

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 134/2025 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

Parti:

Creditore:

- [REDACTED]

Debitore:

- [REDACTED]

FASCICOLO A)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



LOTTO A

SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Risposte ai quesiti - pag. 4

§3. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 20

DOCUMENTI ALLEGATI:

A.1 Elaborati grafici;

A.2 Documentazione fotografica;

A.3 Borsini e dati O.M.I.;

A.4 Visure catastali ed ipotecarie;

A.5 Attestato di prestazione energetica A.P.E.;

A.6 Copia bollettini delle utenze domestiche;

A.7 Copia atti di provenienza reperiti;

A.8 Copia della documentazione edilizio-urbanistica reperita.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
o o o o o

Giudice Esecutore: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

R.G.E.I.: N°134/2025

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A

§.1 - PREMESSA

Il presente fascicolo comprende la stima del valore e la risposta ai quesiti nn.: 3,4,4bis,6,7,8,9,10,11,11a,11b,11c,11d,11e che riguardano esclusivamente il bene staggito di seguito indicato, incluso nel presente

LOTTO A:

DESCRIZIONE DEL CESPITE	F°	P.LLA/SUB	CAT.	SEZIONE
ABITAZIONE DI CAT. CATASTALE A/3, UBICATA NEL COMUNE DI TORREMAGGIORE (FG) ALLA VIA MONTEGRAPPA N.185, piani 2-3.	94	5693/55	A/3	NCEU

Per le risposte che si riferiscono ai restanti quesiti contenuti nel verbale di giuramento e non compresi nel precedente elenco, si rimanda a quanto trattato nella *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA* che costituisce il corpo principale della perizia.



§.2 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene incluso nel presente lotto A) risulta analiticamente descritto come segue:

Abitazione di categoria catastale A/3, ubicata nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Montegrappa n.185, piani 2-3.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
94	5693	55	A/3	4	6,5 vani	553,90

Accessi: L'immobile è dotato di ingresso semi-indipendente. Dal cancello carrabile situato all'altezza del civico 185 di Via Montegrappa si accede a un cortile, da cui, tramite una rampa scale esterna, si raggiunge il portoncino d'ingresso che introduce al vano scala interno ad uso esclusivo dell'abitazione. Salendo la predetta scala interna si giunge al secondo ed al terzo piano dell'edificio condominiale che ospita la U.I. in oggetto.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su due livelli di piano e gode di tripla esposizione, più precisamente affaccia a sud su via Montegrappa, ad est su via P. Nenni ed a nord su via Solferino.

L'impianto distributivo interno dei vani risulta così composto:

- PIANO SECONDO



Entrando dalla porta d'ingresso posta sul pianerottolo del secondo piano si accede direttamente ad un ampio vano openspace che funge da soggiorno. Proseguendo, sulla destra si trova la cucina abitabile e più avanti un disimpegno, dal quale si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto e un bagno. L'abitazione si completa di tre balconi del tipo a mensola sporgente ed uno alla romana, con affacci su via Montegrappa, via P. Nenni e Via Solferino.

- PIANO TERZO (sottotetto non abitabile)

Salendo per la scala interna ad uso esclusivo dell'abitazione si giunge alla zona del sottotetto non abitabile (3° piano). Entrando si accede ad un vano unico, di altezza variabile da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 2,10, in fondo al quale si trova un piccolo servizio igienico e un ripostiglio, quest'ultimo, di altezza ridotta, è stato ricavato al di sotto della falda esterna del tetto. Il vano principale è provvisto di una porta-finestra attraverso la quale si accede al terrazzo esterno, con affaccio su via Montegrappa. Infine, sul pianerottolo del vano scala si trova un piccolo ripostiglio, ricavato di fianco alla rampa scale.

Per ogni altro dato si rimanda alla presa visione delle planimetrie dell'immobile (Allegato A.1).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale che ospita l'immobile staggito possono così riassumersi:

TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI - PARTI COMUNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento.



Coperture: La copertura dell'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare staggita è costituita da tetto a falde, ricoperto da tegole in cemento presso-vibrato.

Prospetti esterni: Le facciate dell'edificio sono realizzate in muratura con blocchi di laterizio forato, rivestite esternamente con mattonelle di Klinker.

Scale e pianerottoli: la scala interna ad uso esclusivo dell'abitazione ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale (pietra di Apricena); le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in tinta pastello.

