

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 318/2021**

**Perizia C.T.U.**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati**

<b>PARTE RICORRENTE (creditore)</b>	<b>CONTROPARTE (debitore)</b>
Leviticus SPV S.r.l. Rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Davide Arnaldi	[REDACTED]

**OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°318/2021 R.G.Es.**  
**Tribunale di Foggia      G.E. Dr.ssa Valentina PATTI**

***Premessa***

Il sottoscritto Geom. Angelo di Matteo, nato a Foggia il 06.02.1976, C.F.: DMTNGL76B06D643J, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia col n. 2235, domiciliato in Foggia in Via Sant'Antonio n°160, cell. 3381538031, in data 15.12.2022 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 04.01.2023) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dr.ssa Valentina PATTI, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente:

- in N.C.E.U. al foglio n. 94, particella 1224, sub 7 (Tipologia: Abitazione di tipo popolare) sito in Torremaggiore (FG), in Via Villafranca n. 51, Piano T.
- in N.C.E.U. al foglio n. 94, particella 1224, sub 10 (Tipologia: Abitazione di tipo popolare) sito in Torremaggiore (FG), in Via XX Settembre n. 58, Piano S1 - T.



## QUESITI

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;  
  
1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;  
  
1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;  
  
1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;  
  
1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;  
  
2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;  
  
4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto



della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.  
In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
  - a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare 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°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  - 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 sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
  - f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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



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

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

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



## LOTTO 2

### ***1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.***

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*Cfr. allegato 2*):

- visura storica dell'immobile;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- elaborato planimetrico.

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Relazione notarile a firma del Notaio Dott. Antonello Moser Faraone.



***1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento***

***Elenco formalità alla data del 29.10.2021***

Dalla Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notaio Dott. Antonello Moser Faraone in data 02.11.2021 relativamente agli immobili oggetto di pignoramento:

- immobile in Torremaggiore, distinto nel NCEU al foglio n. 94, part. n. 1224, sub. 10, categoria A/4, vani 1,5, proprietà 1/2 sig. [REDACTED] e 1/2 sig.ra [REDACTED].

ne deriva che la situazione, è la seguente:

- **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nella relazione notarile, relative al foglio 94, part. 1224, sub. 10:**

**Ipoteca Volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 12.12.2006 al n. 1803 di formalità a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Ipoteca volontaria in rettifica dell'iscrizione del 12.12.2006 n. 1803 di formalità**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13.03.2007 al n. 358 di formalità a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro i signori [REDACTED]  
[REDACTED]

**Trascrizione di Pignoramento immobiliare**, effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il giorno 01.10.2021 al n. 7634 di formalità a favore della LEVITICUS SPV SRL, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000 e contro i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**PROVENIENZA AL VENTENNIO**

L'immobile distinto al foglio n. 94, part. n. 1224, sub. 10, è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni:

- giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Cassano di San Severo, in data 05.12.2006, rep. n. 138677/34062, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il giorno 12.12.2006 al n. 7598 di formalità, dalle signore -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]



**2. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali degli immobili riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**

L'appartamento oggetto di pignoramento catastalmente risulta ad uso abitazione.

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano entrambi conformi con i dati catastali.

L'appartamento risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torremaggiore (FG):

- **Foglio 94 part. 1224 sub. 10, via XX Settembre n. 58, piano S1 - T, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale Totale 29 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 29 m<sup>2</sup> Rendita euro 89,09**

**Annotazione di immobile: RETTIFICA PIANO**

- **Intestati catastali:**

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Dati identificativi:**

- Dall'impianto al 23.01.1989  
Immobile predecessore  
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 3  
Impianto meccanografico del 30.06.1987
- Dal 23.01.1989  
Immobile attuale  
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10  
VARIAZIONE del 23.01.1989 in atti dal 25.03.1991 FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI (n. 8.1/1989)

**Indirizzo:**

- Dall'impianto al 23.01.1989  
Immobile predecessore  
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 3





Via XX Settembre n. 58-60 Piano Terra Partita: 3381

Impianto meccanografico del 30.06.1987

- Dal 23.01.1989 al 18.09.2013

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10

Via XX Settembre n. 58 Piano T Partita: 3381 Busta mod. 58: 141

VARIAZIONE del 23.01.1989 in atti dal 25.03.1991 FRAZIONAMENTO E DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI (n. 8.1/1989)

