dott. ing. Alfonso MENNITTI
Via Napoli, 8 – 71122 Foggia
cell. 329/3666414
e-mail alf.mennitti@gmail.com
p.e.c. alfonso.mennitti@ingpec.eu
P. IVA 03993820715

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni - Giudice **Claudio CARUSO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.Es. n. 136/2024

Creditore procedente: KNICKS SPV (BARCLAYS BANK IRELAND PLC)

Debitore esecutato: R[redacted]

RELAZIONE DI STIMA

DOTT. ING ALFONSO MENNITTI

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

SOMMARIO

Premessa

Le operazioni peritali

LOTTO 1

ABITAZIONE PLURIPIANO
SITA IN SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT)
ALLA VIA DOMENICO CIRILLO N. 45-47

1.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1

1.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.

1.2 Attuali e precedenti proprietari
- Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
- Cronistoria al ventennio

1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

1.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

1.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

1.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita

1.7 Esatta individuazione del LOTTO 1

1.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
- La zona abitativa
- Le caratteristiche costruttive del fabbricato
- L'abitazione pluripiano

1.9 Valutazione della superficie commerciale

1.10 Stima complessiva del LOTTO 1
- Criterio di stima
- Fonti di informazione
- Valore dell'immobile
- Adeguamenti e correzioni della stima
- Prezzo a base d'asta del LOTTO 1

1.11 Verifica della comoda separabilità

1.12 Individuazione dello stato di possesso

1.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
- Conformità urbanistica-edilizia
- Conformità catastale
- Pratiche edilizie

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

1.16 Attestato di Prestazione energetica
1.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
1.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 1

Allegati

All. **A** Documentazione catastale
All. **B** Planimetria stato di fatto
All. **C** Rilievo fotografico
All. **D** Documentazione SUE San Ferdinando di Puglia
All. **E** Estratto Atto di matrimonio
All. **F** Ispezione ipotecaria
All. **G** Attestato di Prestazione Energetica

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto **dott. ing. Alfonso MENNITTI**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1926 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio in Foggia alla Via Napoli n. 8, C.F. MNNLNS68C03D643I, il giorno 10 settembre 2025 prestava giuramento per il conferimento dell'incarico di Tecnico Esperto nell'**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 136/2024**,

promossa

da **BARCLAYS BANK IRELAND PLC** ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Pierangelo FORCIGNANO' in Lecce

nei confronti

di [redacted] e residente in [redacted]

in virtù di atto di **Pignoramento immobiliare del 03.04.2024 rep. n. 1949**, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare **in data 14.05.2024 ai nn. 11722/9451**, riguardante la seguente unità immobiliare:

- **Abitazione in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo** - censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.

Le operazioni peritali

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio ed il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto effettuava le seguenti operazioni peritali strettamente necessarie al corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

22.09.2025 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione della visura storica e della planimetria catastale dell'immobile pignorato.[1]

25.09.2025 Accesso all'immobile pignorato sito in San Ferdinando di Puglia alla Via Domenico Cirillo n. 45-47.

Alla presenza dell'avvocato Antonio FESCE, quale custode dei beni pignorati, il sottoscritto eseguiva l'ispezione dell'appartamento, effettuava le necessarie misurazioni e raccoglieva materiale fotografico[2].

02.10.2025 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione della planimetria catastale storica dell'immobile pignorato (prot. n. 21968).[1]

Invio Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio SUE del Comune di San Ferdinando di Puglia, per l'acquisizione delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.[3]

[1] Allegato A – Documentazione catastale
[2] Allegato C – Rilievo fotografico
[3] Allegato D – Documentazione SUE San Ferdinando di Puglia

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

15.12.2025 Invio sollecito all'Ufficio SUE del Comune di San Ferdinando di Puglia relativo all'istanza di accesso agli atti di cui sopra (prot. n. 28266).[3]

09.02.2026 Accesso presso l'Ufficio SUE del Comune di San Ferdinando di Puglia al fine di consultare, senza esito positivo, tutti i registri delle pratiche e dei condoni edilizi presenti in archivio.

10.02.2026 Invio comunicazione PEC al geometra Francesco DI MODUGNO, quale tecnico che si era occupato nel 2017 della pratica di aggiornamento catastale dei lavori di ampliamento dell'immobile in esame, al fine di richiedere informazioni in merito all'esistenza di pratiche edilizie relative ai già menzionati lavori di ampliamento.

