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
°°°°°

Esecuzione Immobiliare n. 134/2025 R.G.Es.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

Parti:

Creditore: - [redacted]
Debitore: - [redacted]

FASCICOLO B)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

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

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

LOTTO B

SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§2. Risposte ai quesiti - pag. 4

§3. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 19

DOCUMENTI ALLEGATI:

B.1 Elaborati grafici;

B.2 Documentazione fotografica;

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

B.4 Visure catastali ed ipotecarie;

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

B.6 Copia bollettini delle utenze domestiche;

B.7 Copia atti di provenienza reperiti;

B.8 Copia della documentazione edilizio-urbanistica reperita.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
°°°°°

Giudice Esecutore: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

R.G.E.I.: N°134/2025

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO B

§.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 B:

DESCRIZIONE DEL CESPITE	F°	P.LLA/SUB	CAT.	SEZIONE
LOCALE COMM. DI CAT. CATASTALE C/1, UBICATO NEL COMUNE DI TORREMAGGIORE(FG) ALLA VIA SOLFERINO N.192.	94	5693/56	C/1	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.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

§.2 - RISPOSTE AI QUESITI

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

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

Locale di categoria catastale C/1, ubicato nel Comune di Torremaggiore (FG) alla via Solferino n.192, piano terra.

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	56	C/1	6	41 mq	830,05

Accessi: L'immobile è dotato di un ingresso indipendente su via Solferino e di un altro ingresso in comune con l'altra U.I. pignorata, facente parte del Lotto A). Dal cancello carrabile posto in corrispondenza del civico n.192 di Via Solferino si accede al cortile dove si trova la porta d'ingresso del locale C/1, attualmente adibito ad un uso diverso. Al locale si accede anche dalla porta-finestra ubicata all'interno del cortile di Via Montegrappa n.185.

Distribuzione interna dei vani:

Il locale classificato catastalmente come C/1, attualmente risulta adibito ad uso abitativo. L'immobile si sviluppa su un unico livello e gode di doppia esposizione, con affaccio su due cortili di proprietà. L'impianto distributivo interno dei vani risulta così composto:

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

- dalla porta d'ingresso posta all'interno del cortile di via Solferino, si entra direttamente nel vano cucina/soggiorno. Proseguendo si trova un disimpegno, dal quale si accede alla zona notte, che comprende due camere, un bagno con annessa piccola zona lavanderia ed un ripostiglio. Il locale si completa di due cortili, uno adiacente via Solferino e l'altro affacciato su via Montegrappa, dal quale riceve accesso anche l'unità immobiliare del lotto A).

Per ogni altro dato si rimanda alla presa visione della planimetria dell'immobile (Allegato B.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.

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.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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. I serramenti esterni sono sprovvisti di schermature solari, ad eccezione della porta-finestra di accesso al cortile comune di via Montegrappa, che è dotata di tapparella in alluminio con cassettone interno in legno di tipo non coibentato. La porta dell'ingresso principale con affaccio nel cortile di via Solferino 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: Il bagno è provvisto di piatto doccia in porcellana ed apparecchi sanitari in vetro-china (lavabo, bidet 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): Il locale è dotato di impianto di riscaldamento del tipo a termosifoni ma è privo del generatore di calore. L'immobile è parzialmente provvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento che consta

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

di un solo apparecchio del tipo a pompa di calore (split) posizionato nel vano cucina/soggiorno.

Impianto citofonico: Non presente.

Altezze utili interne: l'altezza interna del piano misura m 2,86. Nella parte centrale dell'immobile, che comprende il disimpegno, la cameretta, il ripostiglio ed il vano lavanderia attiguo al bagno, le altezze sono variabili, in quanto parte delle predette superfici si trova al di sotto delle rampe scale di altre unità immobiliari poste a confine, facenti parte dello stesso edificio condominiale (vedi foto allegate alla perizia).

