon. Ha la pavimentazione realizzata in cemento di tipo industriale e le pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura bianca (vd.

Ing. Gianni Iagulli

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

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

figura n° 4). L'altezza utile interna è di circa 2 m.



Ing. Gianni Iagulli

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

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



(e)



(f)



(g)





Figura n° 4. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Giulio Cesare n° 10/A – interno 2 - piano rialzato e piano terra: cucina (a); camere (b); bagno (c); disimpegno (d); balconi (e); scala esterna privata (f); giardino (g); depositi (h); cancello laterale di accesso al giardino (i); portone della cantinola (l); ambiente interno della cantinola (m).

Complessivamente le rifiniture dell'appartamento e delle relative accessioni pertinenziali sono di livello economico. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medio-basso. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'abitazione e del locale cantinola è discreto a meno di una macchia presente nella pitturazione del soffitto per una pregressa infiltrazione e una macchia di umidità a parete, mentre per quanto attiene al giardino e ai manufatti su di esso insistenti lo stato di conservazione e manutenzione generale è scadente (vd. allegato n° 13).

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 Raguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento in piano rialzato ad uso abitativo sito alla via Giulio Cesare n° 10/A – interno 2	Superficie coperta PR	91	1	91
	Superficie scoperta balconi e scala	18	0,3	5,4
	Superficie scoperta giardino	124	0,1 fino a 96 mq 0,02 oltre 96 mq	9,6 0,6
	Cantinola e depositi PT	41,5	0,5	20,8
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				127 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 sufficiente 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) 573,00 €/mq (agenzie immobiliari di San Severo, proposte di vendita a marzo 2025, allegato n° 14),
- b) 646,00 €/mq (borsino immobiliare – quotazione media 2^a fascia marzo 2025, 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 610,00 €/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 piano rialzato ad uso abitativo sito alla via Giulio Cesare n° 10/A – interno 2	127	610,00	77.470,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			77.500,00

(*) 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 interni è difforme dal progetto accatastato per la rimozione di tramezzi e la chiusura di una rientranza del balcone, inoltre il giardino ha forma differente e sullo stesso insistono due depositi non previsti;
- b) la caldaia a metano deve essere riparata e bisogna fare il libretto d'impianto;
- c) il vetro di un infisso esterno della camera da letto è rotto;
- d) il giardino necessita dei seguenti lavori e opere edili: riparazione della pavimentazione, ripristino delle finiture della scala esterna, rimozione e trasporto in discarica di macerie, pulizia del terreno a verde, potatura degli alberi, ripristino delle finiture parietali dei due depositi;
- e) il soffitto e le pareti di un paio di camere necessitano di un intervento di pitturazione per riparare macchie di umidità pregresse;
- f) la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi;
- g) 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 %	3.875,00
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)	Pitturazione di 2 camere	400,00
	Rimozione e trasporto a rifiuto di macerie	500,00
	Pulizia giardino e potatura	200,00
	Rifacimento finiture esterne dei depositi e della scala	3.000,00
	Riparazione pavimentazione giardino	1.000,00
	Sostituzione vetro finestra	100,00
	Riparazione caldaia e libretto	300,00
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	4.000,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		13.400,00

(*) 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 = 64.100,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che l'immobile è stato pignorato in danno dei debitori eseguiti 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

Appartamento ad uso abitativo posto al piano rialzato (catastalmente primo) di una palazzina condominiale ex INA CASA, sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n° 10/A (catastalmente 12), distinto con il numero interno due (2), con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di cucina, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e giardino pertinenziale con annessi due piccoli locali adibiti a deposito, per una superficie complessiva coperta di circa 91 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq per balconi e scala esterna, e di circa 143,5 mq per il giardino con depositi, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento distinto con l'interno uno, con giardini e/o pertinenze esterne di altre unità immobiliari di proprietà altrui, e prospiciente via Giulio Cesare su cui forma angolo salvo altri e migliori confini, è altresì annesso all'appartamento un locale cantinola di pertinenza esclusiva posto al piano terra, ricevente accesso dal vano scala e da via Giulio Cesare snc, per una superficie complessiva coperta di circa 22 mq, e confinante con altri due locali di proprietà altrui, con vano scala e con detta strada pubblica salvo altri e migliori confini, il tutto censito presso il

Catasto Fabbricati del comune di San Severo in ditta a

, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, e a

, al foglio 30, particella n° 259 subalterno 14 graffato al subalterno 60 della stessa particella, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 411,87 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 64.100,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dalla signora (vd. allegato n° 2) è emerso che attualmente il cespite risulta nella piena disponibilità e possesso della debitrice esecutata, costituendo l'abitazione principale e residenza sua e del figlio minore. L'immobile è dotato di allacci al servizio di fornitura di energia elettrica e del gas metano intestati a terzi.

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 rappresentato nella relazione di primo accesso del Custode Giudiziario la signora ha dichiarato che il condominio non ha un amministratore esterno e

che le relative spese sono ripartite in parti uguali tra i condomini. Da quanto appreso in sede di sopralluogo la spesa condominiale annua è dell'ordine di qualche centinaia di euro, e alla data della perizia non risultano spese condominiali 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 _____ ,
derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio d

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore di _____
derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dall'
- Pignoramento immobiliare a favore di _____ con sede in Roma
derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso

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 PEEP “Piano per l'edilizia economica e popolare”;

-) 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 Br4 – “Aree residenziali di completamento intensive” ed è regolato dall'art. p29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG qui di seguito trascritto:

Articolo p29 - Br4: Aree residenziali di completamento intensive

29.1 - La zona Br4 comprende il resto degli edifici dell'attuale periferia sorti a seguito delle indicazioni del Piano Regolatore degli anni '70, in ragione di indici edificatori elevati e al di fuori di strumenti di pianificazione attuativa.