16.02.2026 Invio Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio Stato Civile del Comune di Barletta per l'acquisizione dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato.

17.02.2026 Sulla scorta delle informazioni ottenute dal suddetto geometra nonché sentito l'addetto comunale, si recava nuovamente presso il suddetto Ufficio SUE ma trovava lo stesso chiuso al pubblico per "motivi tecnici";

24.02.2026 Accesso presso l'Ufficio SUE del Comune di San Ferdinando di Puglia al fine di visionare e ottenere copia della pratica edilizia n. 173 del 1977 riguardante la modifica e l'ampliamento dell'immobile oggetto di stima.

25.03.2026 Invio Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio Stato Civile del Comune di Trinitapoli per l'acquisizione dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio[4] del debitore esecutato.

Invio telematico dell'Attestato di Prestazione Energetica al portale informatizzato APE-Puglia.[5]

06.04.2026 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione dell'Ispezione ipotecaria relativa all'immobile pignorato.[6]

[4] Allegato E – Estratto Atto di Matrimonio
[5] Allegato G – Attestato di Prestazione Energetica
[6] Allegato F – Ispezione ipotecaria

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

LOTTO 1

ABITAZIONE PLURIPIANO
SITA IN
SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT) ALLA VIA DOMENICO CIRILLO N. 45-47

1.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è costituito da **abitazione al piano terra e primo sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47,** censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.

Si precisa subito che:

- **all'interno dell'abitazione in oggetto sono state riscontrate delle opere abusive che dovranno essere rimosse ed in particolare la realizzazione di un intero piano intermedio (ammezzato) che, sfruttando l'altezza interna utile ed il soffitto a volte dell'originario piano terra, ha portato alla creazione di due livelli aventi però altezze al di sotto di quella consentita per l'abitabilità degli ambienti;**
- **la valutazione dell'immobile è stata effettuata considerando l'immobile originario (senza le menzionate opere abusive che dovranno essere rimosse) ed al netto delle spese stimate per i lavori di demolizione, ripristino degli ambienti e relativi oneri tecnici.**

1.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa, in particolare si segnala la Certificazione Notarile a firma del Notaio Maurizio LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA).

L'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento (14.05.2024) è il seguente: **Acquisto per usucapione (possesso pacifico ed ininterrotto ultraventennale) in forza di sentenza emessa il 24.02.2007 dal Tribunale di Foggia rep. n. 2730 e trascritta il 19.05.2007 ai nn. 12474/8638**.

1.2 Attuali e precedenti proprietari

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI (ATTUALI PROPRIETARI)

L'**attuale proprietaria dell'abitazione al piano terra e primo sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47,** censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41 è:

- R[redacted] **proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, **a tutto il 14.04.2024** (data della trascrizione dell'atto pignoratizio) la **proprietaria dell'abitazione pluripiano (terra e primo) sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47,** censita al Catasto Fabbricati dello stesso

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

Comune al **foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41 è:

— [redacted] **proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

PROVENIENZE

Atto di Compravendita del 14.03.2008 rep. n. 6869/5048 a rogito del Notaio Marco PEPE in Cerignola (FG) e trascritto il 18.03.2008 ai nn. 6676/4782:

a favore: [redacted]
piena proprietà in regime di separazione dei beni.

contro: [redacted]

Successione del 06.09.2007 n. 417 volume 2007/7, presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola e trascritta il 11.06.2008 ai nn. 13971/9725, apertasi il 05.02.2004 in morte di [redacted] nato a [redacted]

a favore: [redacted] proprietaria di 1/3;
[redacted] proprietaria di 1/3;
[redacted] proprietario di 1/3.

contro: [redacted]

Acquisto per usucapione (possesso pacifico ed ininterrotto ultraventennale) in forza di sentenza emessa il 24.02.2007 dal Tribunale di Foggia rep. n. 2730 e trascritta il 19.05.2007 ai nn. 12474/8638:

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto stima con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ovvero i dati relativi al seguente immobile:

– **Abitazione in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo** - censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.

Nel seguito si riporta quanto indicato nella visura storica allegata[7] alla presente Relazione di stima.

Catasto Fabbricati: **Comune di San Ferdinando di Puglia - foglio 13, p.lla 120, sub. 12**
categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani
via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo
Superficie totale 62 mq (totale escluse le aree scoperte 54 mq)
Rendita a € 232,41

Riserva: 1 – Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi

Intestatari catastali: [redacted] **piena proprietà in regime di separazione dei beni**.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 30.06.1987 (impianto) al 01.01.1992

Comune di **San Ferdinando di Puglia (BT) –** Via Domenico Cirillo n. 42 – piano terra - **foglio 13, p.lla 120, sub. 2** - categoria A/6 – classe 5 - consistenza 1 vano – rendita £ 294.

