

# Tribunale Ordinario di Foggia

Sezione  
Esecuzione Immobiliare

R.E. n° 48 / 2023

Giudice dell'esecuzione immobiliare  
dott.ssa Valentina PATTI

Esperto stimatore  
LECCESE geom. Ivano

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

██████████ ██████████  
(*Creditore procedente*)

c/

██  
(*Soggetto esecutato*)

\*\*\*

**Immobili ubicati**

**Torremaggiore (FG)**

**Via N. Machiavelli – Via L. Ariosto – Via V. Monti**



## Sommario

➤ <b>PREMESSA</b>	pag. 3
➤ <b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENE</b>	pag. 9
• 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento	pag. 9
• 1.2 – Identificazione catastale	pag. 11
✓ 1.2.1 – Ispezione ipotecaria	pag. 17
• 1.3 – Descrizione degli immobili	pag. 18
✓ 1.3.1 – Descrizione immobili Via Machiavelli	pag. 18
✓ 1.3.2 – Descrizione immobili Via Ariosto	pag. 21
✓ 1.3.2 – Descrizione immobili Via V. Monti	pag. 23
➤ <b>CAP 2 – STATO DI POSSESSO</b>	pag. 24
➤ <b>CAP 3 – REGOLARITA' TRIBUTI/ALLACCI – ONERI COND.</b>	pag. 25
• 3.1 – Tributi locali	pag. 25
• 3.2 – Oneri Condominiali	pag. 25
• 3.3 – Allaccio rete elettrica	pag. 25
• 3.4 – Allaccio rete gas	pag. 25
• 3.5 – Allaccio rete AQP	pag. 25
➤ <b>CAP 4 – COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA</b>	pag. 26
➤ <b>CAP 5 – STIMA IMMOBILIARE</b>	pag. 26
• 5.1 – Valutazione del bene	pag. 26
• 5.2 – Criteri di stima	pag. 26
• 5.3 – Fonti di informazione	pag. 27
• 5.4 – Stima dell'immobile	pag. 27
➤ <b>CAP 6 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)</b>	pag. 33
➤ <b>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA</b>	pag. 33
➤ <b>ALLEGATI</b>	pag. 34



## Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano LECCESE iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in data **03 luglio 2024** veniva nominato nel procedimento in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI quale *esperto stimatore*, ricevendo dal suddetto Giudicante l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*
- 1ter. *La 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, ecc.) 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 satellitare od ortofoto, reperibili anche 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 staggito.*

3. *All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali e 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*
4. *Alla stima dei beni in base al 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.*
- 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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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, terzo comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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 5000 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 necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*
  - a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati, 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 atto, 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 primo 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;*

**Studio Tecnico**

**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



*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 delle 'edificio fino alla sua demolizione;*

*f) per l'edilizia convenzionata accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato all'ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad 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'espresso 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.*

§§§

Il Giudice concedeva all'**esperto** il termine di 90 gg. per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

\*\*\*

**In data 02 luglio 2024, l'esperto:**

- per mezzo di portale telematico dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto di Foggia "SISTER", provvedeva a reperire **estratti di mappa**, relative **visure storiche** e **planimetrie catastali** degli immobili oggetto di pignoramento individuati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore – **(all.1)**:
- foglio 42, p.lla 485, subb. 6 e 11
- foglio 94, p.lla 121, subb. 1 e 9
- foglio 94, p.lla 1356, sub. 5

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



**In data 22 luglio 2024, l'esperto:**

- inoltrava comunicazione di **inizio operazioni peritali** a tutte le parti in causa [a mezzo pec agli indirizzi riconducibili ai procuratori di parte creditrice e di parte esecutata]; da eseguirsi in data **09 settembre 2024 alle ore 10:00** presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Torremaggiore - (**all.2**).

\*\*\*

**In data 22 luglio 2024, l'esperto:**

- inoltrava **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso lo studio del **Notaio Lorenzo CASSANO** in San Severo (FG) – al fine di reperire copia di atti pubblici riferiti alla presente procedura giudiziaria; il quale prontamente e in pari data rispondeva inoltrando a sua volta all'indirizzo mail dello scrivente esperto, documentazione riguardante l'Atto Pubblico di Compravendita del 21/12/2000 (*rep. 99754 – racc. 20794*) dal quale si sono potuti reperire notizie utili ai fini non solo della provenienza ma anche ai fini della regolarità urbanistica – (**all.3**).

\*\*\*

**In data 22 luglio 2024, l'esperto:**

- inoltrava **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso il Comune di Torremaggiore (FG) – *ufficio urbanistica* – al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni esecutati, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi (*protocollo 15216 del 22/07/2024*) – (**all.4**).

L'esperto recatosi presso il suddetto Ufficio Comunale in data 09/09/2024 provvedeva al reperimento della documentazione resa dallo stesso Ufficio e riguardante soltanto gli immobili siti in Via Machiavelli in quanto per gli altri immobili, risalenti al periodo ante '42 e ante '67, nulla veniva rilasciato.