29.2 - L'intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,4 mq/mq.
- H = 13,5 m. Eventuale maggiore If o maggiore H sono consentiti solo se preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Sono comunque ammessi interventi diretti di:

a) demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- If = 1,4 mq/mq
- H = 17 m.

b) ampliamento e/o sopraelevazione che propongano un H di 10 m.

In presenza di piano esecutivo relativo ad una Superficie Territoriale (St) pari ad almeno 4.000 mq., che preveda la cessione gratuita al Comune di spazi verdi e a parcheggio pubblico di consistenza non inferiore ad 1/4 della St, i parametri da rispettare sono i seguenti:

- Ut = 1,6 mq/mq.
- H = 17 m.

29.3 - Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc), limitatamente alle strutture di vicinato e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, produttivo-ricettive (Pr), produttivo-direzionali (Pd) e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

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. Per il cespite in parola non risulta esserci 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. L'ufficio tecnico comunale di San Severo ha dichiarato l'inesistenza del fascicolo edilizio (vd. allegato n° 15).

In occasione del sopralluogo è stato accertato però che il cespite staggito presenta alcune difformità rispetto all'originario progetto accatastato consistenti in una differente distribuzione e destinazione degli spazi interni, nella chiusura di una rientranza nel balcone della cucina e nella presenza di due piccoli locali adibiti a deposito nel giardino. 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 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° **7105125000621177 del 18/4/2025**, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 287,59 kWh/m²*anno e che appartiene alla Classe Energetica "F" (vd. allegato n° 16).

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

Per gli immobili sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008, pertanto gli esecutati hanno la piena facoltà di formulare, prima che sia disposta la vendita, apposita istanza di cessione in proprietà dell'immobile all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altri istituti autonomi comunque denominati o trasformati.

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

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 piano rialzato (catastalmente primo) di una palazzina condominiale ex INA CASA, sito nell'abitato del comune di San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n° 10/A (catastalmente 12), distinto con il numero interno due (2), con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi raggiunge il pianerottolo salendo le scale, composto di cucina, tre camere, bagno, disimpegno, due balconi e giardino pertinenziale con annessi due piccoli locali adibiti a deposito, per una superficie complessiva coperta di circa 91 mq e una superficie scoperta di circa 18 mq per balconi e scala esterna, e di circa 143,5 mq per il giardino con depositi, il tutto confinante con vano scala, con altro appartamento distinto con l'interno uno, con giardini e/o pertinenze esterne di altre unità immobiliari di proprietà altrui, e prospiciente via Giulio Cesare su cui forma angolo salvo altri e migliori confini, è altresì annesso all'appartamento un locale cantinola di pertinenza esclusiva posto al piano terra, ricevente accesso dal vano scala e da via Giulio Cesare snc, per una superficie complessiva coperta di circa 22 mq, e confinante con altri due locali di proprietà altrui, con vano scala e con detta strada pubblica salvo altri e migliori confini.	
Dati Catastali	
Censito presso il Catasto Fabbricati del comune di San Severo in ditta a proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, e a proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, al foglio 30, particella n° 259 subalterno 14 graffato al subalterno 60 della stessa particella, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 411,87 €.	
Attuali proprietari e Titolo di provenienza	
➤ _____ per la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni; ➤ _____, per la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni. -) Atto di compravendita a firma del notaio dott.	
Iscrizioni e Trascrizioni	
1) Ipoteca volontaria a favore di _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott.	
2) Pignoramento immobiliare a favore di _____ atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dall _____ a	
3) Pignoramento immobiliare a favore di _____ atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dall'	
Stato di Occupazione	
L'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso della debitrice esecutata, che lo occupa con il proprio nucleo familiare quale abitazione principale e residenza.	
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità	
La costruzione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967. -) Non è presente alcun certificato di agibilità/abitabilità. -) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: la distribuzione e la destinazione degli spazi interni ed esterni, e la presenza di due depositi nel giardino costituiscono difformità dal progetto originario. Dette opere sono da considerarsi abusive anche se suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.	
Certificazione Energetica	
APE n° 7105125000621177 del 18/4/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 287,59 kWh/m2*anno, Classe Energetica "F".	
Conformità catastale	
L'unità immobiliare è regolarmente accatastata. La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi.	
PREZZO BASE D'ASTA = 64.100,00 €	

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

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 per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- 7) planimetria catastale;
- 8) elaborato grafico per localizzazione del bene;
- 9) stralcio del foglio di mappa 30 del comune di San Severo;
- 10) fotografia aerea;
- 11) planimetria appartamento;
- 12) planimetria cantinola;
- 13) rilievi fotografici;
- 14) quotazioni correnti del mercato immobiliare;
- 15) dichiarazione del SUE di mancanza fascicolo edilizio;
- 16) APE n° 7105125000621177;
- 17) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 3 maggio 2025

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