Unità immobiliare dal 01.01.1992 al 12.09.2007

Comune di **San Ferdinando di Puglia (BT) –** Via Domenico Cirillo n. 42 – piano terra - **foglio 13, p.lla 120, sub. 2** - categoria A/6 – classe 5 - consistenza 1 vano - rendita € 61,97.
Variazione del piano tariffario del 01.01.1992

Unità immobiliare dal 12.09.2007 al 31.12.2007

Comune di **San Ferdinando di Puglia (BT) –** Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - **foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 2 - consistenza 3 vani - rendita € 193,67.
Variazione del 12.09.2007 Pratica n. FG0335094 in atti dal 12.09.2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 24641.1/2007)
Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Unità immobiliare dal 31.12.2007 al 16.01.2008

Comune di **San Ferdinando di Puglia (BT) –** Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - **foglio 13, p.lla 120, sub. 2** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani - rendita € 232,41.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31.12.2007 Pratica n. FG0509681 in atti dal 31.12.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31167.1/2007).
Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

[7] Allegato A – Documentazione catastale

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

Unità immobiliare dal 16.01.2008 al 28.08.2013

Comune di **San Ferdinando di Puglia (BT) –** Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - **foglio 13, p.lla 120, sub. 2** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani - rendita € 232,41.
VOLTURA D'UFFICIO del 12.09.2007 Pratica n. FG0017803 in atti dal 16.01.2008 INSERIMENTO RISERVA N. 1 DOCFA 335094/07 (n. 1045.1/2008).

Unità immobiliare dal 28.08.2013

Comune di **San Ferdinando di Puglia (BT) –** Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - **foglio 13, p.lla 120, sub. 2** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani - superficie totale 62 mq (totale escluse le aree scoperte 54 mq) - rendita € 232,41.
Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013
Dati relativi alla planimetria del 12.09.2007 prot. n. FG0335094

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

IMMOBILE PREDECESSORE – SAN FERDINANDO DI PUGLIA – F. 13 PART. 120 SUB. 2

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico del 30.06.1987

[redacted]

Denuncia (nei passaggi causa di morte) del 05.02.2004 – UU sede Cerignola (FG) Registrazione Volume 2007 n. 417 registrato in data 06.09.2007 – Successione in morte di [redacted] Voltura n. 18423.1/2007- Pratica n. FG0334756 in atti dal 12.09.2007

[redacted]
proprietaria di 1/3;

[redacted]
proprietaria di 1/3;

[redacted], proprietario di 1/3.

Sentenza (Atto della Autorità giudiziaria) del 07.11.2006 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia Repertorio n. 2730 – UR Sede Foggia Registrazione n. 168 registrato in data 18.01.2077 – USUCAPIONE Voltura n. 15611.1/2007 – Pratica n. FG0294746 in atti dal 12.07.2007.

[redacted].

IMMOBILE ATTUALE – SAN FERDINANDO DI PUGLIA – F. 13 PART. 120 SUB. 12

Variazione del 12.09.2007 Pratica n. FG0335094 in atti dal 12.09.2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 24641.1/2007)

[redacted].

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

Voltura d'ufficio del 12.09.2007 – INSERIMENTO RISERVA N. 1 DOCFA 335094/07 Voltura n. 1045.1/2008 – Pratica n. FG0017803 in atti dal 16.01.2008

Riserva: 1 – Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

[redacted] proprietaria di 1/3;

[redacted] proprietaria di 1/3;

[redacted] proprietario di 1/3.

Rettifica di intestazione all'attualità del 18.09.2007 – Vedi DV 334756/07 in atti (340462/07) Voltura n. 18887.1/2007 – Pratica n. FG0340490 in atti dal 18.09.2007

[redacted] proprietaria di 1/3;

[redacted] proprietaria di 1/3;

[redacted] proprietario di 1/3.

Atto del 14.03.2008 Pubblico Ufficiale Marco PEPE Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 6869 – COMPRAVENDITA Nota presentata con modello Unico n. 4782.1/2008 Reparto PI di Foggia in atti dal 18.03.2008

[redacted], piena proprietà in regime di separazione dei beni.

