

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.54/24 Reg. G. Es.



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 03/03/2025 e giuramento telematico in data 10.03.2025, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 54/24** del Reg. G. Es., [REDACTED] redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di Torremaggiore (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1)** *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- bis)** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- ter)** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2)** *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3)** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*



tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- **bis)** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie condominiale vendibile;
- 5- alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6- alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7- alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. Verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11- alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo



(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), dopo aver ricevuto copia dei Certificati di Residenza e stato di famiglia dei debitori **(Allegato A)**, in accordo con il nominato custode dei beni, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima in data 23.05.2025, il tutto secondo il verbale redatto dall'Avvocato Silvana LUCISANO, custode dei beni, allegato alla presente **(Allegato B)**.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile. In riferimento al regime patrimoniale del debitore, il signor [REDACTED], risulta aver contratto matrimonio in data [REDACTED] scegliendo la separazione legale dei beni (**Allegato C**).

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Torremaggiore e risultano essere:

▪ **UNITA' A**

Appartamento posto al piano terzo con sovrastante soffitta in quarto piano, ubicato alla via XXV Aprile N.16, distinto al Catasto Fabbricati dalla Particella 549 Sub 16 del Foglio 42.

▪ **UNITA' B**

Locale uso autorimessa posto a piano interrato, ubicato alla via M. Fraccacreta sn, distinto al Catasto Fabbricati dalla Particella 549 Sub 34 del Foglio 42.

Entrambe le unità risultano ad oggi essere di proprietà del signor [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Le unità immobiliari individuate al Foglio 42 Particella 549 Sub 16-34, risultano pervenute al signor [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita del 23.05.2019 del Notaio CAROPRESE Donato, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], dal

[REDACTED] e, la quota dell'interno in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni degli immobili individuati al Foglio 42 Particella 549 Sub 16-34, risulta pervenuta per atto di compravendita del 14.10.2002 del Notaio CASSANO Lorenzo di San Severo, trascritto il

[REDACTED] dalla Società [REDACTED]
[REDACTED]



Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria (**Allegato D**), dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 14.10.2002 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 24.10.2002 ai nn. [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 42 – Part.549 Sub 16-34

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 23.05.2019 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 30.05.2019 ai nn. [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 42 – Part.549 Sub 16-34

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto emesso in data 12.05.2009 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 25.05.2009 ai nn. [REDACTED]

A favore:

CHEBANCA! S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Foglio 42 – Part.549 Sub 16-34

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 25.01.2024 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 01.03.2024 ai nn. [REDACTED]

A favore:

CHEBANCA! S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 42 – Part.549 Sub 16-34

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari costituenti il **LOTTO 1** risultano essere:

UNITA' A

(Foglio 42 Particella 549 Sub 16)

ABITAZIONE Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale 159 mq, totale escluso le aree scoperte di 150 mq, rendita 614,58 ubicata al piano terzo con annessa soffitta in quarto piano, facente parte di un fabbricato condominiale e recante accesso dalla via XXV Aprile n.16.

Confina con Foglio 42 Particella 549 Sub 58, Foglio 42 Particella 549 Sub 58 (Bcnc), via XXV Aprile ed altre migliori proprietà.

UNITA' B

(Foglio 42 Particella 549 Sub 34)

AUTORIMESSA Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 44 mq, rendita 138,41, ubicata al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale e recante accesso carrabile dalla via Ingegnier F. Celozzi.

Confina con Foglio 42 Particella 549 Sub 33-35, area di manovra ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (**Allegato E**).



Le unità immobiliari risultano ubicate in zona proiettata verso la periferia nord ovest della Città di Torremaggiore (Figure nn.1-2), lungo la strada provinciale SP 11 che unisce la città di Torremaggiore con San Paolo di Civitate.

Rientra all'interno della zona C del Piano Regolatore Generale della Città di Torremaggiore (Figura n.3).