FINITURE INTERNE ALLA U.I

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura della cucina sono in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio color bronzo, del tipo a battente, con specchiature composte da vetri isolanti con camera d'aria. Al secondo piano gli infissi sono doppi; quelli interni sono in legno Douglas provvisti di vetro singolo. I serramenti del secondo piano sono altresì dotati di tapparelle in PVC per la schermatura solare, con cassettone interno in legno di tipo non coibentato. La porta d'ingresso è blindata, ad un solo battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono del tipo a pannello cieco, in legno tamburato color noce.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie: I bagni sono provvisti di piatto doccia in porcellana, entrambi dotati di



apparecchi sanitari in vetro-china (lavabo, bidet¹ e tazza w.c.); le rubinetterie sono in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a conduttori sfilabili, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti del tipo a colonna in ghisa pressofusa. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata all'esterno, nell'apposito armadio metallico posizionato sul terrazzo del terzo piano. L'immobile è altresì parzialmente provvisto di impianto di raffrescamento che consta di due soli apparecchi del tipo a pompa di calore (split).

Impianto citofonico: Con apparecchio per la ricezione audio e video, dotato di dispositivo apri-porta.

Altezze utili interne: l'altezza interna dell'abitazione al 2° piano misura m 3,00; al piano sottotetto le altezze sono variabili e vanno da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 2,10.

¹ Solo per il bagno del secondo piano.



Allacci e forniture di servizi: L'immobile è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano.

Certificazione degli impianti: Secondo quanto riferito dal genitore del debitore eseguito durante il sopralluogo, per quanto di sua conoscenza, le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-fognario e della rete gas non risultano attualmente disponibili.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: L'unità immobiliare staggita non è servita da impianto di ascensore.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione piuttosto carente. In particolare, oltre al deterioramento dei serramenti esterni in legno, che richiederebbero interventi di riqualificazione, si evidenzia il mancato ripristino delle tinteggiature alle superfici di pareti e soffitti del vano scala. Inoltre per quanto riguarda l'esterno, si riscontra il rigonfiamento ed il distacco di sezioni di intonaco lungo il cornicione del terrazzo e sui fianchi dei balconi, le cui mensole si presentano in più punti con la superficie di intradosso gravemente compromessa (vedi foto allegate).

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:



Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)². Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

² Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano ad esempio i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate per l'anno 2025, I° Semestre (cfr. Allegato 4). In base alla valutazione ponderata dei dati prelevati dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu= € 900/mq**

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Febbraio 2026)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc)³ del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 189**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

³ Si veda a tale proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis). Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.



FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione cat. A/3 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	10,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	1,17%
5	per oneri regolar. catastale	0,35%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		14,52%

Relativamente ai fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti nn. 11/b e 11/e):

- Per il fattore n.4: $\text{€ } 2.000 / (\text{Slc} \times \text{Pmu}) = 1,17\%$;
- Per il fattore n.5: $\text{€ } 600 / (\text{Slc} \times \text{Pmu}) = 0,35\%$;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

$$(Va) = \text{Pmu} \times \text{Slc} \times (1 - \Sigma\alpha)$$

da cui si ricava: $(Va) = \text{€ } 900/\text{mq} \times \text{mq } 189 \times (1 - 14,52\%) =$
 $\text{€ } 145.402$ che si arrotondano a:

€ 145.000= (diconsi euro Centoquarantacinquemila=).

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:



- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie⁴:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0,30
 - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
 - per le superfici eccedenti: 0,02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

⁴Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
LOTTO A ABITAZIONE VIA MONTEGRAPPA, 185 - TORREMAGGIORE (FG)	PIANO 2°	Ingresso/Soggiorno	26,96	1,00	26,96
		K. e P.	23,22	1,00	23,22
		Disimpegno	5,62	1,00	5,62
		camera 1	15,24	1,00	15,24
		camera 2	14,21	1,00	14,21
		Letto	23,66	1,00	23,66
		Bagno	6,28	1,00	6,28
		Scala uso esclusivo	10,12	1,00	10,12
		Balconi (3)	18,07	0,30	5,42
		muri est. / interni (6)	17,55	1,00	17,55
		Tot. Mq (1)	115,19		
		Tot. Mq (2)	132,74		
	PIANO 3°	Sottotetto - Vano princ. (4)	38,70	0,50	19,35
		Sottotetto - Rip. Scala (4)	2,61	0,50	1,31
		Sottotetto - w.c. (4)	4,46	0,50	2,23
		Sottotetto - Rip. (4)	2,05	0,50	1,03
		Terrazzo (3)	26,02	0,30	7,81
		muri est. / interni (6)	9,33	1,00	9,33
		Tot. Mq (1)	43,16		
		Tot. Mq (2)	52,49		
	TOTALE SLC ABITAZIONE PIANI 2-3				189,33