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 esecutato 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: Nessuna.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di buon livello e versa nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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

*****

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

❖ *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)[1]. 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:

$$(\mathbf{Va}) = \mathbf{Pmu} \times \mathbf{Slc} \times (\mathbf{1} - \sum \boldsymbol{\alpha}).$$

dove: Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
Slc = superficie lorda commerciale;
$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

[1] 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).

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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

- indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- 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= € 1.300/mq**

PRECISAZIONI:

L'immobile è stato fatto oggetto di una pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso senza opere, da attività commerciale a deposito (SCIA del 28/01/2022 – pratica edilizia n.7906/2021 – prot. 1976/2022). Da quanto è emerso agli atti del Comune non è certo che tale pratica sia andata a buon fine, tant'è che l'attuale visura catastale, pur menzionando la variazione presentata in data 10/11/2022, riporta ancora la categoria C/1.

Considerando quanto detto, poiché la categoria catastale C/2 (deposito) viene solitamente assegnata a immobili che non

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

soddisfano i requisiti minimi per lo svolgimento di attività commerciali, come ad esempio la presenza di aperture esterne per garantire aerazione e illuminazione, nonché la dotazione di servizi igienici, ai fini di questa valutazione, indipendentemente dall'esito della pratica di variazione di destinazione d'uso menzionata, e tralasciando l'attuale utilizzo temporaneo del bene come abitazione, è stato preso come riferimento il prezzo medio di mercato di immobili con destinazione commerciale. Questo perché il locale in questione presenta, di fatto, tutte le caratteristiche tipiche della categoria catastale C/1, sia per tipologia che per livello di finiture.

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)[2] del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 90**

- FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

[2] 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.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

	FATTORI DI CORREZIONE	Abitazione cat. A/3 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,49%
2	per lo stato di possesso	
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	
5	per oneri regolar. catastale	0,51%
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 ∑(α)	**6,00%**

Relativamente al fattore correttivo n.5 si è pervenuti al corrispondente valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta al quesito n. 11/b):

- Per il fattore n.5: € 600/(Slc x Pmu) = 0,51%;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

(Va)= Pmu x Slc x (1-∑α)

da cui si ricava: (Va)= € 1.300/mq x mq 90 x (1-6,00%) = € 109.980 che si arrotondano a:

€ 110.000= (diconsi euro Centodiecimila=).

*****

❖ 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:

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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 accessorie[3]:
  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.

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
LOTTO B LOCALE di Cat. C/1 Via Solferino, 192 Torremaggiore (FG)	PIANO TERRA	CUCINA/SOGGIORNO	21,69	1,00	21,69
		DISIMPEGNO	5,15	1,00	5,15
		CAMERA	8,73	1,00	8,73
		BAGNO	5,09	1,00	5,09
		RIPOSTIGLIO	2,86	1,00	2,86
		LETTO	16,11	1,00	16,11
		LAVANDERIA	3,31	0,50	1,66
		CORTILE VIA SOLFERINO	94,03	0,10	9,40
		CORTILE VIA MONTEGRAPPA	36,00	0,10	3,60
		muri est. / interni (6)	15,36	1,00	15,36
		Tot. Mq (1)	62,94		
		Tot. Mq (2)	78,30		
	TOTALE SLC LOCALE C/1 - PIANO TERRA				89,65

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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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 costituiti[4] che compongono l'intero compendio immobiliare pignorato, la parte che si riferisce al presente **LOTTO "B"** riguarda esclusivamente la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Locale sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla Via Solferino n.192, Piano terra, in Catasto al foglio 94 p.lla n.5693 sub 56, di categoria catastale C/1.

- Ubicazione: Via Solferino n.192, piano terra, Torremaggiore (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di una superficie lorda commerciale di mq 90.
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione con affaccio su due cortili di proprietà e confina con: a nord con Via

[4] Vedi Relazione di Consulenza Tecnica che costituisce il corpo principale della perizia.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

Solferino, a est ed ovest con altre unità immobiliari appartenenti a terzi ed a sud con via Montegrappa.