1.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazione in atti nonché dell'ispezione ipotecaria telematica[8] eseguita in data 06.04.2026, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in esame.

1.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

Come annotato sull'estratto dell'Atto di matrimonio allegato[9], i coniugi [redacted] nato a [redacted] e [redacted], con atto in data 10.12.2007 a rogito del notaio Marco PEPE di Foggia hanno stipulato convenzione matrimoniale e scelto il r**egime della separazione dei beni**.

1.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il **LOTTO 1** è costituito da un'**abitazione pluripiano (terra e primo) sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47.**

Si precisa che:

- **all'interno dell'abitazione in oggetto sono state riscontrate delle opere abusive che dovranno essere rimosse ed in particolare la realizzazione di un intero piano intermedio (ammezzato) che, sfruttando l'altezza interna utile ed il soffitto a volte dell'originario piano terra, ha portato alla creazione di due livelli aventi però altezze al di sotto di quella consentita per l'abitabilità degli ambienti;**

[8] Allegato H – Ispezione ipotecaria
[9] Allegato E – Estratto Atto di matrimonio

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

- **la valutazione dell'immobile è stata effettuata considerando l'immobile originario (senza le menzionate opere abusive che dovranno essere rimosse) ed al netto delle spese stimate per i lavori di demolizione, ripristino degli ambienti e relativi oneri tecnici.**

Unità abitativa censita al Catasto Fabbricati come segue:

- **Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.

L'**abitazione** si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, e ad essa si accede direttamente dai civici n. 45 e n. 47 di Via Domenico Cirillo.

L'appartamento presenta una pianta rettangolare, ha una superficie commerciale di circa 64 mq e si sviluppa su due livelli:

— il piano terra è composto da ingresso/soggiorno, una camera cieca, il bagno, la cucina e la scalinata interna che conduce al piano superiore. Il soffitto è a volte, l'altezza utile interna è di circa 4,80 m, ad eccezione della cucina dove si riduce ad un minimo di 2,35 m per la presenza della menzionata scalinata interna;

— il piano primo è composto dal torrino scale, all'interno del quale si trova un locale lavanderia, e da ampio terrazzo che aggetta su Via Domenico Cirillo con mensola balcone.[10]

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con Via Domenico Cirillo;
- ad est, sud e ovest con altre proprietà ricadenti sempre nella part. 120

1.7 Esatta individuazione del LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è costituito da un'**abitazione pluripiano (terra e primo) sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47** ovvero da uno stabile ubicato in zona semicentrale[11] a sud della città.



Figura 1 - Ortofoto del Comune di San Ferdinando di Puglia – scala 1:5000

[10] Allegato B – Planimetrie stato di fatto

[11] CUM.CC, Contesto urbano da manutenere e qualificare – Consolidato compatto - art. 28.1/S NTA – PUG di San Ferdinando di Puglia

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1



Figura 2 – Ortofoto del Comune di San Ferdinando di Puglia – scala 1:1000



Figura 3 – LOTTO 1 – Stabile in San Ferdinando di Puglia alla Via Domenico Cirillo n. 45-47

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 1 è censita al Catasto Fabbricati come segue:

– **Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.