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome: 25%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.
- (6) 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.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*



Dei due lotti costituiti⁵ che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO "A"** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Abitazione sita nel Comune di Torremaggiore (FG) alla Via Montegrappa n.185, Piano 2°-3°, in Catasto al foglio 94 p.lla n.5693 sub 55, di categoria catastale A/3.

- Ubicazione: Via Montegrappa 185, piano 2°-3°, Torremaggiore.
- Consistenza: l'immobile consta di n.6,5 vani per una superficie lorda commerciale di mq 191.
- Confini: l'immobile gode di tripla esposizione con affaccio su tre strade, più precisamente: a nord affaccia sul Via Solferino, a est su via P. Nenni, a sud su via Montegrappa ed a ovest con altre unità immobiliari appartenenti a terzi, facenti parte della stessa particella catastale n. 5693.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. A/3 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio n. 94, p.lla n.5693 sub 55.
- Valore a base d'asta del lotto: € 145.000= (EURO CENTOQUARANTACINQUEMILA=).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio, inclusa la servitù di passaggio attiva sul cortile adiacente a via Montegrappa, con accesso dal civico 185, che graverà sull'unità immobiliare del piano terra censita in catasto con il mappale 5693 sub 56.

⁵ Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.



❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è risultato nella disponibilità e nel possesso del debitore Sig. [REDACTED], il quale risulta ivi residente. A tale proposito a dimostrazione dell'uso personale del bene il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (genitore del debitore esecutato) presente al sopralluogo ha esibito allo scrivente C.T. copia delle ultime bollette di utenze domestiche relative alla fornitura di energia elettrica e gas, delle quali è stata riprodotta copia fotografica (cfr. Allegato A.6).

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	NO
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI



Nota in riferimento al punto 7)

Dalle informazioni fornite dal Sig. [REDACTED] presente al sopralluogo è emerso che la gestione dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggita non è affidata ad amministratori esterni. In relazione alle tipologie di spesa afferenti la manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio al momento non sono emerse evidenze in proposito, né risulta che il piccolo Condominio abbia cause e/o domande giudiziali in corso di definizione.

Nota punto 9)

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota punto 10)

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 24/05/2022 - Registro Particolare 466
Registro Generale 5067 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Repertorio 183214/62937 del 19/05/2022. IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
2. TRASCRIZIONE del 17/04/2025 - Registro Particolare 3098
Registro Generale 3648 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL



TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1866 del 01/04/2025. ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'unità immobiliare compresa nel presente Lotto "A" è stata edificata con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.249 del 14/12/1976;
- Concessione edilizia n.19 del 31/01/1979;
- SCIA in sanatoria per opere interne - Pratica edilizia n.6708, Prot. 20683 del 10/11/2016.

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato già provvisto di certificazione APE in corso di validità, dalla quale risulta che lo stesso appartiene alla classe energetica E, con Prestazione Energetica Globale di 250,74 kWh/mq anno (Allegato A.5).

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (vedi Allegato A.4).



❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per alcuni aspetti che riguardano principalmente il sottotetto non abitabile al terzo piano. Pertanto al fine di conseguire l'esatta corrispondenza tra quanto effettivamente realizzato con quanto rappresentato nella pianta catastale si ritiene comunque opportuno aggiornare gli atti catastali, al costo preventivato di € 600,00 comprensivo di spese ed oneri accessori.

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'unità immobiliare staggita è stata edificata con inizio lavori successivo al 01/09/1967.

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Dall'esame della documentazione tecnica messa a disposizione dello scrivente C.T. dall'U.T.C. di Torremaggiore (l'ufficio tecnico comunale ha potuto rinvenire nei propri archivi la sola pratica edilizia che si riferisce alla SCIA in sanatoria del 10/11/2016) si può ritenere che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.



❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Si riscontrano alcune discordanze di modesta entità e di natura non sostanziale, emerse dal confronto tra la situazione reale rilevata sul posto con quanto invece si presume⁶ sia stato assentito dai titoli autorizzativi originari rilasciati dal Comune e con la SCIA del 10/11/2016. Le differenze riscontrate riguardano esclusivamente il piano sottotetto e possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

1. Realizzazione di un vano w.c. non presente nei grafici a corredo della SCIA;
2. Differente contorno del perimetro del terrazzo in prossimità del lato con affaccio su via Montegrappa;
3. Realizzazione di un vano ripostiglio sul pianerottolo della scala.

Conclusioni:

Per quanto sopra si ritiene che le suddette difformità di natura non sostanziale possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di

⁶ Non essendo stato possibile visionare i grafici progettuali che si riferiscono ai titoli abilitativi originari (licenza di costruzione e Concessione edilizia) e considerato che la pratica SCIA presentata in data 10/11/2016 non comprende anche il piano sottotetto, tale presunzione si basa unicamente sul raffronto con la rappresentazione grafica della pianta catastale attualmente in atti.



sanatoria viene stimato in complessivi € 2.000, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 145.000)

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Abitazione sita nel Comune di Torremaggiore (FG) alla Via Montegrappa n.185, Piano 2°-3°, in Catasto al foglio 94 p.lla n.5693 sub 55, di categoria catastale A/3.

- Ubicazione: Via Montegrappa n.185, piano 2°-3°, Torremaggiore (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di n.6,5 vani per una superficie lorda commerciale di mq 189.
- Confini: l'immobile gode di tripla esposizione con affaccio su tre strade, più precisamente: a nord affaccia sul Via Solferino, a est su via P. Nenni, a sud su via Montegrappa ed a ovest con altre unità immobiliari appartenenti a terzi, facenti parte della stessa particella catastale n. 5693.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. A/3 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio n. 94, p.lla n.5693 sub 55.
- Proprietario attuale: [REDACTED]
[REDACTED]



- Titoli di provenienza: L'immobile è pervenuto all'esecutato
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della Piena Proprietà in virtù di atto di compravendita del notaio Cassano Lorenzo da San Severo (FG), stipulato in data 19/05/2022 rep. n. 183213/62936 e trascritto il 24/05/2022 ai n.ri 5057/4193.
- Stato di occupazione: L'immobile è risultato in uso al debitore esecutato, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], che risulta ivi residente.
- Regolarità edilizio-urbanistica: l'immobile è stato realizzato nel rispetto dei titoli abilitativi regolarmente rilasciati da parte del Comune di Torremaggiore, salvo alcuni aspetti di natura non sostanziale sanabili con una SCIA.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti, tranne alcuni aspetti che riguardano esclusivamente il piano sottotetto, per i quali necessita un aggiornamento della planimetria.
- abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.
- Certificazione energetica: L'immobile è risultato già provvisto di certificazione energetica (A.P.E.), dalla quale risulta che l'immobile appartiene alla classe E.
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 145.000= (Euro



Centoquarantacinquemila=) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

● Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2022 - Registro Particolare 4192
Registro Generale 5056 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Repertorio 183213/62936 del 19/05/2022. ATTO PER CAUSA DI
MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
2. TRASCRIZIONE del 24/05/2022 - Registro Particolare 4193
Registro Generale 5057 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Repertorio 183213/62936 del 19/05/2022. ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 24/05/2022 - Registro Particolare 466 Registro
Generale 5067 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio
183214/62937 del 19/05/2022. IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
4. TRASCRIZIONE del 17/04/2025 - Registro Particolare 3098
Registro Generale 3648 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL
TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1866 del 01/04/2025. ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. TRASCRIZIONE del 11/06/2025 - Registro Particolare 4649
Registro Generale 5474 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO
Repertorio 183213/62936 del 19/05/2022 ATTO PER CAUSA DI
MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

§§§



TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE STIMATO

LOTTO	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL BENE	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	ABITAZIONE DI CAT. A/3 UBICATA NEL COMUNE DI TORREMAGGIORE (FG) ALLA VIA MONTEGRAPPA N.185, PIANO 2°-3° - FOGLIO 94 P.LLA 5693 SUB 55.	€ 145.000	€ 145.000

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano

