



Ing. Francesco DI CARLO
+39 320 6610760
francescodicarlo1983@gmail.com
francesco.dicarlo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 200/2024

promosso da: **PRISMA SPV SRL**

Giudice Es.:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

1. Quadro Riepilogativo
2. Nomina
3. Estratto di Matrimonio, Visura Catastale, Planimetria Catastale, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto
4. Rilievi planimetrici
5. Documentazione Fotografica
6. Quotazione OMI
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)





Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Di Carlo, nato a Foggia il 14.04.1983, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2690, con domicilio professionale in Foggia, al Viale Michelangelo n.95, veniva nominato in data 15.07.2025 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. PALAGANO Michele.

In data 18.09.2025, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari 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;

1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;

1quater. 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;

1quinquies. 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;

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;





2bis. 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;

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;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro 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 vicoli 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;

4bis. 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;

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;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
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, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;





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;
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;
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;
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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.





Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato e a ultimazione dell'attività svolta.



**INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI**

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chieuti (FG) venivano inoltre effettuati diversi tentativi di accesso agli atti senza, ad oggi, ottenere alcun riscontro.

In data 05.11.2025 alle ore 15.30 lo scrivente CTU, accompagnato dall'Avv. Lucisano Silvana, in qualità di custode giudiziario, dava inizio delle operazioni peritali alla presenza [REDACTED]

Durante le operazioni si è proceduto a regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (**all. 4-5**).





IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lotto UNICO

Lotto UNICO

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo e Secondo di un fabbricato a schiera, sita in Chieuti (FG), Via Eugenio Montale n. 25, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 245 sub 7, Categoria A/3, Classe 1, vani 7, R.C. euro 397,67, S.C. 60 mq”

in ditta [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è posta al piano primo e secondo (sottotetto) di un complesso di villette a schiera costruito nel 1997. L'immobile trova accesso diretto da Via Eugenio Montale al civico n.25, in Chieuti (FG).

L'intero corpo di fabbrica esternamente si presenta in buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord-Ovest e Sud-Est, con le aperture sia sul fronte principale (Nord-Ovest) che sul posteriore (Sud-Est).

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina a:

- NORD-OVEST: Via Eugenio Montale;
- NORD-EST: altra u.i.;
- SUD-EST: Via Luigi Pirandello;
- SUD-OVEST: altra u.i.

Si riporta all'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.





Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. TIECCO Niccolò, notaio in Perugia.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (12.06.2024).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 12.06.2024

Pignoramento immobiliare trascritto in Lucera in data 12.06.2024, **[REDACTED]** in virtù di verbale di pignoramento del 15.05.2024 rep. 2925, U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di PRISMA SPV SRL, con sede in Roma, c.f. 05028250263 (richiedente: **[REDACTED]**) contro **[REDACTED]** che grava su **immobile censito in Chieuti (FG) al Foglio 19, particella 245, subalterno 7.**

Ipoteca in rinnovazione iscritta in Lucera in data 22.12.2021, **[REDACTED]** a favore di Credito Italiano S.p.A., con sede in Genova, c.f. 12931020159 (richiedente: **[REDACTED]**) contro **[REDACTED]** e con indicazione di debitore non datore **[REDACTED]**, **[REDACTED]** a titolo di capitale, derivante da mutuo in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 16.02.2002 al **[REDACTED]**.

Risposta al quesito 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'immobile oggetto della presente stima, risulta in ditta alla **[REDACTED]** per la piena proprietà.



PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Compravendita trascritta in Lucera il 16.02.2022 ai nn. [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 05.02.2022 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo [REDACTED], a favore di [REDACTED] (piena proprietà 1/1), contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1), relativamente all'immobile censito in Chieuti (FG) al Foglio 19, particella 245, subalterno 7.

Risposta al quesito 1 ter

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto fabbricati Comune di Chieuti (FG):

LOTTO UNICO

Foglio 19 part. 245 sub 7, Categoria A/3, Classe 1, vani 7, R.C. euro 397,67, S.C. 60 mq.

Risposta al quesito 1 quater

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 22/10/2025, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo [REDACTED] non sussistono ulteriori procedure immobiliari.

Risposta al quesito 1 quinquies

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da atto di matrimonio (all.3), [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 dell'immobile in oggetto, risulta [REDACTED]. Con atto del [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di [REDACTED] coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

**Risposta al quesito 2****IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella periferia Nord del centro abitato di Chieuti (FG). Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti come segue:

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo e Secondo di un fabbricato a schiera, sita in Chieuti (FG), Via Eugenio Montale n. 25, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 245 sub 7, Categoria A/3, Classe 1, vani 7, R.C. euro 397,67, S.C. 60 mq”.

L'immobile trova accesso diretto dalla strada pubblica, sulla Via Eugenio Montale al civico 25, in Chieuti (FG). L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, è posta al piano primo e secondo (sottotetto non abitabile) di un complesso di villette a schiera costruito nel 1997 ed è esposta principalmente a Nord-Ovest (Via Montale) e a Sud-Est (Via Pirandello).

Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (**all.3**).





Risposta al quesito 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, ad uso civile abitazione, è posto al piano primo e secondo (sottotetto non abitabile) di un complesso di villette a schiera costruito nel 1997.