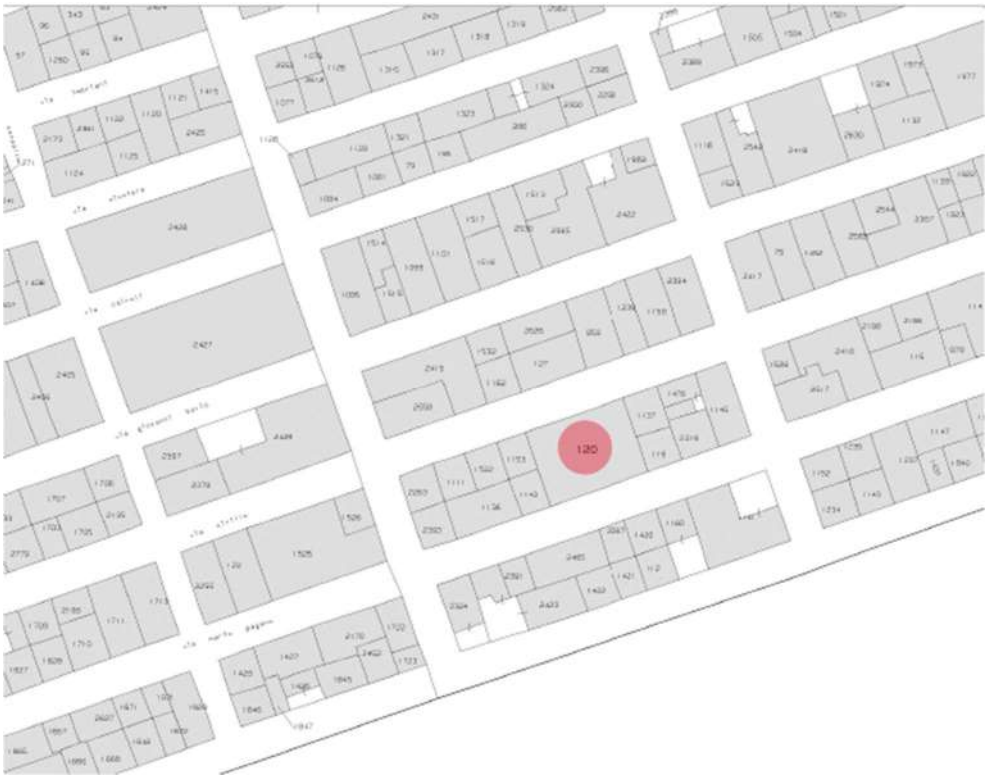


Figura 4 – Stralcio planim. catastale del Comune di San Ferdinando di Puglia – foglio 13 p.lla 120



Figura 5 – Stralcio ortofoto catastale del Comune di San Ferdinando di Puglia– foglio 13 p.lla 120

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

1.8 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il **LOTTO 1** è costituito da un'**abitazione pluripiano (terra e primo) sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47.**

Unità abitativa censita al Catasto Fabbricati come segue:

– **Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - foglio 13, p.lla 120, sub. 12** - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.

LA ZONA ABITATIVA

Zona semicentrale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Discreta disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozi al dettaglio, uffici amministrativi, ecc.; sufficiente la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (foto da C1 a C2)

Lo stabile in esame è stato edificato nei primi anni del '900 e successivamente sopraelevato nel 1977 in una zona semicentrale della città di San Ferdinando di Puglia (BT) e più precisamente in Via Domenico Cirillo n. 45-47.

Il fabbricato originario è stato costruito con struttura portante in muratura e solai di copertura a volte; successivamente lo stesso è stato sopraelevato di un piano realizzando una scalinata interna che conduce al sovrastante terrazzo nonché al locale lavanderia.

L'ABITAZIONE PLURIPIANO (foto da C3 a C31)

L'**appartamento** in esame, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica[12] e nella planimetria[13] allegate, si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, e ad essa si accede direttamente dai civici n. 45 e n. 47 di Via Domenico Cirillo.

L'immobile in oggetto confina:

– a nord con Via Domenico Cirillo;

– ad est, sud e ovest con altre proprietà ricadenti sempre nella part. 120

L'appartamento presenta una pianta rettangolare, ha una superficie commerciale di circa 64 mq e si sviluppa su due livelli:

— il piano terra è composto da ingresso/soggiorno, una camera cieca, il bagno, la cucina e la scalinata interna che conduce al piano superiore. Il soffitto è a volte, l'altezza utile interna è di circa 4,80 m, ad eccezione della cucina dove si riduce ad un minimo di 2,35 m per la presenza della menzionata scalinata interna;

— il piano primo è composto dal torrino scale, all'interno del quale si trova un locale lavanderia, e da ampio terrazzo che aggetta su Via Domenico Cirillo con mensola balcone.[13]

Ricordiamo che allo **stato attuale** sono presenti le seguenti opere abusivamente che dovranno essere **rimosse**:

– intero piano ammezzato che da una parte ha causato la riduzione dell'altezza interna utile degli ambienti al piano terra (soggiorno e camera 1) e dall'altra ha portato alla creazione di un angusto ambiente (camera 2) a livello intermedio con un'altezza interna massima di soli 2,20 m;

[12] Allegato C – Rilievo fotografico

[13] Allegato B – Planimetrie stato di fatto

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

– ripostiglio presente sul terrazzo in quanto lo stesso è stato costruito con struttura portante precaria ovvero costituita da onduline di copertura semplicemente appoggiate su esili muri di tamponamento.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento presenta **finiture di mediocre qualità** ed in particolare troviamo:

– pavimenti in ceramica o marmette;
– pareti e soffitti semplicemente dipinti;
– bagno piastrellato, completo di lavabo, bidet, wc e doccia con scarico a pavimento;
– zona cucina con parete attrezzata piastrellata;
– infissi esterni in legno e vetro completi di persiane in legno.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti **impianti tecnologici**:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana;
- gas metano collegato alla rete urbana;
- di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas metano, completo di elementi radianti in ghisa. **Al momento del sopralluogo la caldaia era non funzionante ovvero distaccata dalla rete.**

Lo **stato di manutenzione e conservazione** dell'appartamento in oggetto si può considerare complessivamente **mediocre**; anche se non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali occorre segnalare problemi di:

– infiltrazioni dal solaio di copertura del torrino scale/locale lavanderia;
– condensa e muffe attribuibili essenzialmente alla scarsa aereazione dei locali.

1.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata in forma tabellare la consistenza dell'immobile, quest'ultima determinata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

ABITAZIONE IN VIA DOMENICO CIRILLO N. 45-47 – SAN FERDINANDO DI PUGLIA (BT)

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.[14]	Sup. commerc.
	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	50,0	100%	50,0
Pertinenze esclusive di ornamento (terrazzo)	25,0	30%	7,5
	10,0	10%	1,0
Pertinenze esclusive accessorie (lavanderia)	11,2	50%	5,6
Totale			**64,0**

[14] Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

1.10 Stima complessiva del LOTTO 1

CRITERIO DI STIMA

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

FONTI DI INFORMAZIONI

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2025 – II° semestre:

Provincia:	BT
Comune:	San Ferdinando di Puglia
Fascia/Zona:	Semicentrale – Via Garigliano, Via Ricciardelli, Piazza Battisti, Via Squicciarini, Via Diaz, Via Isonzo, Via Ginevra, Via Napoli, Via Salandra, Via Lariano.
Codice zona:	C1
Microzona:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo[15]	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)[16]
		min	max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	900	L

Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare – Febbraio 2026

Provincia:	BT
Comune:	San Ferdinando di Puglia
Zona:	Semicentrale
Tipologia:	Appartamenti
Destinazione:	Residenziale

Fonte	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Immobiliare.it	Appartamenti	500	770
Borsino Immobiliare	Abitazioni in stabili di fascia media	640	728

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, del range di valori O.M.I. nonché dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di San

[15] Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
[16] Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

Ferdinando di Puglia, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a **700 €/mq.**

VALORE IMMOBILE

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Abitazione al terzo piano	64,0	44.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore dell'immobile dovranno essere decurtati € 5.000 relativi alle spese per i lavori di demolizione del solaio del piano ammezzato nonché per la rimozione del ripostiglio sul terrazzo.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Il valore complessivo del LOTTO 1, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a **€ 39.800.**

1.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 1 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

1.12 Individuazione dello stato di possesso

L'immobile pignorato è sotto custodia giudiziaria.

1.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile pignorato è sotto custodia giudiziaria.

1.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 14.05.2024 nn. 9451/11722 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1949 del 03.04.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CATTLEYA MORTGAGE S.R.L., con sede in Milano – C.F. 10559130967 e contro [redacted]

ISCRIZIONE del 18.03.2008 nn. 6677/1069- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.03.2008 ai rogiti del Notaio Marco PEPE di Cerignola, rep. n. 6870/5049, a favore di CATTLEYA MORTGAGE S.R.L., con sede in Milano – C.F. 10559130967 e contro [redacted]

1.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Lo stabile originario è stato edificato nei primi anni del '900 in zona semicentrale del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) ovvero prima del 01.09.1967.

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

Nel 1977 il suddetto originario piano terra è stato sopraelevato in forza di:

- Concessione di edificare n. 229 del 23.11.1977 prot. 5063 – pratica edilizia 173/1977 relativa ai lavori di "costruzione di un vano uso lavanderia sul lastrico solare di un immobile a piano terra esistente con modifica alla facciata con l'apertura di porta";
- Progetto di variante del 21.11.1977, alla suddetta Concessione di edificare, relativa ai lavori di "creazione di una mensola balcone nonché demolizione e ricostruzione del muro di facciata".

Sulla scorta della documentazione[17] presente presso il SUE del Comune di San Ferdinando di Puglia ed in particolare confrontando lo stato di fatto riscontrato con le planimetrie di progetto si può ragionevolmente affermare che sono state eseguite senza le necessarie autorizzazioni le seguenti opere:

- il piano intermedio (ammezzato), quest'ultimo ottenuto soppalcando le stanze a piano terra ed in particolare il soggiorno e la camera 1;
- il ripostiglio esterno realizzato nella zona sud del lastrico solare.