- Dati Catastali: la u.i. di cat. C/1 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio n. 94, p.lla n.5693 sub 56.
- Valore a base d'asta del lotto: € 110.000= (EURO CENTODIECIMILA=).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio, inclusa la servitù di passaggio passiva sul cortile adiacente a via Montegrappa, con accesso dal civico 185, da imporre in favore dell'unità immobiliare del Lotto A) posta ai piani 2° e 3°, censita in catasto con il mappale 5693 sub 55.

*****

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

L'immobile è risultato nella disponibilità di possesso del debitore [redacted], il quale assieme ai suoi genitori lo usa come abitazione. A tale proposito a dimostrazione dell'uso personale il [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.

*****

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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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…)	SI
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	NO
10	Difformità catastali	(*)

Nota in riferimento al punto 5)

Al fine di consentire l'accesso all'abitazione inclusa nel Lotto A), occorrerà far gravare sull' immobile in oggetto la servitù di passaggio passiva sul cortile adiacente via Montegrappa, con accesso dal civico 185.

Nota in riferimento al punto 7)

Dalle informazioni fornite dal [redacted] presente al sopraluogo è emerso che la gestione dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggita non è affidata ad amministratori esterni. Per le 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.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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 "B" 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;

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

- SCIA del 28/01/2022 – pratica edilizia n.7906/2021 – prot. 1976/2022.

*****

❖ 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 G, con Prestazione Energetica Globale di 301,54 kWh/mq anno.

*****

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

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

*****

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

Fatta eccezione per il diverso uso a cui risulta momentaneamente adibito l'immobile, 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. Tuttavia, in virtù di quanto precisato a pag.9, al fine di allineare la planimetria attualmente in atti con la visura catastale si ritiene comunque necessario provvedere ad

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

un aggiornamento, il cui costo viene preventivato in € 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 solo le due pratiche edilizie che si riferiscono alla SCIA in sanatoria del 10/11/2016 ed alla SCIA per cambio di destinazione d'uso del 28/01/2022) 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 …"*

Non risultano opere abusive.

*****

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

§.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 B) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 110.000)

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

Locale sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla Via Solferino n.192, Piano terra, in Catasto al foglio 94 p.lla n.5693 sub 56, di categoria catastale C/1.

- Ubicazione: Via Solferino n.192, piano terra, Torremaggiore (FG).
- Consistenza: l'immobile consta di una superficie lorda commerciale di mq 90.
- Confini: l'immobile gode di doppia esposizione con affaccio su due cortili di proprietà, e confina con: a nord con Via Solferino, a est ed ovest con altre unità immobiliari appartenenti a terzi ed a sud con via Montegrappa.
- Dati Catastali: la u.i. di cat. C/1 è censita nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio n. 94, p.lla n.5693 sub 56.
- Proprietario attuale: [redacted].
- Titoli di provenienza: L'immobile è pervenuto all'esecutato [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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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 ed ai suoi genitori, che lo usano come abitazione.
- Regolarità edilizio-urbanistica: l'immobile è stato realizzato nel rispetto dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Torremaggiore.
- Conformità catastale: Quanto rilevato in sede di sopralluogo trova sostanziale riscontro con quanto rappresentato nella planimetria catastale, tuttavia per le motivazioni innanzi espresse nella risposta al quesito n.11/b lo stesso necessita di aggiornamento degli atti catastali.
- 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 G.
- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 110.000= (Euro Centodiecimila) 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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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
B	LOCALE DI CAT. C/1 UBICATO NEL COMUNE DI TORREMAGGIORE (FG) ALLA VIA MONTEGRAPPA N.192, PIANO TERRA - FOGLIO 94 P.LLA 5693 SUB 56.	€ 110.000	**€ 110.000**

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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77