La documentazione rilasciata riguardava:

- Pratica edilizia originale (**all.4a**)
- Pratica edilizia in variante (**all.4b**)
- Richiesta di Agibilità (**all.4c**)

\*\*\*

**In data 23 luglio 2024, l'esperto:**

- inoltrava **richiesta riguardante la regolarità del pagamento di tutti i tributi locali degli immobili oggetto di esecuzione** presso il Comune di Torremaggiore (FG) – *ufficio tributi* – (*protocollo 15251 del 23/07/2024*).

L'esperto riceveva in data 26/08/2024 dal suddetto Ufficio Comunale (*protocollo 16759 del 26/08/2024*) relativa documentazione resa dallo stesso Ufficio – (**all.5**).

\*\*\*

**In data 09 settembre 2024, l'esperto:**

- alle ore 10:00 si recava presso i luoghi di verifica per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto intervenivano il sig. [REDACTED] [REDACTED] (parte esecutata), nonché l'avv. Luigi AUCELLO e l'ing. [REDACTED] SERRICCHIO entrambi in rappresentanza della parte procedente, quest'ultima assente.



Il sig. ██████████ consentiva l'accesso ai luoghi e dava tutte le informazioni utili per consentire allo scrivente *esperto* di espletare l'incarico ricevuto nella massima serenità.

L'*esperto* procedeva con le ispezioni dei luoghi producendo documentazione metrica e fotografica nonché reperiva tutto quanto utile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Alle ore 11:30 con la lettura e sottoscrizione del relativo verbale – (*all.6*), si concludevano le operazioni peritali.

\*\*\*

**In data 12 settembre 2024, l'esperto:**

- si recava presso l'Agenzia delle Entrate *all'ufficio della Conservatoria di Foggia*, al fine di eseguire ispezione ipotecaria del periodo ventennale riferito agli immobili oggetto di perizia – (*all.7*).

Dalle suddette ispezioni ipotecarie riferite al periodo ultraventennale (1990/2024) degli immobili in questione, si riscontrava per tutte le unità la seguente particolare trascrizione ipotecaria in appresso descritta:

- si effettuava ispezione ipocatastale sugli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG):
  - foglio 42, p.lla 485, subb. 6 e 11
  - foglio 94, p.lla 121, subb. 1 e 9
  - foglio 94, p.lla 1356, sub. 5
  
- dall'elenco sintetico delle formalità di tutti gli immobili di cui sopra, si appurava la presenza Trascrizione del 06/02/2023 – registro particolare 897 - registro generale 1077, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 403/2023 del 28/01/2023 (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI).

\*\*\*

L'*esperto* esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

---

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





## Cap 1 – Identificazione dei beni

### 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto esperto riguardano l'analisi tecnica/estimativa degli immobili citati nell'atto di pignoramento del 26/01/2023.

Di seguito si descrivono gli immobili oggetto di verifica:

1. Bene immobile (autorimessa – categoria C/6) sito in Torremaggiore (FG) e censito presso l'N.C.E.U. al **foglio 42 – particella 485 – subalterno 6.**
2. Bene immobile (residenza – categoria A/2) sito in Torremaggiore (FG) e censito presso l'N.C.E.U. al **foglio 42 – particella 485 – subalterno 11.**

### Planimetria ortofoto foglio 42 di Torremaggiore (FG) - particella 485



3. Bene immobile (residenza – categoria A/4) sito in Torremaggiore (FG) e censito presso l'N.C.E.U. al **foglio 94 – particella 121 – subalterno 1.**
4. Bene immobile (commerciale – categoria C/1) sito in Torremaggiore (FG) e censito presso l'N.C.E.U. al **foglio 94 – particella 121 – subalterno 9.**

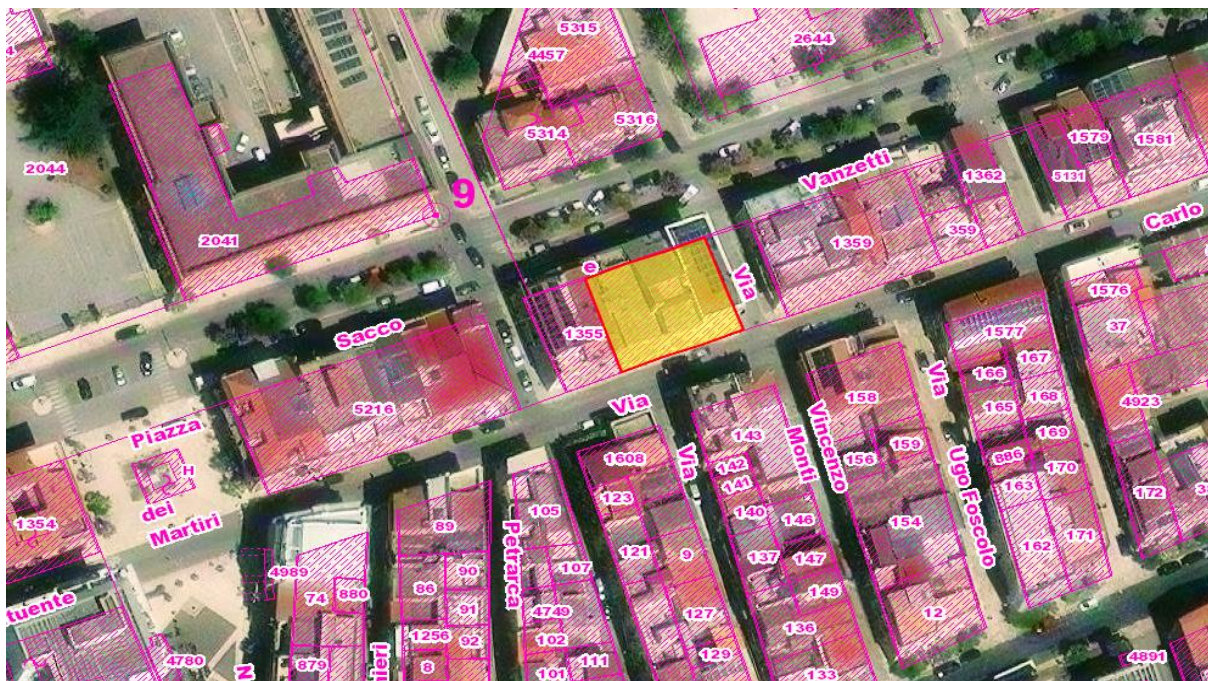
Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714