Figura n.1
(Inquadrimento su ortofoto del fabbricato)



Figura n.2
(Inquadramento territoriale del fabbricato su ortofoto)



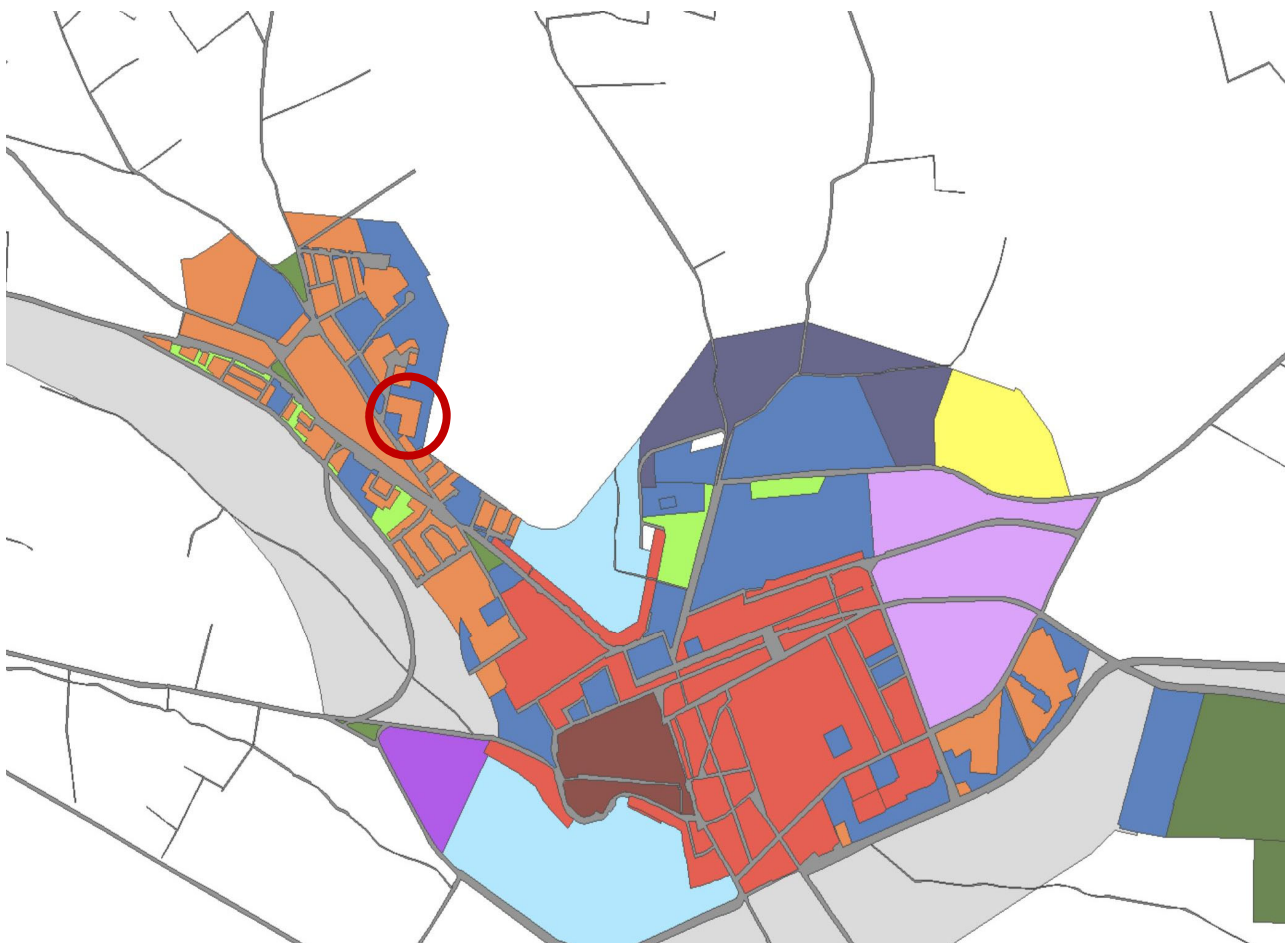


Figura n.3
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.R.G. della Città di Torremaggiore)

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari sopra descritte, nato come attuazione del Piano di Lottizzazione "DIFESA CAMBIARIA", è ubicato alla periferia nord ovest della Città Torremaggiore, in adiacenza con la SP 11 che collega la città di Torremaggiore con il paese di San Paolo di Civitate.