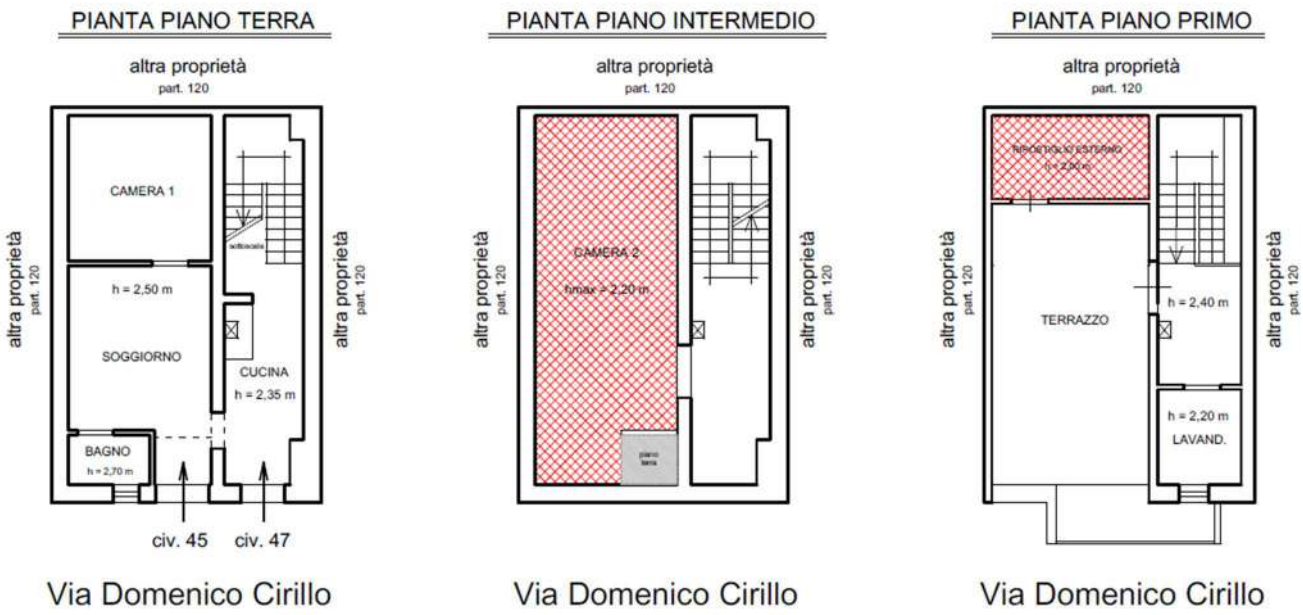


Figura 6 – Opere abusive da rimuovere (in rosso)

In merito alle suddette opere abusive, il sottoscritto ritiene che le stesse siano da demolire per le seguenti motivazioni:

- la realizzazione del piano intermedio non è sanabile urbanisticamente in quanto: ha ridotto a soli 2,50 m l'altezza utile delle stanze al piano terra, oltre a rendere totalmente cieca la camera 1; ha portato alla creazione di un ulteriore ambiente (camera 2) con un'altezza utile massima di appena 2,20 m;
- non risulterebbe economicamente conveniente affrontare esborsi per sanare il ripostiglio presente sul terrazzo in quanto lo stesso è stato costruito con struttura portante precaria ovvero costituita da onduline di copertura semplicemente appoggiate su esili muri di tamponamento.

Una stima di massima delle spese necessarie alla eliminazione delle ricordate opere abusive ammonta ad € 5.000 di cui:

[17] Allegato D – Documentazione SUE San Ferdinando di Puglia

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

— € 3.500 per lavori di demolizione e ripristino ambienti;
— € 1.500 per spese tecniche per i lavori di cui sopra e per l'ottenimento dell'abitabilità.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa[18] acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

– l'immobile in oggetto **é regolarmente accatastato**;
– pur non corrispondendo allo stato di fatto riscontrato, l'ultima **planimetria catastale in atti dal 2007 è conforme a come dovrebbe essere l'immobile dopo le previste demolizioni** ovvero sulla stessa non sono stati dichiarati il piano intermedio ed il ripostiglio sul terrazzo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Ferdinando di Puglia è stato ritrovato l'incartamento relativo alla sopraelevazione dello stabile [20] contenente le seguenti pratiche edilizie:

– Concessione di edificare n. 229 del 23.11.1977 prot. 5063 – pratica edilizia 173/1977 relativa ai lavori di "costruzione di un vano uso lavanderia sul lastrico solare di un immobile a piano terra esistente con modifica alla facciata con l'apertura di porta";
– Progetto di variante del 21.11.1977, alla suddetta Concessione di edificare, relativa ai lavori di "creazione di una mensola balcone nonché demolizione e ricostruzione del muro di facciata".