**Planimetria ortofoto foglio 94 di Torremaggiore (FG) - particella 121**



5. Bene immobile (magazzino sotterraneo – **categoria B/8**) sito in Torremaggiore (FG) e censito presso l’N.C.E.U. al **folio 94 – particella 1356 – subalterno 5**.  
(si precisa che tale categoria catastale **risulta soppressa** giuste disposizioni degli Uffici preposti, pertanto per tale categoria occorre la **variazione in categoria C2**).



Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



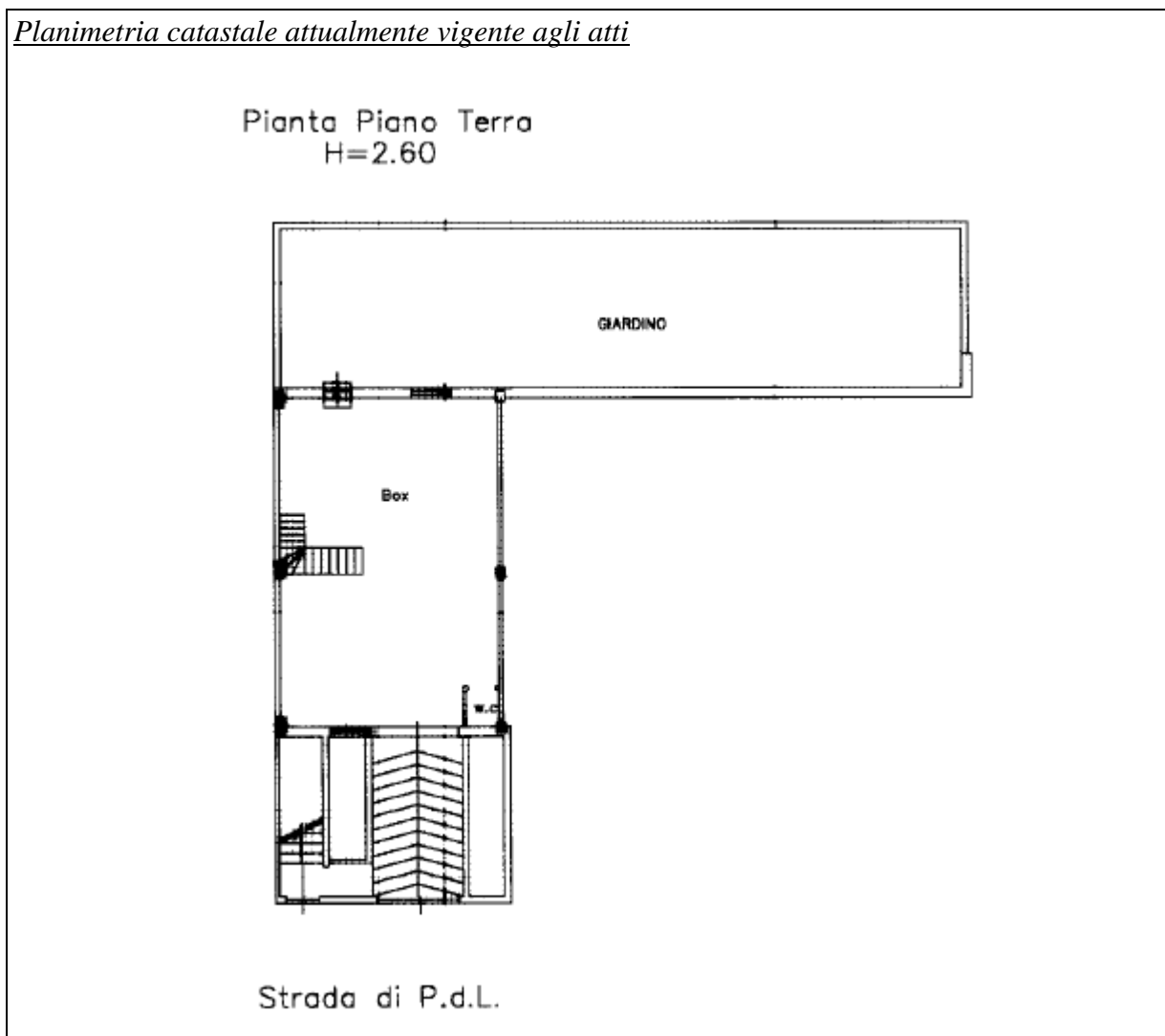
## 1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano identificati attualmente al N.C.E.U. del Comune di Foggia (FG) come di seguito descritti:

**I.** Immobili ad uso [autorimessa] - sito nel Comune di Torremaggiore (FG) Via Niccolò Machiavelli n.6, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L273, Catasto Fabbricati, **foglio 42 - particella 485 - sub 6**, piano T, **natura C/6**, classe 3, consistenza 62 mq. – sup. cat. 74 mq., rendita € 249,76;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Planimetria catastale attualmente vigente agli atti*



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

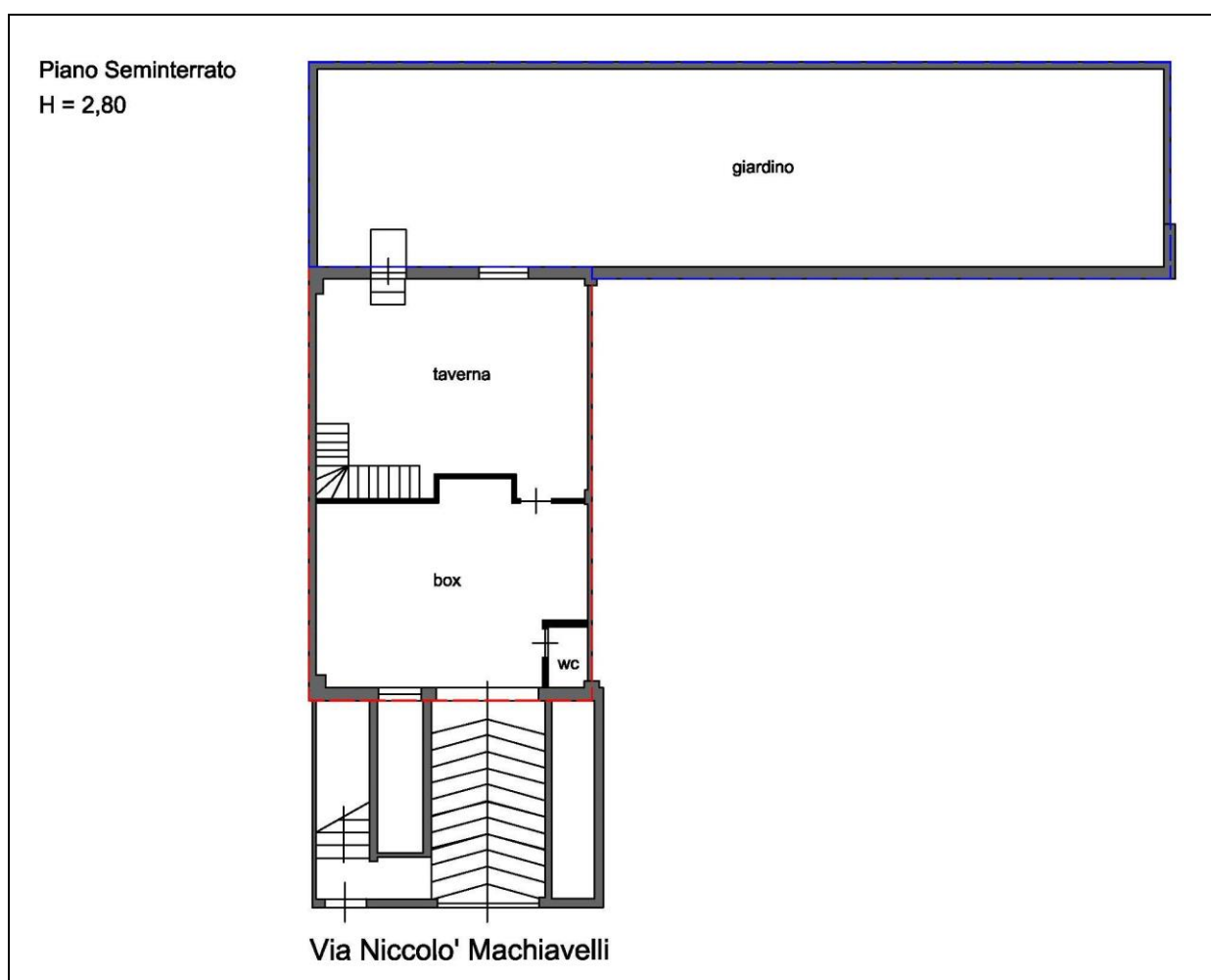
[REDACTED]



Dalle verifiche degli atti catastali nonché degli atti urbanistici reperiti presso gli organi competenti, effettuati i sopralluoghi, l'esperto ha riscontrato l'errata indicazione toponomastica oltre alla non conformità sia catastale che urbanistica, per diversa distribuzione degli spazi interni come appresso descritto ed illustrato.

**Non conformità – urbanistica e catastale – *all.8 stato catastale e 8a stato di fatto***

- dalla visura storica catastale si evince che l'immobile di cui sopra, risulta situato in Via Niccolò Machiavelli **n.6 piano terra**. Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta effettivamente situato in Via Niccolò Machiavelli **n.5 piano seminterrato**;
- in merito alla diversa distribuzione interna come appresso illustrata, si riscontrava la presenza di un tramezzo divisorio a dividere gli ambienti, nonché la diversa distribuzione del vano bagno e l'errata indicazione metrica riguardante l'altezza dei vani interni. Gli abusi risultano "sanabili" e per tale ragione che occorre redigere pratica edilizia in sanatoria presso gli Uffici del Comune di Torremaggiore e relativa variazione catastale:



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

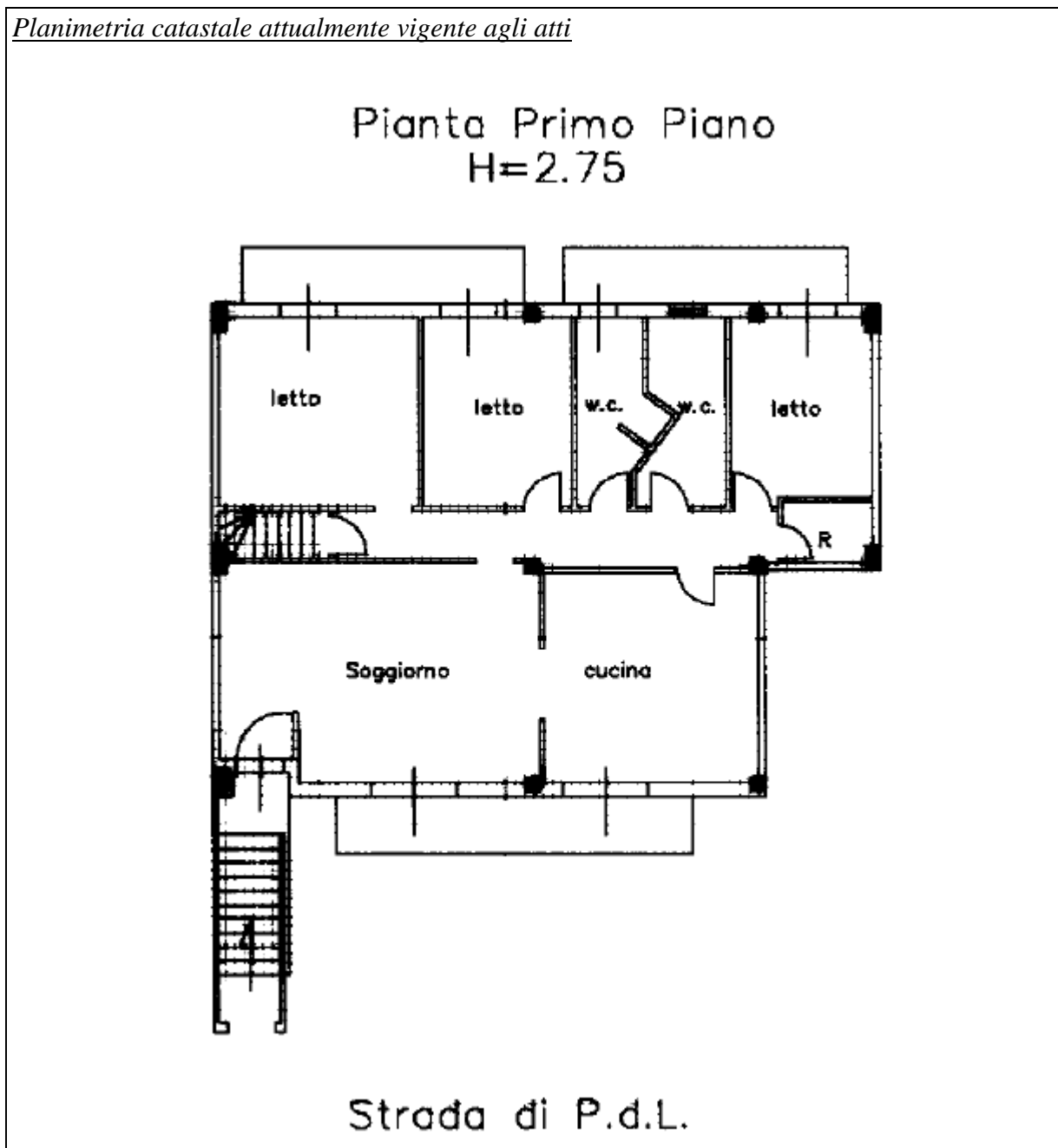
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

