

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT.SSA MARIA MICHELA AMALIA VALENTE

ESECUZIONE IMMOBILIAREN. 175-2024 REG. E. ES.

PROMOSSA DA

AMCO SPA ASSET MANAGEMENTCOMPANY SPA

CONTRO

[REDACTED]

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 15.30, la sottoscritta arch. Angela SCARPIELLO, in qualità di Esperto stimatore incaricato dal giudice dell'esecuzione in epigrafe, previa comunicazione al Custode giudiziario, Dott. Saverio CATALANO, si è recata presso l'immobile staggito, sito in San Severo (FG) alla Via Molfetta n. 179, dove poteva accedere data la presenza del sig.

[REDACTED], nato a San Severo (FG) il [REDACTED]
ed identificato con [REDACTED], rilasciata dal Comune di San Severo (FG) in data 24/09/24, con scadenza al 17/08/34, marito della debitrice [REDACTED].

Al momento, l'immobile, oggetto della procedura in epigrafe, risulta occupato dalla famiglia dei coniugi, in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED]

La scrivente procedeva all'ispezione degli stessi immobili, redigendo specifico verbale di sopralluogo (cfr. allegato).

Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisito la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.



RISPOSTA AI QUESITI

- 1) bis: proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;***

A tutto il 20 aprile 2023 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) gli immobili, oggetto del pignoramento, appartengono a:

[REDACTED]

Gli immobili staggiti risultano così catastalmente identificati:

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 179 – piano 2- Foglio 78, P.lla962, sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. €503,55;
- Box-auto sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 177 – piano T - Foglio 78, P.lla 962, sub. 3, Cat. C/6, Classe 5, MQ. 19, R.C. € 85,37.

A [REDACTED], nata a San Severo (FG) in data [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, gli immobili riportati in NCEU, rispettivamente al Foglio 78 Particella 962 Subalterno 6 e Foglio 78 Particella 962 Subalterno 3 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cassano Lorenzo del 26 maggio 2006 repertorio n. 135625/32640 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 7 giugno 2006 al numero di registro generale 13754 e numero di registro particolare



9392 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di San Severo (FG) di cui alla procedura.

A in data 18 novembre 1951 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili staggiti sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Aleardo Orsi del 28 dicembre 1989 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 2 gennaio 1990 al numero di registro generale 60 e numero di registro particolare 271836 da nato a Pietramontecorvino (FG) in data 8 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di San Severo (FG) di cui alla procedura.

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA NN. 13755/2637 DEL 07/06/2006**

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cassano Lorenzo del 26 maggio 2006 repertorio n. 135626/32641 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 7 giugno 2006 al numero generale 13755 e al numero particolare 2637 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 106.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 212.000,00, durata 25 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in N CEU a Foglio 78 Particella 962 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 78 Particella 962 Subalterno 3 siti nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca



- **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI AI**
NN. 13651/10977 del 03/06/2024

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Foggia del 11aprile 2024 repertorio n. 2065 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 3 giugno 2024 al numero generale 13651 e al numero particolare 10977 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 78 Particella 962 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 78 Particella 962 Subalterno 3 siti nel comune di San Severo (FG) oggetto della procedura.

1) ter: proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

Lotto N. 1

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 179 – piano 2 - Foglio 78, P.lla 962, sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. € 503,55.

Lotto N. 2

- Box - auto sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 177/A – piano T - Foglio 78, P.lla 962, sub. 3, Cat. C/6, Classe 5, MQ. 19, R.C. € 85,37.



1) quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

1) quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

La debitrice, D'ANGELO Stefania Soccora risulta coniugata in regime di separazione dei beni con CINICOLA Antonio.

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto , reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;



Lotto N. 1

San Severo (FG) – Via Molfetta 179 – Piano secondo.

Dati catastali:

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 179 – piano 2 - Foglio 78, P.lla 962, sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. € 503,55.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con ingresso condominiale dal civico 179 di Via Molfetta in San Severo (FG). All'appartamento si accede dal pianerottolo in secondo piano dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale ed è composto da 5 vani catastali. Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'unità immobiliare staggita è privo di ascensore.

Confini:

Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964;

Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769;

Ovest: Foglio 78, P.lla 955;

Sud: Via Molfetta.

Lotto N. 2

San Severo (FG) – Via Molfetta n. 177/A – Piano Terra

- Box - auto sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 177/A – piano T - Foglio 78, P.lla 962, sub. 3, Cat. C/6, Classe 5, MQ. 19, R.C. € 85,37.