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria ma una discreta urbanizzazione secondaria. E' presente una succursale dell'Istituto superiore ISS oltre ad un parco urbano di circa 5.000 mq.

Nella Figura n.4 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 42 Particella 549 della Città di Torremaggiore (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



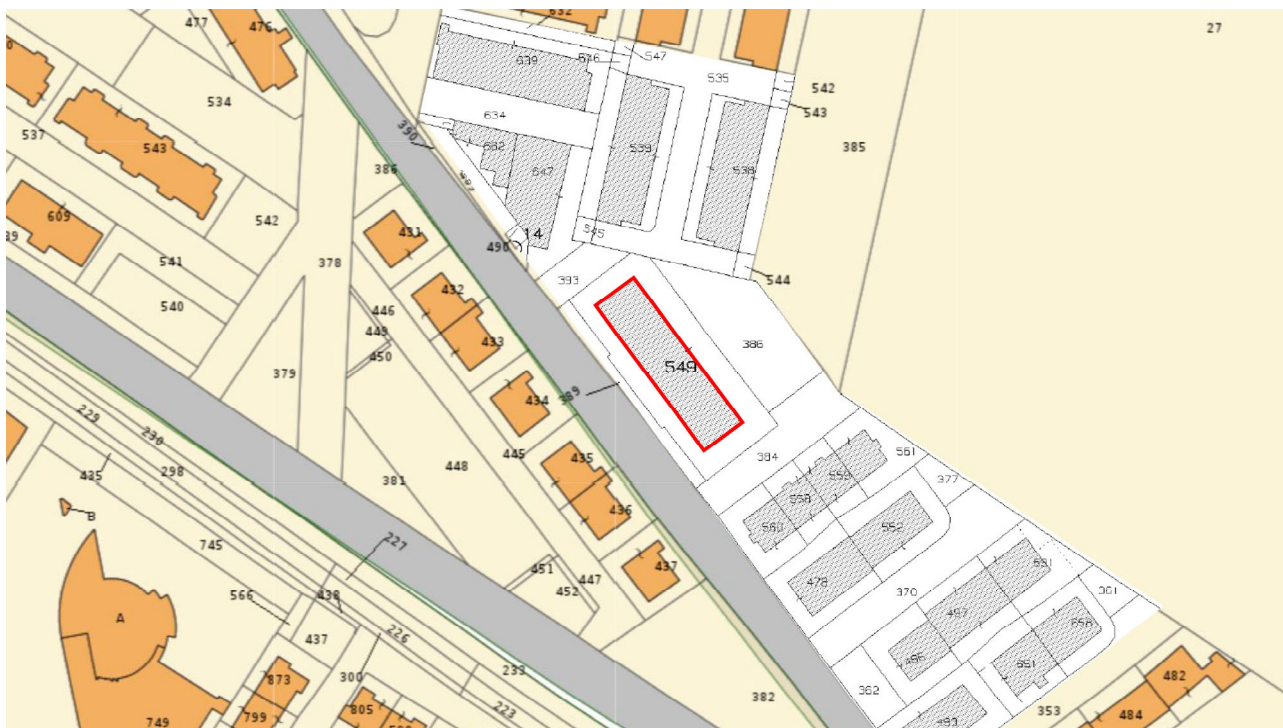


Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.5**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 42 Particella 549 della Città di Torremaggiore (Fg).



Figura n.5
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)



QUESITO 3

UNITA' A (Foglio 42 Particella 549 Sub 16)

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo con annessa soffitta in quarto piano di un fabbricato condominiale, con accesso da via XXV Aprile.

Il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. con tamponature in muratura con finitura esterna in parte a mattoncino tipo faccia-vista ed in parte intonacata.

L'edificio prospetta quattro strade pubbliche e l'accesso dai vani scala condominiali avviene nella parte posteriore, mentre l'accesso carrabile al piano interrato avviene tramite rampa con cancello metallico elettrico ubicata nella parte laterale.

Il fabbricato conta di due vani scala nei quali sono ubicati tre appartamenti per piano.

L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,70 e si presenta in ottime condizioni: la porta d'ingresso caposcala è del tipo blindato e dalla stessa si accede ad un ingresso in cui è ubicata la scala in legno che conduce al piano sottotetto (scala estraibile catastalmente).

Dall'ingresso si accede alla zona giorno completamente in openspace con zona pranzo, zona salotto e area cucina, tutte con affaccio su grande balcone prospiciente la pubblica via XXV Aprile.

Nella zona giorno è ubicato anche un locale lavanderia/ripostiglio.

La zona giorno risulta in difformità rispetto al progetto (urbanistico e catastale) poiché prevedeva una parete a separazione della zona cucina con la zona pranzo-soggiorno.

La zona notte, disimpegnata tramite corridoio, è composta da due camere ed un servizio igienico tutte con affaccio su ampio balcone prospiciente la parte posteriore del fabbricato.

Il piano sottotetto, al quale si accede tramite scala in legno, all'attualità risulta usato con prosecuzione dell'appartamento al piano sottostante: la zona stireria risulta utilizzata a camera, la zona lavanderia invece presenta un piccolo angolo cottura ed una zona pranzo-soggiorno, il ripostiglio è adibito a servizio igienico.

Il terrazzo risulta coperto da una struttura metallica sulla quale poggiano dei pannelli coibentati.



Le pareti interne sono rifinite a civile con tecnica pittorica dai toni del beige.

Nella zona giorno sono realizzate delle controsoffittature in cartongesso con alloggio di corpi illuminanti in gesso.

La pavimentazione è in gres porcellanato sui toni chiari delle dimensioni 45x45 cm con inserti in maioliche dai toni del grigio nella zona cucina.

Il bagno al piano terzo è completo di vasca ed è rivestito per un'altezza di circa 2,40 m con piastrelle in gres porcellanato sui toni del beige.

Il locale lavanderia è rivestito con piastrelle delle dimensioni 20x20 di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori con caldaia ubicata fuori dello spazio riscaldato (balcone via XXV Aprile).

Il piano sottotetto, presenta un'altezza variabile da 1,20 m a 2,80 m ed è rifinito a civile, con pavimentazione in gres porcellanato ed un servizio igienico rivestito a tutt'altezza con piastrelle sui toni chiari.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle al piano terzo e oscuranti al piano sottotetto.

L'unità immobiliare risulta difforme alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e le variazioni planimetriche.

Le difformità interne potranno essere risolte attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria, mentre dovrà essere rimossa la copertura al piano sottotetto.

UNITA' B (Foglio 42 Particella 549 Sub 34)

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Unità immobiliare ad uso autorimessa, in buone condizioni d'uso, si accede da cancello carrabile e rampa posta sulla pubblica via XXV Aprile.

L'ingresso presenta una porta in ferro a quattro ante di colore verde.

Il locale presenta un'altezza interna di 3,05 m, con pareti rifinite a civile e pavimentazione in marmette di graniglia.

L'unità immobiliare risulta conforme alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale.



Tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sono individuate nell'elaborato grafico progettuale (**Allegato F**) e nell'elaborato fotografico (**Allegato G**).

QUESITO 4-4BIS

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1

UNITA' A

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	APPARTAMENTO PIANO TERZO 118,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO OMOGENEIZZATA AL 30%	BALCONI PIANO SECONDO 3,50 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIA OMOGENEIZZATA AL 50%	SOFFITTA PIANO TERZO 49,00 MQ
D	PERTINENZA ESCUSIVA ORNAMENTO NON COMUNICANTI CON VANI UTILI OMOGENEIZZATA AL 15%	TERRAZZO PIANO TERZO 1,50 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C+D		<u>172,00 MQ</u>

UNITA' B

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	AUTORIMESSA 45,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A		<u>45,00 MQ</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori



immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale (Unità A), con medesima ubicazione nella Città di Torremaggiore (Fg), in condizione normali, è variabile da €/m² 700,00 a €/m² 1.000,00.

Il valore di mercato per un immobile ad uso autorimessa (Unità B), con medesima ubicazione nella Città di Torremaggiore, in condizione normali, è variabile da €/m² 500,00 a €/m² 700,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m² 900,00 per l'unità A, un valore pari a €/m² 600,00 per l'unità B.

UNITA' A = 172,00 MQ X 900,00 = 154.800,00 EURO

UNITA' B = 45,00 MQ X 600,00 = 27.000,00 EURO

VALORE LOTTO 1 = UNITA' A + UNITA' B = 181.800,00 EURO

Il valore di mercato è inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni da apportare.

Considerato che:

- risultano delle difformità planimetriche dell'Unità A e considerato che tali difformità possono essere legittimate mediante un titolo abilitativo in sanatoria, i cui costi, compresi quelli tecnici e di accatastamento finale risultano pari ad euro 2.500;
- risulta necessario rimuovere il manufatto presente sulla terrazza del piano sottotetto, i cui costi, compresi di carico, trasporto e smaltimento, risultano pari ad euro 1.300,00;

il valore di mercato del LOTTO 1 risulterà essere:

VALORE LOTTO = 181.800,00 – 2.500,00 – 1.300,00 = 178.000,00 euro

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici dei beni situati nel territorio comunale di Torremaggiore (Fg) è possibile assumere come più



probabile valore di mercato delle unità immobiliari alla data attuale la somma di **178.000,00 euro**.

QUESITO 5

Le unità immobiliari oggetto di stima non risultano essere beni indivisi.

QUESITO 6

UNITA' A (Foglio 42 Particella 549 Sub 16)

- **ABITAZIONE** Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale 159 mq, totale escluso le aree scoperte di 150 mq, rendita 614,58 ubicata al piano terzo con annessa soffitta in quarto piano, facente parte di un fabbricato condominiale e recante accesso dalla via XXV Aprile n.16;
- Confina con Foglio 42 Particella 549 Sub 58, Foglio 42 Particella 549 Sub 58 (Bcnc), via XXV Aprile ed altre migliori proprietà.

UNITA' B (Foglio 42 Particella 549 Sub 34)

- **AUTORIMESSA** Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 44 mq, rendita 138,41, ubicata al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale e recante accesso carrabile dalla via Ingegner F. Celozzi;
- Confina con Foglio 42 Particella 549 Sub 33-35, area di manovra ed altre migliori proprietà.

VALORE LOTTO: 178.000,00 EURO

QUESITO 7

Le unità immobiliari, anche da riscontro dell'intestazione delle utenze, risultano essere occupate da 

QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10



Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di Torremaggiore (Fg), nella quale si riscontra che la costruzione risulta legittimata con Permesso di Costruire n.31 del 24.04.2002 (**Allegato H**).

Nell'archivio risulta la richiesta di rilascio del Certificato di Autorizzazione di Abitabilità prot. 6522 del 07.05.2002 che costituisce a tutti gli effetti il certificato che attesta l'Abitabilità (**Allegato H**).

QUESITO 11

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo stesso è stato redatto dal Geom. [REDACTED] qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (**Allegato I**).

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 11 luglio 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo



SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO LOTTO = 178.000,00 EURO

UNITA' A (Foglio 42 Particella 549 Sub 16)

- Appartamento residenziale sito nel Comune di Torremaggiore alla via XXV Aprile n.16, piano terzo con sovrastante soffitta in quarto piano;
- Rif. Cat.: Foglio 42 Particella 549 Sub 16, Cat. A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale 159 mq, totale escluso le aree scoperte di 150 mq, rendita 614,58 ubicata al piano terzo con annessa soffitta in quarto piano;
- Confina con Foglio 42 Particella 549 Sub 58, Foglio 42 Particella 549 Sub 58 (Bcnc), via XXV Aprile ed altre migliori proprietà;
- [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - *Compravendita del 14.10.2002 – Trascritta il 24.10.2002 ai nn.* [REDACTED]
 - *Compravendita del 23.05.2019 – Trascritta il 30.05.2019 ai nn.* [REDACTED]
 - *Ipoteca volontaria del 23.05.2019 – Trascritta il 30.05.2019 ai nn.* [REDACTED]
 - *Verbale pignoramento imm. del 25.01.2024 – Trascritto il 01.03.2024 ai nn.* [REDACTED]
- L'unità immobiliare risulta occupata dal [REDACTED];
- L'unità immobiliare risulta difforme a livello urbanistico e catastale e risulta necessario un titolo edilizio in sanatoria ed il ripristino dei luoghi relativo al terrazzo al piano sottotetto;
- Il fabbricato risulta legittimato con Permesso di Costruire n. 31 del 24.04.2002;
- Risulta agli atti la richiesta di rilascio del Certificato di Autorizzazione di Abitabilità prot.6522 del 07.05.2002 che costituisce a tutti gli effetti il certificato che attesta l'Abitabilità.

UNITA' B (Foglio 42 Particella 549 Sub 34)

- Autorimessa sita nel Comune di Torremaggiore alla via Ingegnere F. Celozzi, piano interrato;
- Rif. Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 44 mq, rendita 138,41, ubicata al piano interrato dello stesso fabbricato condominiale e recante accesso carrabile dalla via Ingegnere F. Celozzi;
- Confina con Foglio 42 Particella 549 Sub 33-35, area di manovra ed altre migliori proprietà.
- [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - *Compravendita del 14.10.2002 – Trascritta il 24.10.2002 ai nn.* [REDACTED]
 - *Compravendita del 23.05.2019 – Trascritta il 30.05.2019 ai nn.* [REDACTED]
 - *Ipoteca volontaria del 23.05.2019 – Trascritta il 30.05.2019 ai nn.* [REDACTED]
 - *Verbale pignoramento imm. del 25.01.2024 – Trascritto il 01.03.2024 ai nn.* [REDACTED]
- L'unità immobiliare risulta occupata dal signor [REDACTED];
- L'unità immobiliare risulta difforme a livello urbanistico e catastale e risulta necessario un titolo edilizio in sanatoria ed il ripristino dei luoghi relativo al terrazzo al piano sottotetto;
- Il fabbricato risulta legittimato con Permesso di Costruire n. 31 del 24.04.2002;
- Risulta agli atti la richiesta di rilascio del Certificato di Autorizzazione di Abitabilità prot.6522 del 07.05.2002 che costituisce a tutti gli effetti il certificato che attesta l'Abitabilità.

San Severo, 20 febbraio 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





ALLEGATI:

- A** Certificato contestuale di [REDACTED]
- B** Verbale operazione peritali;
- C** Estratto atto di matrimonio;
- D** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (*Foglio 42, Particella 549, Sub 16*);
- E** Visura storica (*Foglio 42, Particella 549, Sub 16*);
Visura storica (*Foglio 42, Particella 549, Sub 34*);
Estratto di mappa (*Foglio 42, Particella 549*);
Elaborato planimetrico (*Foglio 42, Particella 549*);
Planimetria catastale (*Foglio 42, Particella 549, Sub 16*);
Planimetria catastale (*Foglio 42, Particella 549, Sub 34*);
- F** Rilievo planimetrico (*Foglio 42, Particella 549, Sub 16*);
Rilievo planimetrico (*Foglio 42, Particella 549, Sub 34*);
- G** Allegato fotografico n.33 fotografie;
- H** Accesso atti Comune di Torremaggiore
Permesso di Costruire n.31 del 24.04.2002;
Attestazione del Direttore dei Lavori;
Certificazione del Direttore dei Lavori;
Richiesta rilascio Certificato di Agibilità/Abitabilità prot.6522 del 07.05.2002;
Conformità impianto di riscaldamento-idrico fognario;
Conformità impianto elettrico;
- I** A.P.E.