2. Immobile ad uso [*residenza di tipo civile*] - sito nel Comune di Torremaggiore (FG) Via Niccolò Machiavelli n.3, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L273, Catasto Fabbricati, *foglio 42 - particella 485 - sub 11*, piano T-1, *natura A/2*, classe 2, consistenza 7 vani – sup. cat. tot. 141 mq., rendita € 650,74; attualmente in ditta:

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

*Planimetria catastale attualmente vigente agli atti*



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

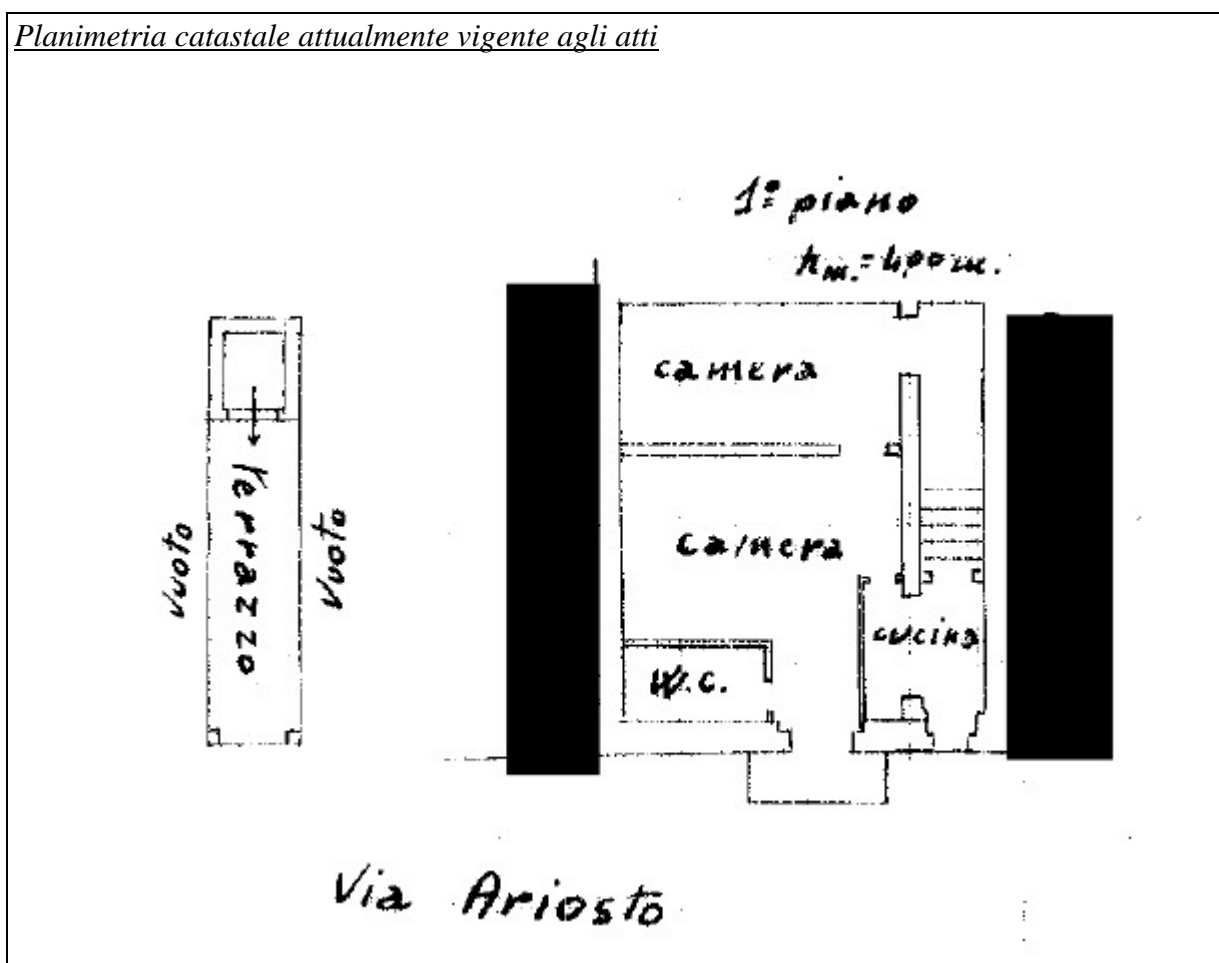


Dalle verifiche degli atti catastali nonché degli atti urbanistici reperiti presso gli organi competenti, effettuati i sopralluoghi, l'esperto ha riscontrato l'errata indicazione toponomastica; infatti, dalla visura storica catastale si evince che l'immobile di cui sopra, risulta situato in Via Niccolò Machiavelli n.3 piano T-1. Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta effettivamente situato in Via Niccolò Machiavelli n.5 piano T-1. In merito alla disposizione degli spazi interni, il tutto risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente, giuste verifiche effettuate in loco.