Non è stata presentata la Domanda per ottenere la Licenza di Abitabilità.

1.16 Attestato di Prestazione Energetica

In data 25.03.2026 il sottoscritto esperto ha redatto ed inviato al portale APE-Puglia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto.[19]

1.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

Sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ritiene che non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

1.18 Specchio riepilogativo LOTTO 1

LOTTO 1	
TIPOLOGIA DEL BENE	Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione pluripiano (terra e primo) sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Domenico Cirillo n. 45-47.
SOMMARIA DESCRIZIONE	L'appartamento presenta una pianta rettangolare, ha una superficie commerciale di circa 64 mq e si sviluppa su due livelli: — il piano terra è composto da ingresso/soggiorno, una camera cieca, il bagno, la cucina e la scalinata interna che conduce al

[18] Allegato A – Documentazione catastale
[19] Allegato H – Attestato di Prestazione Energetica

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

	piano superiore. Il soffitto è a volte, l'altezza utile interna è di circa 4,80 m, ad eccezione della cucina dove si riduce ad un minimo di 2,35 m per la presenza della menzionata scalinata interna; — il piano primo è composto dal torrino scale, all'interno del quale si trova un locale lavanderia, e da ampio terrazzo che aggetta su Via Domenico Cirillo con mensola balcone.
COMUNE DI UBICAZIONE	San Ferdinando di Puglia (BT)
INDIRIZZO	Via Domenico Cirillo n. 45-47
SUPERFICIE COMMERCIALE	64 mq
CONFINI	L'immobile in oggetto confina: – a nord con Via Domenico Cirillo; – ad est, sud ed ovest con altre proprietà ricadenti sempre nella part. 120.
DATI CATASTALI	Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) - Via Domenico Cirillo n. 45-47 – piano terra e primo - foglio 13, p.lla 120, sub. 12 - categoria A/4 – classe 3 - consistenza 3 vani – superficie totale 62 mq (54 mq escluse aree scoperte) - rendita € 232,41.
ATTUALI PROPRIETARI	[redacted] piena proprietà in regime di separazione dei beni.
TITOLO DI PROVENIENZA	Atto di Compravendita del 14.03.2008 rep. n. 6869/5048 a rogito del Notaio Marco PEPE in Cerignola (FG) e trascritto il 18.03.2008 ai nn. 6676/4782
ISCRIZIONI GRAVANTI	ISCRIZIONE del 18.03.2008 nn. 6677/1069- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.03.2008 ai rogiti del Notaio Marco PEPE di Cerignola, rep. n. 6870/5049, a favore di CATTLEYA MORTGAGE S.R.L., con sede in Milano – C.F. 10559130967 e contro [redacted]
TRASCRIZIONI GRAVANTI	TRASCRIZIONE del 14.05.2024 nn. 9451/11722 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1949 del 03.04.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di CATTLEYA MORTGAGE S.R.L., con sede in Milano – C.F. 10559130967 e contro [redacted]
STATO DI POSSESSO	L'immobile facente parte del LOTTO 1 è sotto custodia giudiziaria.
REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA	Stabile originario (piano terra) edificato prima del 01.09.1967. Successiva sopraelevazione eseguita nel 1977 in forza di: Concessione di edificare n. 229 del 23.11.1977 prot. 5063 – pratica edilizia 173/1977 e Progetto di variante del 21.11.1977.

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1

	Dovranno essere rimosse le seguenti opere abusive: piano intermedio (ammezzato) e ripostiglio sul terrazzo.
AGIBILITÀ	Non presente.
CONFORMITÀ CATASTALE	Immobile regolarmente accatastato e planimetria conforme a come dovrebbe essere l'immobile dopo le previste demolizioni.
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 39.800

Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa al LOTTO 1 costituita da venti pagine e da n° 7 allegati (identificati dalla A alla G), rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede.

Foggia, il 06 aprile 2026

L'esperto incaricato
dott. ing. Alfonso MENNITTI

Firmato Da: ALFONSO MENNITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43db0f64230e26982a1da8eabcfd2cd1