Locale adibito a box-auto ubicato al piano terra, avente accesso dal civico 177/A della Via Molfetta in San Severo (FG).

Confini:

Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964;

Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769;

Ovest: Foglio 78, P.lla 955;

Sud: Via Molfetta.



Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per individuazione zona dei beni staggit;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna , le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Lotto N. 1

San Severo (FG) – Via Molfetta 179 – Piano secondo.

Dati catastali:

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 179 – piano 2 - Foglio 78, P.lla 962, sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. € 503,55.

Confini:

Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964;

Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769;

Ovest: Foglio 78, P.lla 955;

Sud: Via Molfetta.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con ingresso condominiale dal civico 179 di Via Molfetta in San Severo (FG). All'appartamento si accede dal pianerottolo in secondo piano dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale ed è composto da 5 vani catastali. Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'unità immobiliare staggit è



privo di ascensore e presenta le strutture portanti in calcestruzzo armato; solai in latero-cemento armato; tramezzi e tamponature in laterizi.

L'appartamento, con una superficie commerciale di mq. 111,70, è composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, un corridoio che disimpegna a: due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Lo stesso risulta dotato di due balconi, di cui uno prospiciente la Via Molfetta e l'altro prospiciente un cortile interno.

Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato, le pareti dei bagni e del cucinino, presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre le altre stanze risultano rifinite con pittura del tipo lavabile. Lo stesso risulta dotato di infissi esterni in legno e vetro-camera. Occorre evidenziare che, nel corridoio, il pavimento risulta privo, per una superficie di circa 1.5 mq, delle piastrelle di rivestimento, mentre in cucina si avverte che lo stesso rivestimento del pavimento si è distaccato dal massetto sottostante.

Completano l'appartamento impianto elettrico, idrico - fognario e di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas metano (Biasi), che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

Lotto N. 2

San Severo (FG) – Via Molfetta n. 177A – Piano Terra

- Box - auto sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 177/A – piano T - Foglio 78, P.lla 962, sub. 3, Cat. C/6, Classe 5, MQ. 19, R.C. € 85,37.

Confini:

Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964;

Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769;

Ovest: Foglio 78, P.lla 955;

Sud: Via Molfetta.

Locale adibito a box-auto ubicato al piano terra, avente accesso dal civico 177/A della Via Molfetta in San Severo (FG) della superficie di mq. 22,30, con pavimento rivestito in linoleum tipo parquet, pareti in laterizio, intonacate e rifinite con pittura a tempera bianca.



Il locale box, dotato, inoltre, di una porta interna comunicante con il vano scala condominiale, presenta l'impianto elettrico con punto luce, che non risulta completamente rispondente alle prescrizioni del D.M. 37/08.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare	[mq]		[mq]		
Appartamento	111,70	1	111,70	/	Discrete
Balconi	9,00	0.30	2,70		
TOTALE			114,40		



LOTTO N. 2

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare	[mq]		[mq]		
Box auto	22,30	1	22,30	/	Discrete
TOTALE			22,30		

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO

Fascia/zona: Periferica/VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA RISPOLI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	900	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	2,2	L

Tali quotazioni sono state confrontate dalla scrivente mediante indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati, che **non** hanno confermato i valori indicati in OMI, risultando valori medi più bassi.

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni staggiti, si applicherà, per l'appartamento, un valore di mercato al metro quadrato pari a 650,00/mq, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile. Mentre per il box auto si considererà un valore di mercato al metro quadrato di € 350,00.

LOTTO N. 1 – Appartamento per civile abitazione

Valore commerciale mq. $114,00 \times € 650,00/\text{mq} = € 74.100,00$

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti e per l'adeguamento edilizio:

Valore stimato	€	74.100,00
Costi adeguamenti impianti + rivestimento pavimentazione	- €	7.100,00
Costi per adeguamenti edilizi	- €	<u>1.500,00</u>
Valore netto	€	65.500,00



I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

LOTTO N. 2 – Box per auto

Valore commerciale mq. 22,00 x € 350/mq = € 7.700,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato € 7.700,00

Costi adeguamenti impianti - € 700,00

Valore netto € 7.000,00

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile, conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Gli immobili staggiti risultano di piena proprietà del debitore. Pertanto, il valore stimato e già indicato, si riferisce all'intero dei detti immobili.



6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Lotto N. 1

San Severo (FG) – Via Molfetta 179 – Piano secondo.