- Dal 18.09.2013

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10

Via XX Settembre n. 58 Piano S1 – T Busta mod. 58: 141

VARIAZIONE del 18.09.2013 Pratica n. FG0221674 in atti dal 18.09.2013 G.A.F.  
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 72591.1/2013)

Annotazione di immobile: rettifica piano

- **Dati di classamento:**

- Dall'impianto al 23.01.1989

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 3

Rendita: Lire 440 Categoria A/6, Classe 2, Consistenza 2,0 vani Partita: 3381

impianto meccanografico del 30.06.1987

- Dal 23.01.1989 al 01.01.1992

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10

Rendita: Lire 345 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5 vani Partita: 3381 Busta  
mod. 58: 141

VARIAZIONE del 23.01.1989 in atti dal 25.03.1991 FRAZIONAMENTO E DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8.1/1989)

- Dal 01.01.1992 al 01.01.1994

Immobile attuale



Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10  
Rendita: Lire 217.500 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5 vani Partita: 3381  
Busta mod. 58: 141

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Dal 01.01.1994

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10  
Rendita: Euro 89,09 Rendita Lire 172.500 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5  
vani Partita: 3381 Busta mod. 58: 141

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1994

- **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013 al 12.11.2018

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10

Totale: 29 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 29 m<sup>2</sup> Busta mod. 58: 141

Superficie di Impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23.01.1989, prot. n. 8V

- Dal 12.11.2018

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1224 Subalterno 10

Totale: 29 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 29 m<sup>2</sup> Busta mod. 58: 141

VARIAZIONE del 12.11.2018 Pratica n. FG0157019 in atti dal 12.11.2018 Protocollo  
NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 37598.1/2018) Dati relativi alla  
planimetria: data di presentazione 12.11.2018, prot. n. 82

Annotazioni di immobile: rettifica piano

Annotazioni: acquisizione planimetria

- **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Torremaggiore (L273)(FG)  
Foglio 94 Particella 1224 Sub. 3

██

██







[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 2. *Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive*

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 05.04.2023 non vi erano altre procedure esecutive in corso.

## 2. *Quinques Risposta: regime patrimoniale*

Dall'Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio del Comune di Torremaggiore risulta che i sig.ri:

[REDACTED]

[REDACTED]

## 2. *Risposta: Identificazione del bene (Fg. 94 Part. 1224 Sub. 10)*

L'immobile oggetto di esecuzione, è ubicato in zona centrale, sito in Torremaggiore (FG) a Via XX Settembre n. 58.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore come segue:

- ***Abitazione di tipo popolare, Fg. 94 part. 1224 sub. 10, Via XX Settembre n. 58, Piano S1 - T, Categoria A/4, Classe 3, vani 1,5, Rendita euro 89,09, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 29 Totale escluse aree scoperte 29 m<sup>2</sup>.***

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano terra, in zona centrale del Comune di Torremaggiore (FG), trova accesso dalla porta d'ingresso posta su via XX Settembre n. 58.

### **Confini considerando l'orto foto.**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

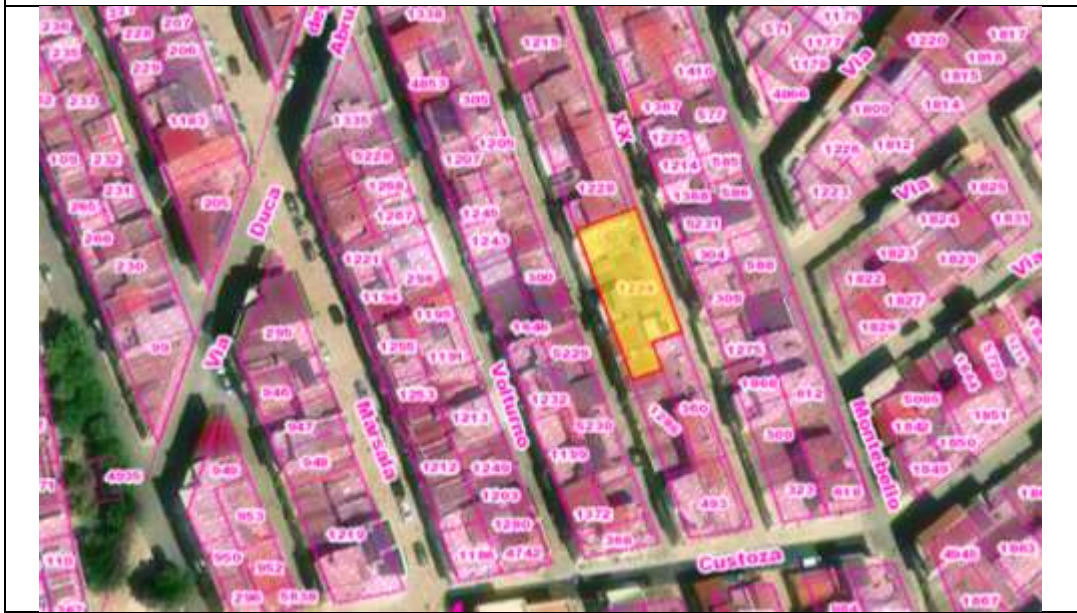
- a NORD: con sub. 6 e 7;
- a SUD: con Via XX Settembre;
- a OVEST: con sub. 12;
- a EST: con sub. 2.



**2 bis. Risposta: Individuazione dell'immobile mediante orto foto**



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2



### **3. Risposta: Descrizione dei beni**

#### **APPARTAMENTO**

L'immobile in questione si trova a Torremaggiore, in una zona centrale della città, lungo la via XX Settembre al numero civico 58.

Si tratta di un appartamento situato al piano terra di un edificio con struttura portante e tamponature in muratura mista.

L'appartamento ha una pianta quasi quadrata e un'altezza di circa 4,50 metri.

L'ingresso è situato al livello stradale, sulla via XX Settembre.

L'appartamento è composto da un soggiorno e un piccolo bagno di circa 1 metro per 2 metri, con un'altezza di circa 2,15 metri.

Le pareti delle stanze sono dipinte con colori chiari e pitture semilavabili, ma si presentano in pessime condizioni.

Il soffitto è a volta, con un'altezza massima di circa 5 metri e un'altezza minima di circa 3,35 metri. Il bagno è dotato di wc, lavandino e doccia a pavimento, con pavimento e rivestimento in ceramica di colore rosa chiaro e bianco.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono presenti ma in pessimo stato e privi delle necessarie certificazioni.

C'è anche un camino, ma non funzionante.

L'immobile dispone dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (in condizioni insufficienti e senza certificazioni);
- impianto idrico di adduzione/scarico acque bianche e nere (in condizioni insufficienti e senza certificazioni);
- impianto del gas (inesistente).

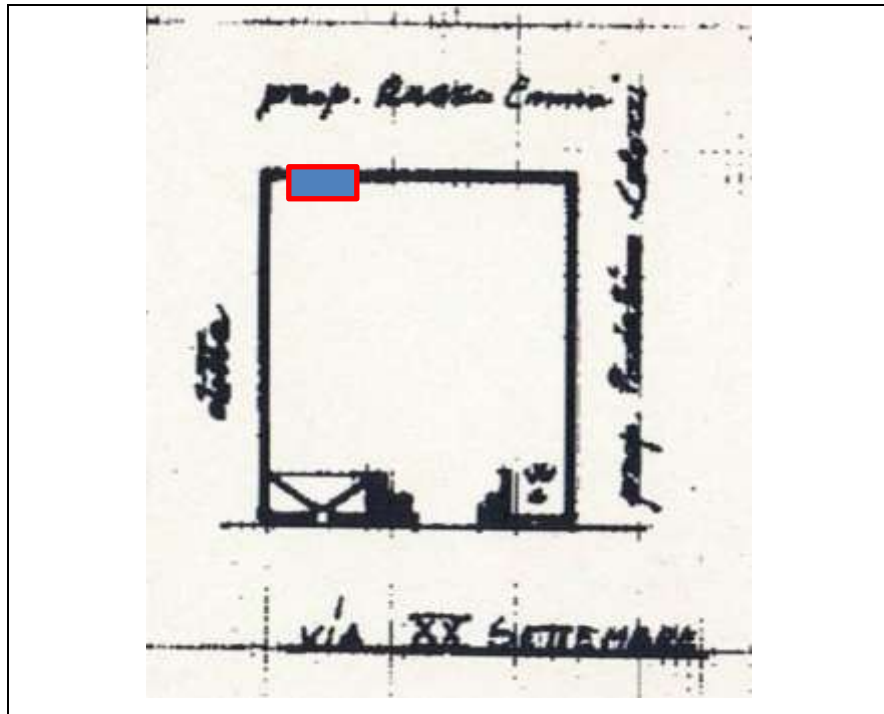
Nessuno degli impianti ha i documenti che ne attestino la conformità alle norme vigenti; quindi, anche se funzionanti, non si può escludere la necessità di interventi adeguati.

L'esposizione, l'areazione e l'illuminazione dell'immobile sono mediocri; nel complesso, l'appartamento è in cattivo stato di manutenzione.

Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.



La piantina catastale è in contrasto con la realtà dell'immobile, poiché al piano terra esiste una porta che collega due subaltrni diversi e che deve essere chiusa per rendere la piantina catastale conforme alla situazione effettiva.

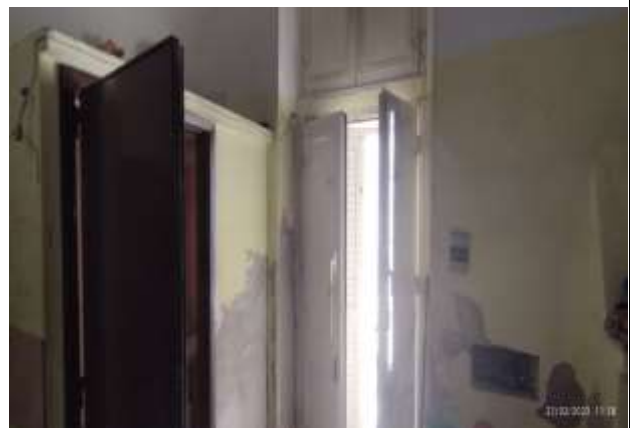




**Fotografie dell'immobile**



*Foto 1. porta d'ingresso esterna*



*Foto 2. vano piano terra con bagno*



*Foto 3 vano piano terra*



*Foto 4 vano piano terra*



*Foto 5. vano piano terra*



*Foto 6. bagno*



#### **4. Risposta: Stima dell'immobile sottoposto a pignoramento - criteri estimativi adottati**

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

Il valore sarà determinato:

- con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

##### **A –Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale**

- **100%**-Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi);
- **100%**-Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%**-Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%**-Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

<i>Abitazione</i>			<i>Parametro</i> (%)	<i>Superficie commerciale</i> (m <sup>2</sup> )
<b>Superficie appartamento piano Terra</b>	m <sup>2</sup>	29	100 %	29,00
<b>Totale superficie commerciale appartamento</b>				<b>29,00</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a **29,00 m<sup>2</sup>**.

Si assume per l'appartamento, a base di calcolo, il valore pari a € 600,00/m<sup>2</sup> tenendo conto del borsino immobiliare OMI, lo scrivente ha stabilito il valore minimo poichè l'immobile ha bisogno di certificazioni inerenti gli impianti e altre piccole riparazioni che possono essere eseguite negli anni a venire dal momento che non sono urgenti.



Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

**PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO):**

**Valore metodo sintetico OMI-Abitazione =**

Totale superf. commerciale (*Tabella 1*)x Valore di mercato €/m<sup>2</sup> (*Tabella 2*); per cui

**Vms OMI Abitazione= 29,00 x € 600,00 da cui si ha:**

**Vms OMI Abitazione = € 17.400,00**

**Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobiliare, secondo il metodo di stima sintetica OMI.**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

**€. 870,00**

Opere edilizie: vanno controllati gli impianti e rilasciate le dovute certificazioni 37/08 inoltre va chiusa la porta che collega il lotto 001 con il lotto 002.

**€. 1.530,00**

<b>VALORE DI MERCATO</b>
<b>€ 15.000,00</b>



#### **4.bis Risposta: superfici rilevate**

Per stimare il valore dell'immobile oggetto di perizia, si è fatto riferimento alle fonti indirette accreditate OMI (Osservazione del Mercato Immobiliare), che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relative al 1° Semestre 2023 per la zona B1.

Secondo queste fonti, le abitazioni di tipo civile nella zona B1 hanno un valore che varia da un minimo di € € 600,00/m<sup>2</sup> ad un massimo di € 850,00/m<sup>2</sup> (vedi Tabella 2). Poiché l'immobile in questione si presenta in condizioni d'uso non ottimali, si è optato per il valore minimo di € 600,00/m<sup>2</sup> come base di valutazione.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA  
Comune: TORREMAGGIORE  
Fascia/zona: Contrada/VIA ROBBETTI/LE A.MOROLA C.BATTISTINI/LLA MALFA, VIA R. FANELLO LORETO/VIA CUSTOZA, V.SAVONAROLA  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale A: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	3	4,2	N
Box	NORMALE	500	750	L	2,7	3,5	N

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: <http://www.agenziaentrate.gov.it>)

#### **5. Risposta: Divisione del bene pignorato**

L'unità immobiliare risulta essere non divisibile.



## **6. Risposta: Individuazione e descrizione dell'appartamento e box**

<b>UBICAZIONE</b>	Appartamento, posto al piano terra di un fabbricato sito in Torremaggiore a Via XX Settembre n.58
<b>DATI CATASTALI</b>	Abitazione di tipo popolare, Fg. 94 part. 1224 sub. 10, Via XX Settembre n. 58, Piano T, Categoria A/4, Classe 3, vani 1,5, Rendita euro 89,09, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 29 Totale escluse aree scoperte 29 m <sup>2</sup> .
<b>CONSISTENZA</b>	Superficie Commerciale: 29,00 m <sup>2</sup>
<b>CONFINI</b>	a NORD: con sub. 6 e 7; a SUD: con Via XX Settembre; a OVEST: con sub. 12; a EST: con sub. 2.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 15.000,00</b>

## **7. Risposta: Stato di possesso**

L'appartamento in oggetto risulta in affitto con contratto di locazione ad uso abitativo della validità di 2 anni + 2, con un canone annuo di € 1.800,00, registrato a San Severo il 28.09.2021 al n. 3129 Serie 3T, codice identificativo del Contratto: TUX21T003129000BB.

Per quanto riguarda ICI/ IMU/TASI si allegano gli estratti della debitoria non considerati dallo scrivente in relazione come anche la tari.

## **8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)**

Essendo un appartamento posto al piano terra risulta essere autonomo quindi è privo di spese condominiali.



### **9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

**Ipoteca Volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 12.12.2006 al n. 1803 di formalità a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED]

**Ipoteca volontaria in rettifica dell'iscrizione del 12.12.2006 n. 1803 di formalità**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13.03.2007 al n. 358 di formalità a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED]

**Trascrizione di Pignoramento immobiliare**, effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il giorno 01.10.2021 al n. 7634 di formalità a favore della LEVITICUS SPV SRL, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED]

### **10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità**

Si informa che, al fine di accertare l'eventuale presenza di opere abusive rispetto al progetto approvato, si è proceduto a richiedere al Comune di Torremaggiore copia della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'immobile, quali dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, licenza o concessione edilizia, permesso di costruire, sanatoria o altro. Il Comune di Torremaggiore ha comunicato allo scrivente che, sulla base dei dati forniti, non ha rinvenuto alcun documento relativo al fabbricato.

Lo scrivente si è quindi recato presso l'Archivio notarile di Foggia per reperire le informazioni relative all'agibilità e al permesso di costruire dell'immobile, ma da esso è emerso soltanto che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 (Notaio Enrico Cassano Rep. n. 180620/24620 del 23 gennaio 1989 registrato e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Lucera il giorno 14 febbraio 1989 al n. 34525).



## **11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica**

L'immobile risulta privo di certificazione energetica, per cui lo scrivente ha provveduto ad effettuare regolare attestazione di prestazione energetica dell'immobile giungendo alla conclusione che detto immobile risulta di classe G.

### **.11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri**

La planimetria inserita in catasto non è conforme con lo stato di fatto.