La struttura è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento, gli elementi divisori interni in laterizio e il tetto a doppia falda in latero-cemento.

L'accesso dall'esterno è posto su strada pubblica Via Eugenio Montale n.25 ed è costituito da un cancelletto pedonale e un cancello a battente carrabile, entrambi metallici. L'intero corpo di fabbrica esternamente si presenta in buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord-Ovest e Sud-Est, con le aperture sia sul fronte principale (Nord-Ovest) che sul posteriore (Sud-Est).

Le facciate sono in mattoncini facciavista, con le solette e i parapetti dei balconi e il cordolo perimetrale di copertura, in calcestruzzo facciavista. La fascia superiore dei parapetti dei balconi è in ringhiera metallica di colore verde, in tinta con le persiane a battente delle finestre.

COMPOSIZIONE: Abitazione su due livelli: piano primo e piano secondo (sottotetto non abitabile), comunicanti tramite una scala interna. L'immobile si compone di: cucina abitabile, soggiorno-pranzo, WC cieco, ripostiglietto sottoscala e due balconi, al piano terra; camera da letto, bagno e balcone al primo piano; quattro camere, ripostiglio, WC e bagno e due balconi al piano secondo (sottotetto). Il secondo piano, pur essendo adibito agli usi suddetti e rifinito come il piano primo, non risulta abitabile in virtù di un'altezza media di 1,85m (variabile tra 1,2m e 2,5m).

ESTENSIONE E DESCRIZIONE: L'abitazione ha una superficie commerciale totale di 94mq, altezza 2,70m al piano primo; altezza media di 1,85m (variabile tra 1,2m e 2,5m) al piano secondo. Entrando dal cancelletto pedonale al civico 25, si accede in un piccolo giardino pavimentato con posto auto e una piccola aiuola sul lato destro. Frontalmente una scalinata rettilinea molto ripida, costituita da due rampe con pianerottolo di riposo, conduce al balcone che dà accesso all'abitazione. Varcando la porta di ingresso in alluminio e vetro, ci si immette nella zona soggiorno-pranzo illuminata, oltre che dalla porta di accesso, da una porta-finestra doppia anta e da una finestra ad anta singola, entrambe affacciate sul balcone del prospetto principale (Via Montale).

Frontalmente all'ingresso sono collocate la scala di accesso al piano superiore (lato destro) e il varco di accesso alla cucina abitabile, con WC cieco sul lato sinistro e un piccolo ripostiglio sottoscala sul lato destro. La cucina è illuminata da una porta-finestra





doppia anta che dà accesso al balconcino di affaccio sul prospetto posteriore (Via Pirandello).

Una scala a doppia rampa dà accesso al piano secondo (sottotetto) non abitabile in quanto l'altezza media è di 1,85m. Esso presenta le finiture del piano inferiore ed è destinato alla zona notte. Un disimpegno a forma pressoché quadrata presenta due porte sulla destra, una frontalmente e una sulla sinistra.

La prima porta a destra conduce nella camera matrimoniale, illuminata da una porta-finestra doppia anta che immette sul balconcino (lato facciata posteriore). In fondo alla camera, un varco nella parete conduce a un ripostiglio e un piccolo WC con finestrella ricavata nell'abbaino.

La seconda porta a destra conduce in un'altra camera illuminata da una porta-finestra doppia anta, che immette sullo stesso balconcino.

La porta di fronte alla scala è quella del bagno con finestrella ricavata nell'abbaino.

La porta sulla sinistra conduce in un'ampia stanza ad uso soggiorno-studio, illuminata da una finestrella doppia anta e da una porta-finestra doppia anta che immette sul terrazzino (lato facciata principale). Varcata la porta di accesso alla stanza, subito sulla destra, una porta consente l'accesso a una camera illuminata da una finestrella doppia anta.

MANUTENZIONE INTERNA E FINITURE: Le condizioni di manutenzione interne sono in generale buone, ma al piano secondo (sottotetto) sussistono alcune problematiche infiltrative localizzate, ponti termici e muffe negli angoli di ciascun ambiente e, nella camera soggiorno-studio, una parte della pavimentazione è in fase di distacco. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con pittura murale di colore chiaro, differente in ciascun ambiente. Le pareti di cucina e bagni sono parzialmente rivestite di piastrelle. La pavimentazione è in piastrelle in gres di forma quadrata di colore bianco-grigiastro, posta in diagonale e identica in tutta l'abitazione. Il giardino al piano terra è piastrellato in marmette di cemento color rosa chiaro e i balconi sono pavimentati con piastrelline rettangolari di color grigio chiaro.

Il bagno al piano primo è dotato di WC e lavabo, il WC nella camera matrimoniale al piano secondo è dotato di tutti i sanitari mentre, il bagno al piano secondo è completo di sanitari e doccia.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: I serramenti esterni sono in PVC con doppiopetro e persiane a battente in alluminio. Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato di color rovere.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e riscaldamento. Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone.





Risposta al quesito 4 e 4 bis

MISURA DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle ***"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"***.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per i giardini di pertinenza dell'appartamento: 10% della superficie fino a 25mq; 2% della superficie oltre i 25mq.

Per i sottotetti non abitabili, si considera il 35% della superficie (se altezza media minima tra 1,50m e 2,40m).

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).





IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - LOTTO UNICO			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Scoperta P. Terra (Giardino)	20,00	(15% fino a 25 mq) 3,00	
Area Coperta P. Primo	50,00	50,00	2,70m
Area Scoperta P. Primo (Balcone)	9,00	(30% fino a 25 mq) 3,00	
Area Coperta P. Secondo (Sottotetto)	104,00	(35%) 36,00	1,85m (Hmedia)
Area Scoperta P. Secondo	15,00	(15% fino a 25 mq) 2,00	2,60m
Totale Abitazione		94,00	

In sintesi, riepilogando la sola superficie commerciale:

Superficie Commerciale Abitazione LOTTO UNICO	94,00 mq
--	-----------------

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2025 (**all.4**) risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di Chieuti (FG) nella zona B3, oscilla tra 400,00 €/mq e 600,00 €/mq.

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a:

- **€ 600,00 per metro quadrato.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CHIEUTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

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	400	600	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale di ciascun lotto, si ottiene il seguente valor di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

LOTTO UNICO

Abitaz. 94,00 mq x 600,00 €/mq = € 56.400,00

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 6.000 € totali per il costo di sistemazione delle problematiche infiltrative, della pavimentazione in distacco e della pratica della CILA in SANATORIA, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO UNICO

€ 47.500,00





Risposta al quesito 6

LOTTO UNICO	
UBICAZIONE	Abitazione sita in Chieuti (FG) alla Via Eugenio Montale n.25.
DATI CATASTALI	Foglio 19 part. 245 sub 7, Categoria A/3, Classe 1, vani 7, R.C. euro 397,67, S.C. 60 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 94,00 mq
CONFINI	• NORD-OVEST: Via Eugenio Montale; • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: Via Luigi Pirandello; • SUD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'immobile costituisce la residenza dell'esecutata, insieme al marito e al figlio minorenni.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non reperita.
AGIBILITA'	Non reperita.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 47.500,00





Risposta al quesito 7

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto costituisce la residenza dell'esecutata, [REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al quesito 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili in oggetto non dispongono di aree in comunione con altri proprietari e pertanto non sussistono spese condominiali.

Risposta al quesito 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 12.06.2024

Pignoramento immobiliare trascritto in Lucera in data 12.06.2024, [REDACTED], in virtù di verbale di pignoramento del 15.05.2024 [REDACTED], U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di PRISMA SPV SRL, con sede in Roma, c.f. 05028250263 (richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED] che grava su **immobile censito in Chieuti (FG) al Foglio 19, particella 245, subalterno 7.**

Ipoteca in rinnovazione iscritta in Lucera in data 22.12.2021, [REDACTED], a favore di Credito Italiano S.p.A., con sede in Genova, c.f. 12931020159 (richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED] e con indicazione di debitore non datore [REDACTED] a titolo di capitale, derivante da mutuo in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 16.02.2002 al [REDACTED] [REDACTED]).





Risposta al quesito 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Allo stato attuale, nonostante le istanze all'Ufficio Tecnico del Comune di Chieuti (FG) non è stato possibile reperire la documentazione per poter accertare la regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto.

Risposta al quesito 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a richiedere a un tecnico abilitato di redigere gli Attestati di Prestazione Energetica APE (**all. 7**), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica E, consumo di 104,41 kWh/m2.

Risposta al quesito 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 19 pagine e 7 allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 10.01.2026

L'esperto
Ing. Francesco DI CARLO





Ing. Francesco DI CARLO
+39 320 6610760
francescodicarlo1983@gmail.com
francesco.dicarlo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 200/2024

promosso da: **PRISMA SPV SRL**

[REDACTED]
[REDACTED] a

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1

Quadro Riepilogativo



TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -
R.G. Es. n. 200.2024

TABELLA RIASSUNTIVA

TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ad uso abitazione.
DESCRIZIONE	Il lotto pignorato è posto al piano primo e secondo (sottotetto non abitabile) di un complesso di villette a schiera costruito nel 1997. La struttura è in calcestruzzo armato, i solai in latero-cemento, gli elementi divisorii interni in laterizio e il tetto a doppia falda in latero-cemento. L'accesso dall'esterno è posto su strada pubblica Via Eugenio Montale n.25 ed è costituito da un cancelletto pedonale e un cancello a battente carrabile, entrambi metallici. L'intero corpo di fabbrica esternamente si presenta in buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord-Ovest e Sud-Est, con le aperture sia sul fronte principale (Nord-Ovest) che sul posteriore (Sud-Est). COMPOSIZIONE: Abitazione su due livelli: piano primo e piano secondo (sottotetto non abitabile), comunicanti tramite una scala interna. L'immobile si compone di: cucina abitabile, soggiorno-pranzo, WC cieco, ripostiglietto sottoscala e due balconi, al piano terra; camera da letto, bagno e balcone al primo piano; quattro camere, ripostiglio, WC e bagno e due balconi al piano secondo (sottotetto). Il secondo piano, pur essendo adibito agli usi suddetti e rifinito come il piano primo, non risulta abitabile in virtù di un'altezza media di 1,85m (variabile tra 1,2m e 2,5m). MANUTENZIONE INTERNA E FINITURE: Le condizioni di manutenzione interne sono in generale buone, ma al piano secondo (sottotetto) sussistono alcune problematiche infiltrative localizzate, ponti termici e muffe negli angoli di ciascun ambiente e, nella camera soggiorno-studio, una parte della pavimentazione è in fase di distacco . Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con pittura murale di colore chiaro, differente in ciascun ambiente. Le pareti di cucina e bagni sono parzialmente rivestite di piastrelle. La pavimentazione è in piastrelle in gres di forma quadrata di colore bianco-grigiastro, posta in diagonale e identica in tutta l'abitazione. Il giardino al piano terra è piastrellato in marmette di cemento color rosa chiaro e i balconi sono pavimentati con piastrelline rettangolari di color grigio chiaro. Il bagno al piano primo è dotato di WC e lavabo, il WC nella camera matrimoniale al piano secondo è dotato di tutti i sanitari mentre, il bagno al piano secondo è completo di sanitari e doccia. INFISSI ESTERNI ED INTERNI: I serramenti esterni sono in PVC con doppiovetro e persiane a battente in alluminio. Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato di color rovere. IMPIANTI: Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e riscaldamento. Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone.
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Chieuti (FG) alla Via Eugenio Montale n.25.



DATI CATASTALI	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo e Secondo di un fabbricato a schiera, sita in Chieuti (FG), Via Eugenio Montale n. 25, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 245 sub 7, Categoria A/3, Classe 1, vani 7, R.C. euro 397,67, S.C. 60 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 94,00 mq
CONFINI	• NORD-OVEST: Via Eugenio Montale; • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: Via Luigi Pirandello; • SUD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	[REDACTED]
TITOLO DI PROVENIENZA	Compravendita trascritta in Lucera il 16.02.2022 ai nn. [REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 05.02.2022 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo [REDACTED], a favore di [REDACTED] (piena proprietà 1/1), contro [REDACTED] (piena proprietà 1/1), relativamente all'immobile censito in Chieuti (FG) al Foglio 19, particella 245, subalterno 7.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto in Lucera in data 12.06.2024, [REDACTED], in virtù di verbale di pignoramento del 15.05.2024 rep. [REDACTED] U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di PRISMA SPV SRL, con sede in Roma, c.f. 05028250263 (richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED], che grava su immobile censito in Chieuti (FG) al Foglio 19, particella 245, subalterno 7. Ipoteca in rinnovazione iscritta in Lucera in data 22.12.2021, [REDACTED] a favore di Credito Italiano S.p.A., con sede in Genova, c.f. 12931020159 (richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED] e con indicazione di debitore [REDACTED] titolo di capitale, derivante da mutuo in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 16.02.2002 al n. [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	L'immobile in oggetto costituisce la residenza dell'esecutata, insieme al marito e al figlio minorenni.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non reperita.
AGIBILITA'	Non reperita.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 47.500,00



MODULARIO
F. ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

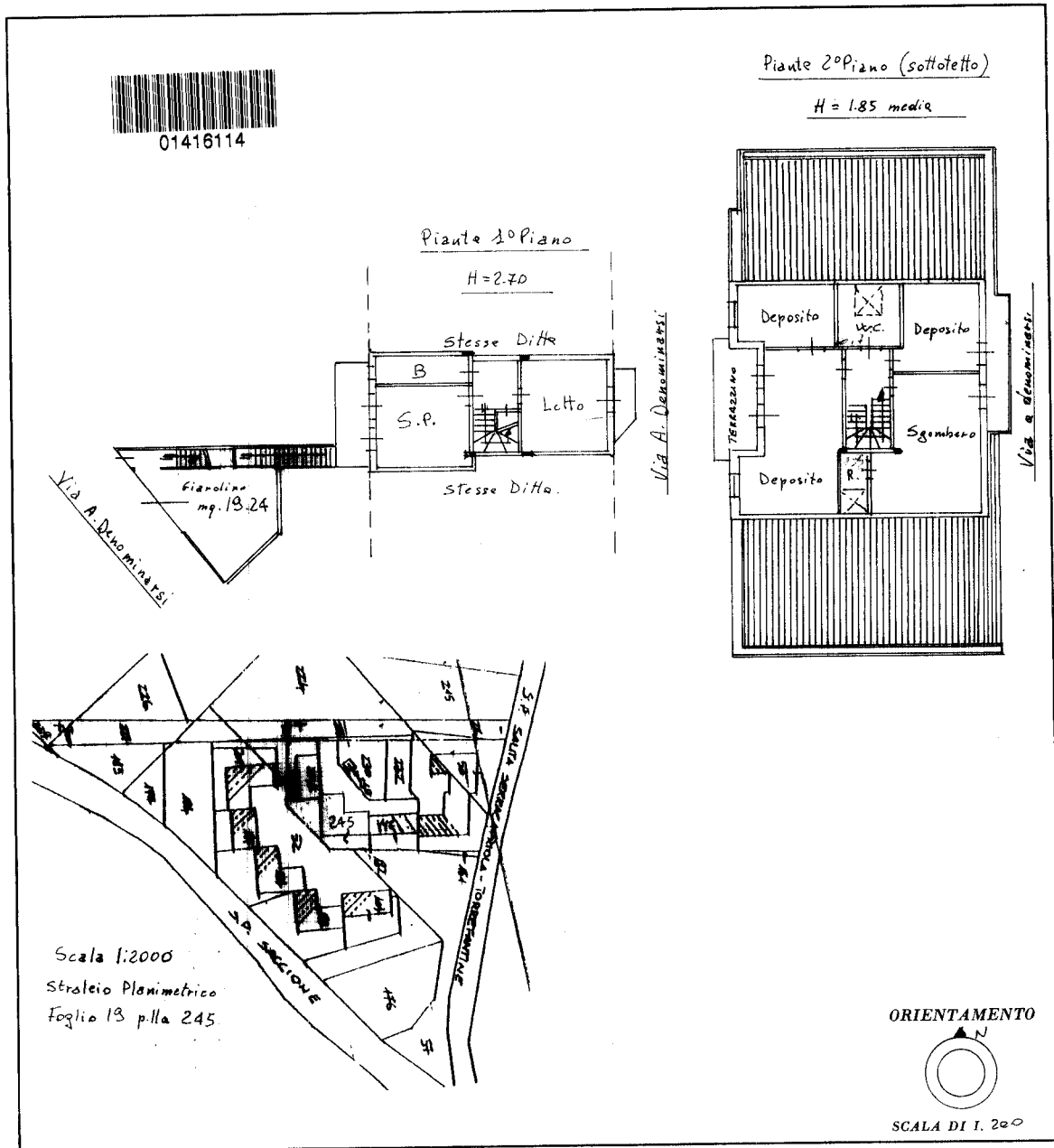
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIEUTI Via A. DENOMINARSI
Ditta GIDIEFFE COSTRUZIONI S.R.L.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Foglio 19 P.lla n° 245 Sub. 7

Compilata dal Arch. de Bellis
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

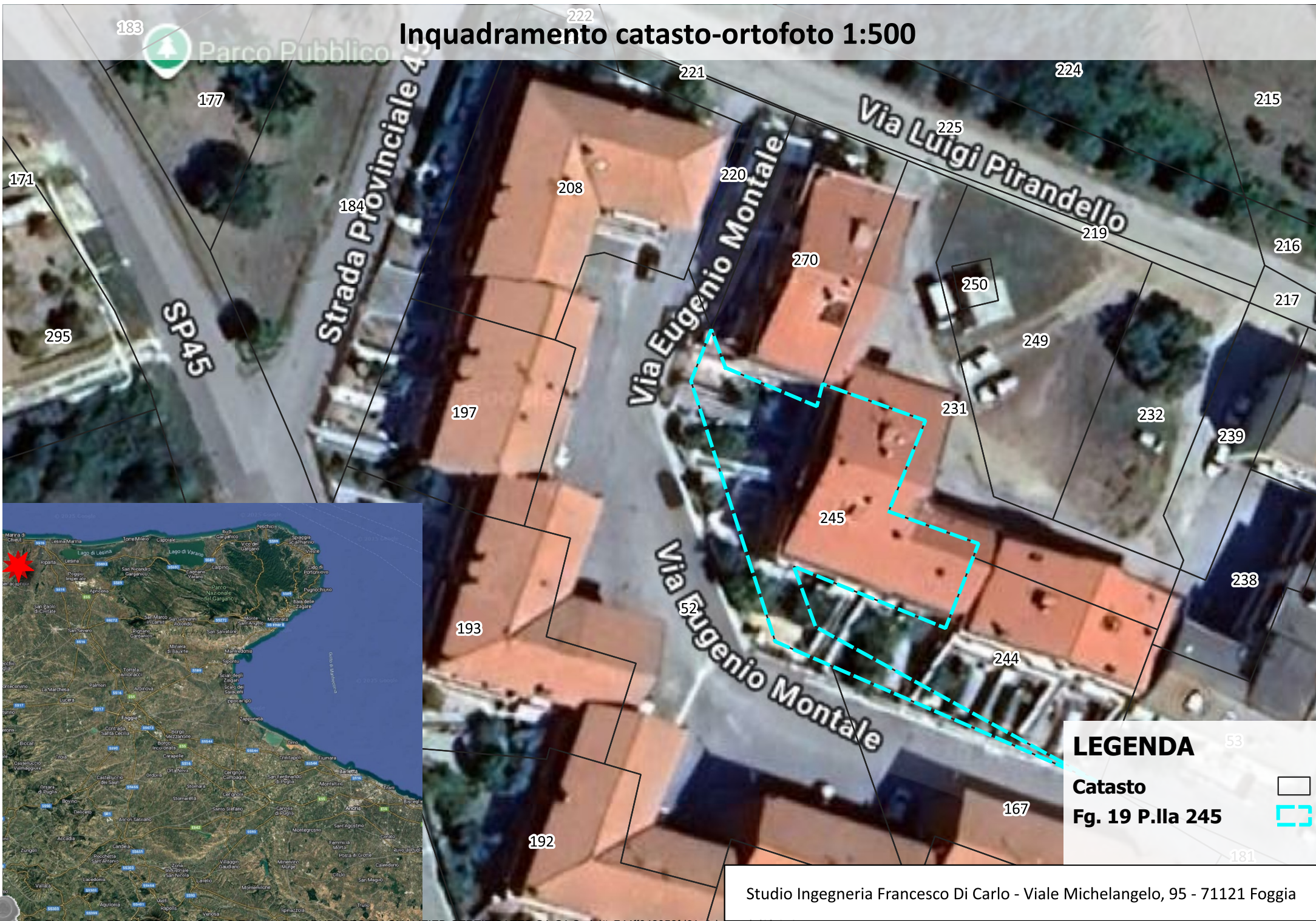
Iscritto all'Albo degli Arch. It.
della Provincia di FG.