Dati catastali:

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 179 – piano 2 - Foglio 78, P.lla 962, sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. € 503,55.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con ingresso condominiale dal civico 179 di Via Molfetta in San Severo (FG). All'appartamento si accede dal pianerottolo in secondo piano dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale ed è composto da 5 vani catastali. Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'unità immobiliare staggita è privo di ascensore.

Confini:

Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964;

Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769;

Ovest: Foglio 78, P.lla 955;

Sud: Via Molfetta.

Prezzo base: € 65.500,00

Lotto N. 2

San Severo (FG) – Via Molfetta n. 177/A – Piano Terra

- Box-auto sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 177/A – piano T - Foglio 78, P.lla 962, sub. 3, Cat. C/6, Classe 5, MQ. 19, R.C. € 85,37.

Locale adibito a box-auto ubicato al piano terra, avente accesso dal civico 179/A della Via Molfetta in San Severo (FG).



Confini:

Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964;

Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769;

Ovest: Foglio 78, P.lla 955;

Sud: Via Molfetta.

Prezzo base: € 7.000,00

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Le unità immobiliari staggite risultano in uso alla debitrice, [REDACTED], e alla sua famiglia.

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima ;

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile staggito.



9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui sono parte le unità immobiliari staggite, non risulta costituito in condominio essendo, inoltre costituito da 4 unità immobiliari. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

Il fabbricato condominiale è stato edificato con Concessione edilizia n. 17, rilasciata dal comune di San Severo (FG) in data 27/04/1989. I lavori, iniziati in data 28/04/1989 sono stati ultimati in data 15/11/1989, come da Certificato di Ultimazione lavori del 16/11/1989. Infine, in data 5/12/1989, il Comune di San Severo (FG) rilasciava Autorizzazione di Abitabilità. Allo scopo si allegano gli Atti autorizzativi in uno a parte della documentazione di progetto.

Esaminando la planimetria catastale, attualmente presente al Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, con la distribuzione interna dell'appartamento (LOTTO N. 1), riscontrata in fase di sopralluogo, si può riferire che non vi sono difformità, così come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Mentre, risulta una lieve difformità di distribuzione interna con la planimetria del progetto originario la cui regolarizzazione resta a carico dell'eventuale acquirente.



11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell' art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Per il Lotto n. 1 si è proceduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dal quali si evincono i seguenti dati:

Classe Energetica E – 279,70 Kwh/mq anno

Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
Lotto n. 1	1/1	San Severo (FG) – Via Molfetta 179 – Piano secondo. <u>Dati catastali:</u> • Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 179 – piano 2 - Foglio 78, P.lla 962, sub. 6, Cat. A/3, Classe 3, vani 5, R.C. € 503,55. Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo con ingresso condominiale dal civico 179 di Via Molfetta in San Severo (FG). All'appartamento si accede dal	



		pianerottolo in secondo piano dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale ed è composto da 5 vani catastali. Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'unità immobiliare staggita è privo di ascensore. <u>Confini:</u> Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964; Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769; Ovest: Foglio 78, P.lla 955; Sud: Via Molfetta.	
Attuali proprietari			
Attuali possessori			
Conformità Edilizia		NO	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 65.500,00
Lotto n. 2	1/1	Lotto N. 2 San Severo (FG) – Via Molfetta n. 177/A – Piano Terra Box-auto sito nel Comune di San Severo (FG), alla Via Molfetta n. 177/A – piano T - Foglio 78, P.lla 962, sub. 3, Cat. C/6, Classe 5, MQ. 19, R.C. € 85,37.	



		Locale adibito a box-auto ubicato al piano terra, avente accesso dal civico 177/A della Via Molfetta in San Severo (FG). <u>Confini:</u> Nord: Altra proprietà – Foglio 78, P.lla 964; Est: altra proprietà – Foglio 78, P.lla 769; Ovest: Foglio 78, P.lla 955; Sud: Via Molfetta.	
Attuali proprietari			
Attuali possessori			
Conformità edilizia		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 7.000,00

- CONCLUSIONI



La sottoscritta, dott. arch. Angela SCARPIELLO, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori.

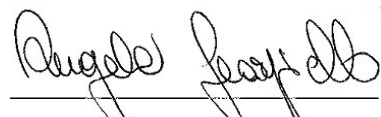
Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo
- Estratto atto di matrimonio
- Planimetrie catastali
- Planimetria di rilievo
- Visure storiche
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Attestato di Prestazione Energetica
- Istanza di accesso agli atti presso Comune di Cerignola
- Titoli abilitativi edilizi
- Rilievi fotografici

Foggia, 13 dicembre 2025

Con osservanza


Arch. Angela SCARPIELLO