3. Immobile ad uso [*residenza di tipo popolare*] - sito nel Comune di Torremaggiore (FG) Via Ludovico Ariosto n.22, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L273, Catasto Fabbricati, *foglio 94 - particella 121 - sub 1*, piano 1, *natura A/4*, classe 5, consistenza 1,5 vani – sup. cat. tot. 57 mq., rendita € 123,95; attualmente in ditta:

- [redacted] - [redacted]  
[redacted] - proprietà per 1/1 – bene personale

Planimetria catastale attualmente vigente agli atti



Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



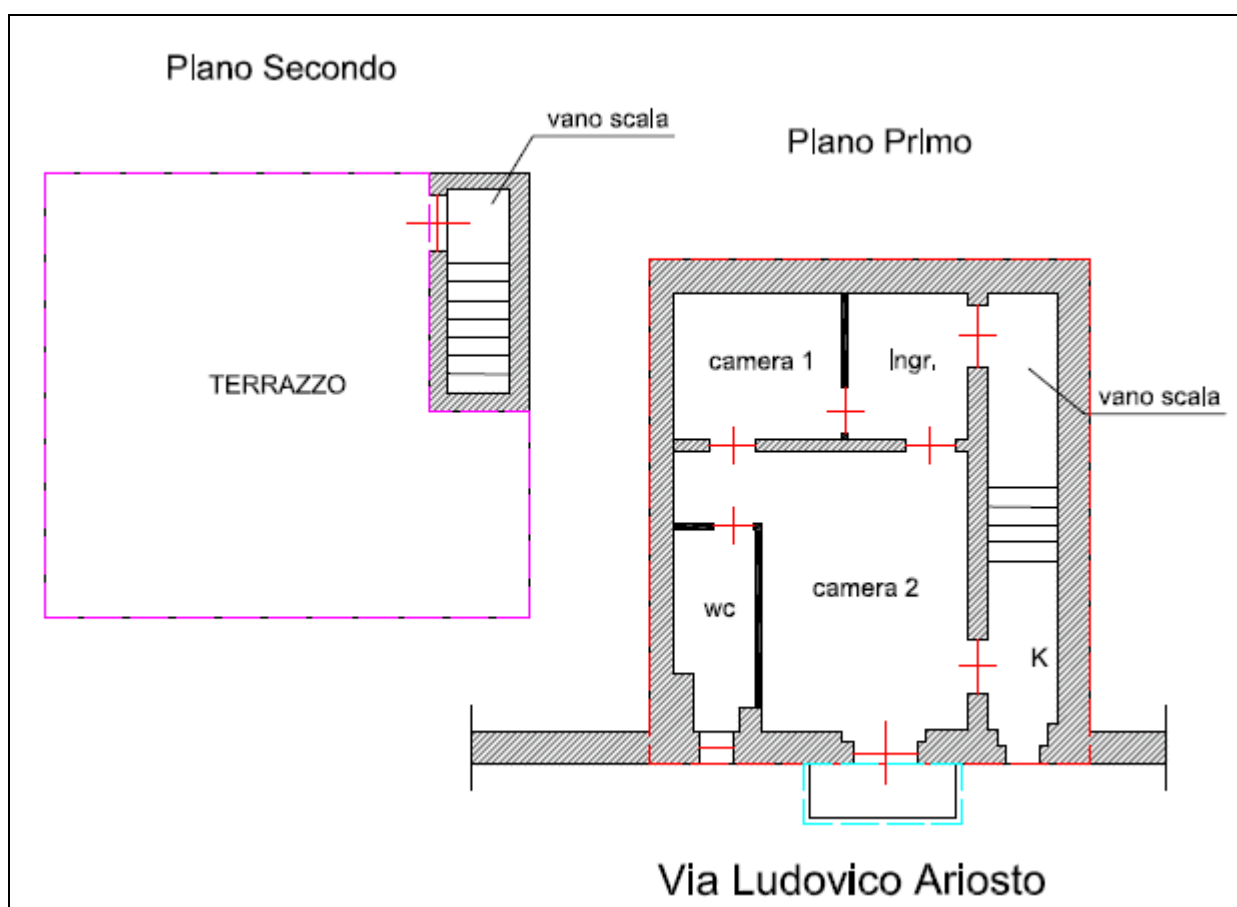
L'immobile di cui sopra vista l'impossibilità a reperire documentazione urbanistica in quanto assente agli atti degli Uffici preposti, dalle verifiche degli atti catastali si riscontrava che la planimetria vigente agli atti risulta quale ultima data di presentazione il 22/06/1962, pertanto, si può dichiarare l'immobile risalente al periodo "ante '67".

Si riscontrava nella visura storica catastale agli atti, l'errata indicazione dei piani (attuale piano 1) – (di fatto piani 1 e 2).

Effettuati i sopralluoghi, l'esperto ha riscontrato la **non conformità** sia catastale che urbanistica, per diversa distribuzione degli spazi interni come appresso descritto ed illustrato.