DATA 29 LUG. 1997

Firma: Arch. de Bellis

(Circular stamp: UFFICIO TECNICO ERARIALE - FOGGIA - 10/10/2025)

Ultima planimetria in atti



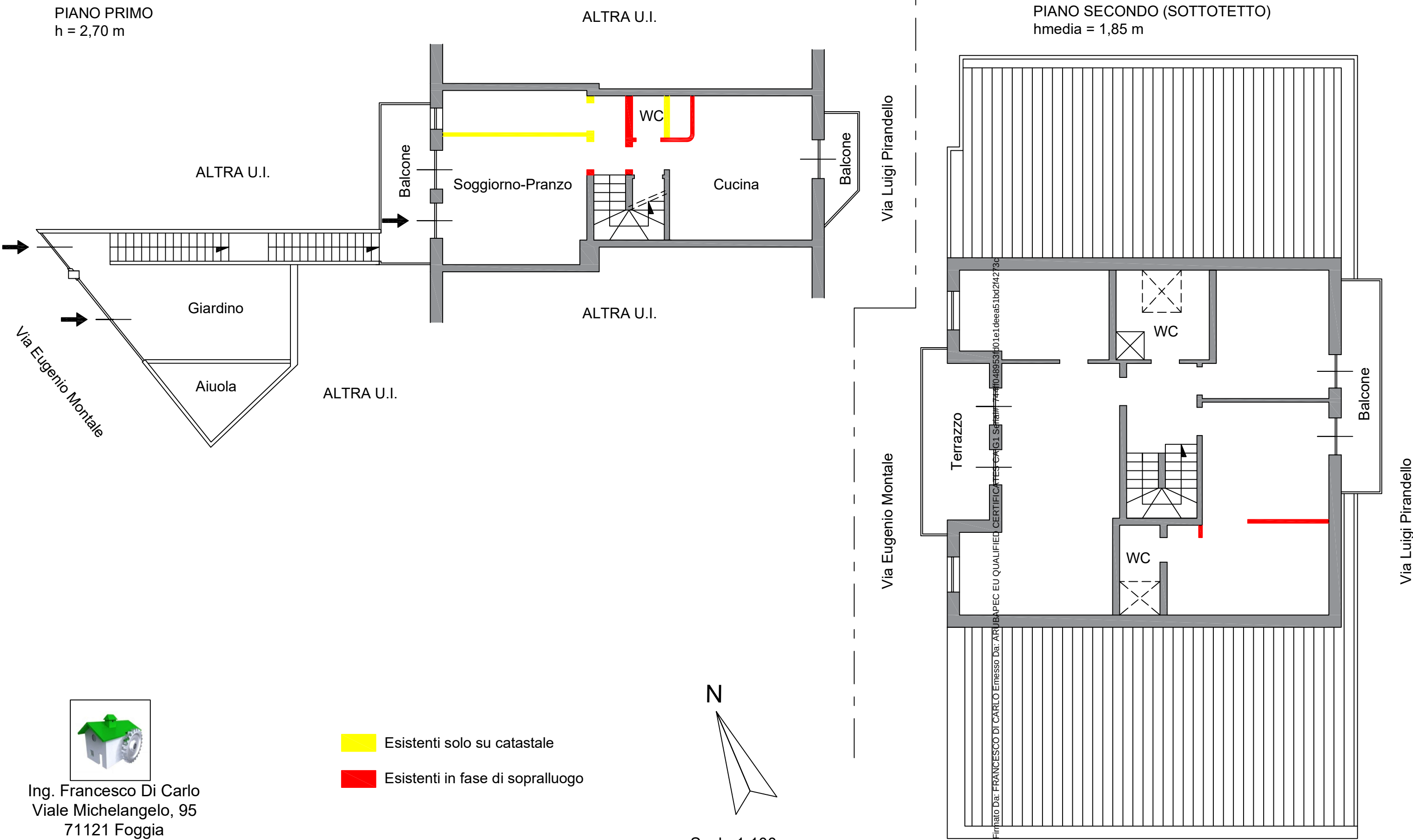
Inquadramento catasto-ortofoto 1:500

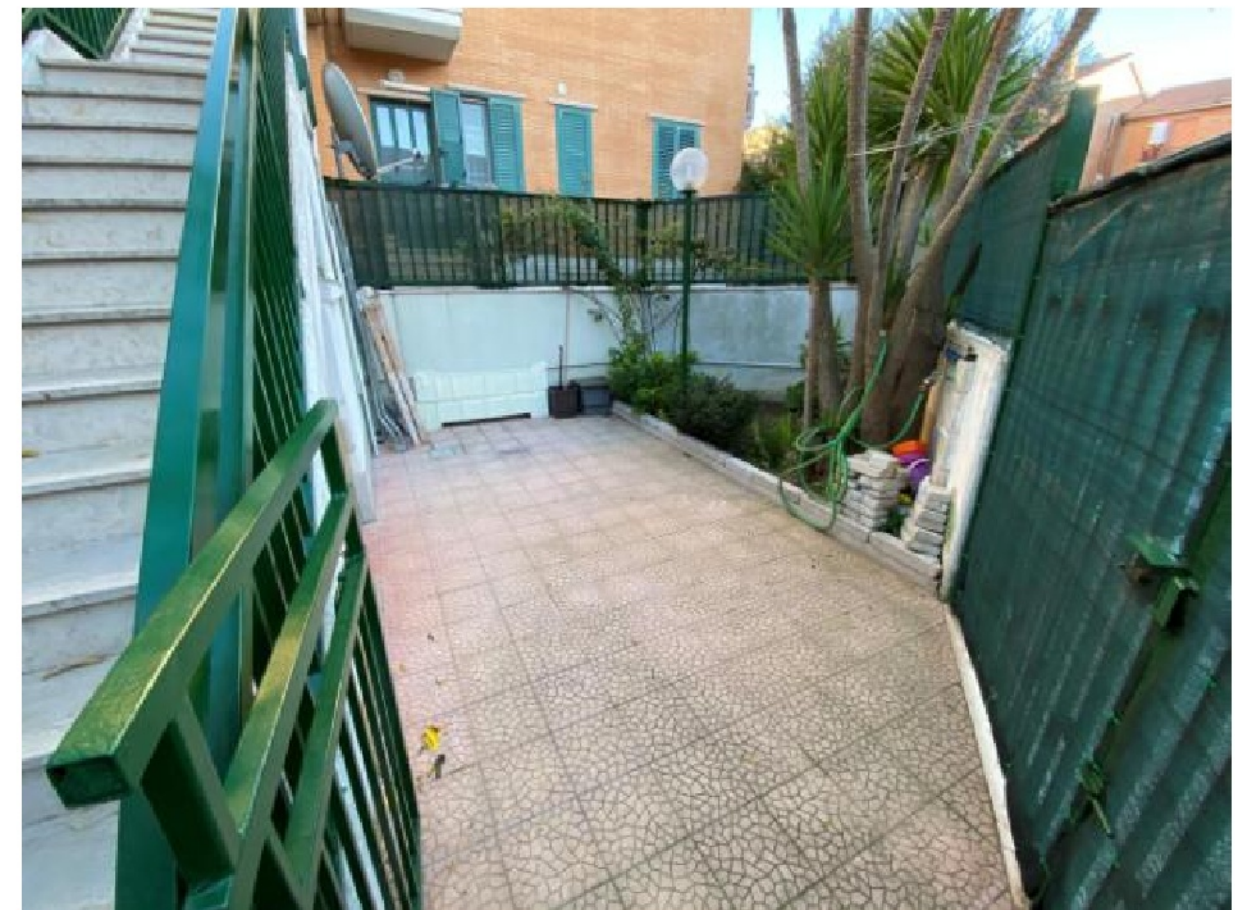
LEGENDA