### **11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale**

Tra lo stato attuale e la planimetria catastale vi è la difformità di una porta attraverso la quale si accedere dal sub. 10 al sub. 7, che dovrà essere chiusa.

### **11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione**

Al Comune di Torremaggiore non risulta alcuna documentazione e da indagini eseguite presso l'archivio notarile si è rilevato che: "La costruzione dell'immobile è antecedente al 1° settembre 1967".

### **11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie**

Lo scrivente, dall'esame degli immobili, può presumere che la loro realizzazione rispettasse le norme edilizie all'epoca della sua costruzione.

### **11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie**

Non vi sono opere abusive tenendo in considerazione esclusivamente la piantina catastale poiché non è stata reperita documentazione tecnica presso il Comune di Torremaggiore.

## **12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile**

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.



## LOTTO 2

Tipologia del bene
Abitazione di tipo popolare
<b>Descrizione</b>
Appartamento sito in zona centrale al piano terra . E' costituito da un soggiorno e bagno .
<b>Comune di ubicazione</b>
Torremaggiore
<b>Indirizzo</b>
Via XX Settembre n. 58.
<b>Confini</b>
a NORD: con sub. 6 e 7; a SUD: con Via XX Settembre; a OVEST: con sub. 12; a EST: con sub. 2.
<b>Estensione e dati catastali</b>
Abitazione di tipo popolare, Fg. 94 part. 1224 sub. 10, Via XX Settembre n. 58, Piano T, Categoria A/4, Classe 3, vani 1,5, Rendita euro 89,09, superficie catastale totale m <sup>2</sup> 29 Totale escluse aree scoperte 29 m <sup>2</sup> .
<b>Proprietario</b>
[REDACTED]
<b>Titolo di provenienza</b>
<b>Compravendita</b> effettuata dai signori TESTA Leonardo nato a Torremaggiore (FG) il 21.10.1919 e RUSSO Emma, nata a Torremaggiore (FG) il 08.02.1919, in regime di comunione legale dei beni, a rogito del Notaio Enrico Cassano di Torremaggiore, in data 23.01.1989, rep. n. 180620/24620, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 14.02.1989 al n. 34525 di formalità.
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti</b>
<b>Ipoteca Volontaria</b> , iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 12.12.2006 al n. 1803 di formalità a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro i signori [REDACTED]
<b>Ipoteca volontaria in rettifica dell'iscrizione del 12.12.2006 n. 1803 di formalità</b> , iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 13.03.2007 al n. 358 di formalità a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara, codice fiscale 01848410039 e contro i signori [REDACTED]
<b>Trascrizione di Pignoramento immobiliare</b> , effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il giorno 01.10.2021 al n. 7634 di formalità a favore della LEVITICUS SPV SRL, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000 e [REDACTED]
<b>Stato di occupazione</b>
In affitto con contratto di locazione della durata di 2 + 2 anni con un canone annuo di € 1.800,00, registrato a San Severo il 28.09.2021 al n. 3129 Serie 3T, codice identificativo del Contratto: TUX21T003129000BB.
<b>Regolarità edilizio-urbanistiche</b>
Non è stato possibile stabilirlo poiché non sono stati reperiti documenti presso il Comune di Torremaggiore
<b>Conformità catastale</b>
La piantina catastale risulta difforme con lo stato di fatto.
<b>Abitabilità e agibilità</b>
Costruzione antecedente al 1° settembre 1967.
<b>Prezzo base d'asta</b>
€ 15.000,00
<b>Diritto e quota</b>
Diritto di proprietà e quota 1/2 ciascuno dei proprietari, in regime di comunione dei beni.





### INDICE ALLEGATI:

- **Allegato 1:** Verbale di accesso agli immobili;
- **Allegato 2:** Visure storiche, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- **Allegato 3:** Copie relative alla documentazione estratta dall'archivio Comunale;
- **Allegato 4:** Certificato di residenza , stato civile e estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- **Allegato 5:** Documentazione inerente il contratto di affitto;
- **Allegato 6:** APE dei due lotti.

Foggia 22 novembre 2023

L'ESPERTO  
Geom. Angelo di Matteo