Catasto
Fig. 19 P.IIa 245



Studio Ingegneria Francesco Di Carlo - Viale Michelangelo, 95 - 71121 Foggia





Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

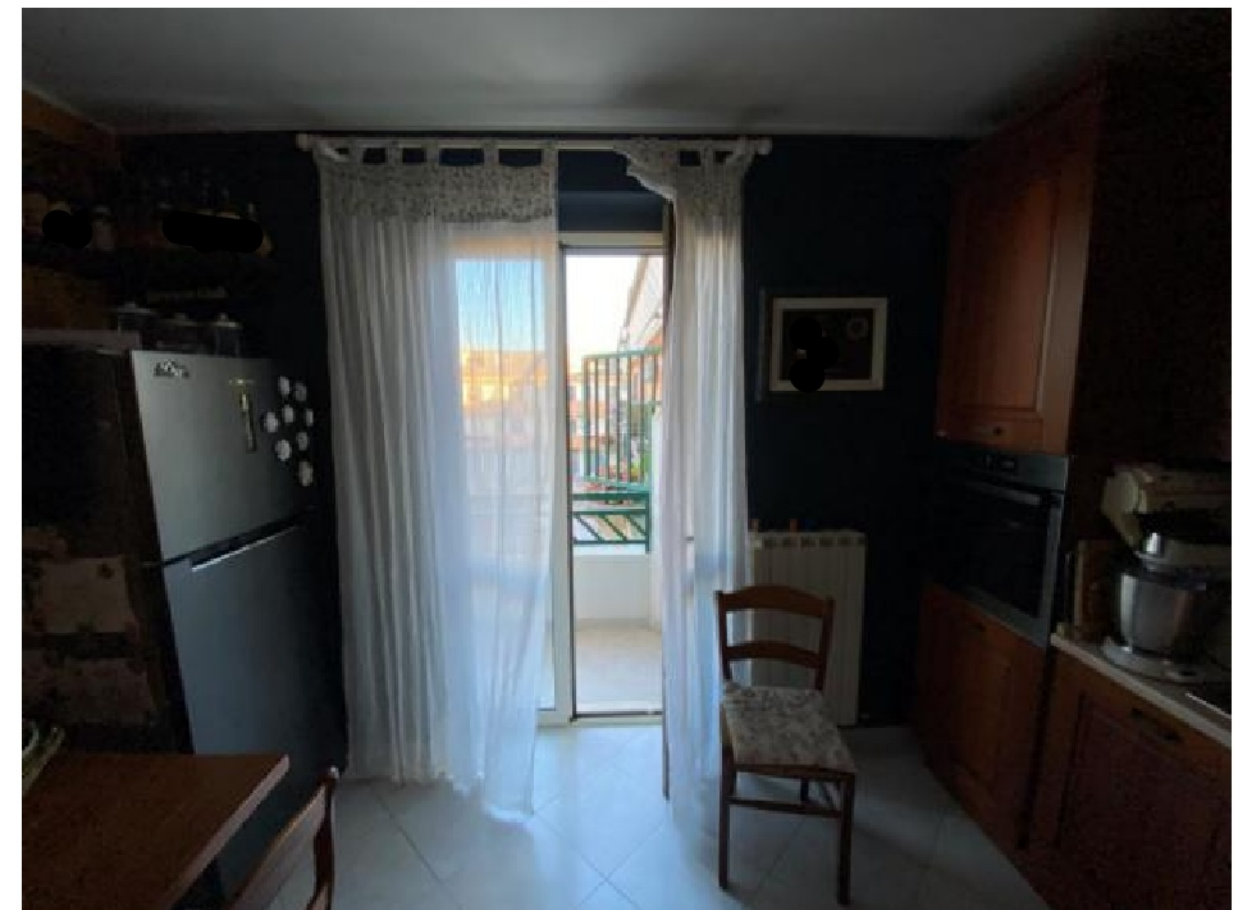
Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu





Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco
V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu





Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu

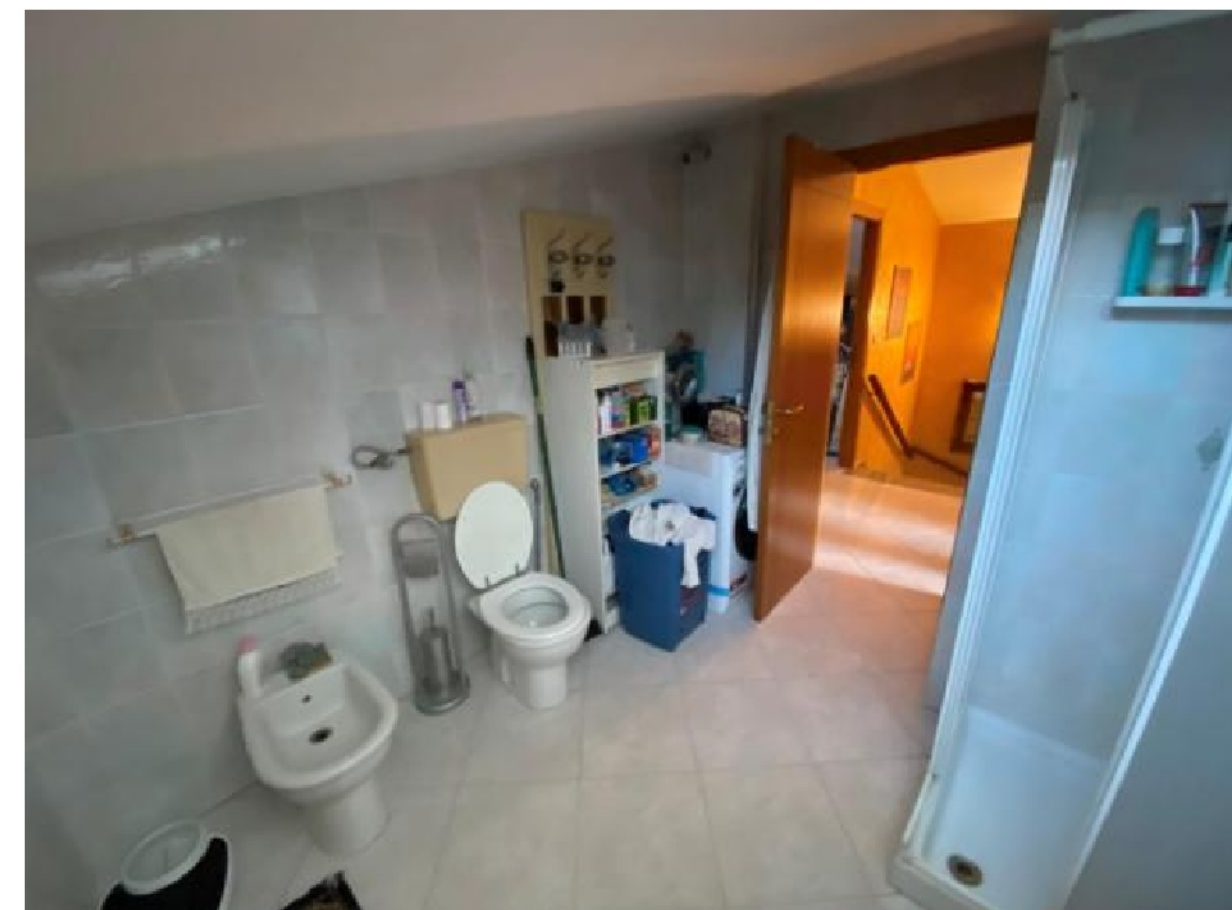


**Pavimentazione
sollevata**

Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu



Ing. DI CARLO Francesco

V.le Michelangelo n.95 – 71121 Foggia (FG)

Email: francescodicarlo1983@gmail.com Pec: francesco.dicarlo@ingpec.eu