**Non conformità – urbanistica e catastale – all.9 stato catastale e stato di fatto**

- in merito alla non conformità si riscontrava in loco la diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo residenziale nonché l'errata rappresentazione grafica del piano terrazzo. Gli abusi risultano "sanabili" e per tale ragione che occorre redigere pratica edilizia in sanatoria presso gli Uffici del Comune di Torremaggiore e relativa variazione catastale:



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

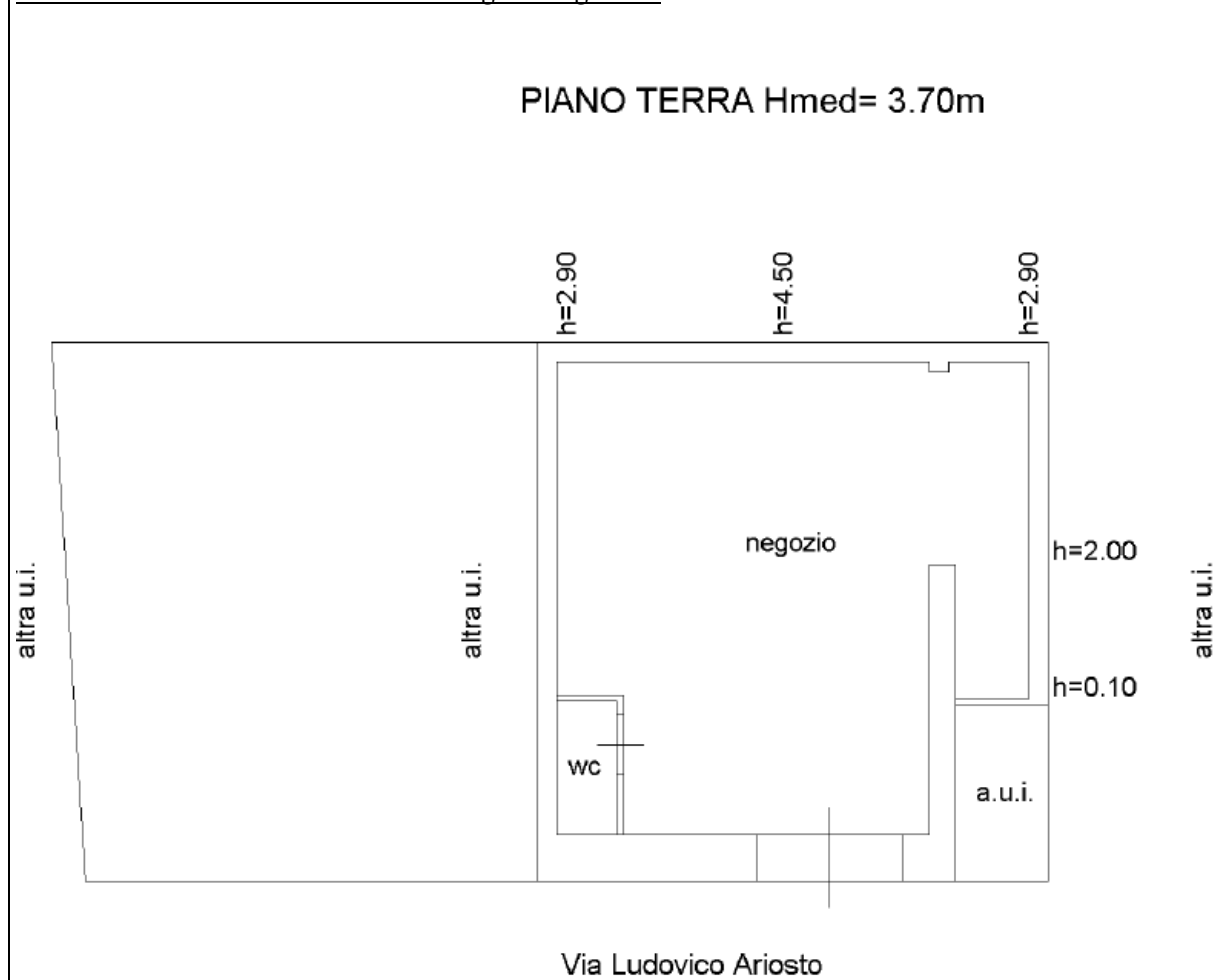
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



4. Immobile ad uso [commerciale] - sito nel Comune di Torremaggiore (FG) Via Ludovico Ariosto n.24, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L273, Catasto Fabbricati, **foglio 94 - particella 121 - sub 9**, piano T, **natura C/1**, classe 5, consistenza 44 mq. – sup. cat. tot. 52 mq., rendita € 765,80; attualmente in ditta:

- [REDACTED] – [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1 – bene personale

Planimetria catastale attualmente vigente agli atti



L'immobile di cui sopra vista l'impossibilità a reperire documentazione urbanistica in quanto assente agli atti degli Uffici preposti, riscontrato però, che tale immobile risulta facente parte del fabbricato sito sempre in Via Ariosto come l'immobile individuato con il subalterno 1, si può dichiarare anch'esso risalente al periodo "*ante '67*".

In merito alla disposizione degli spazi interni, **il tutto risulta conforme** sia urbanisticamente che catastalmente, giuste verifiche effettuate in loco.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

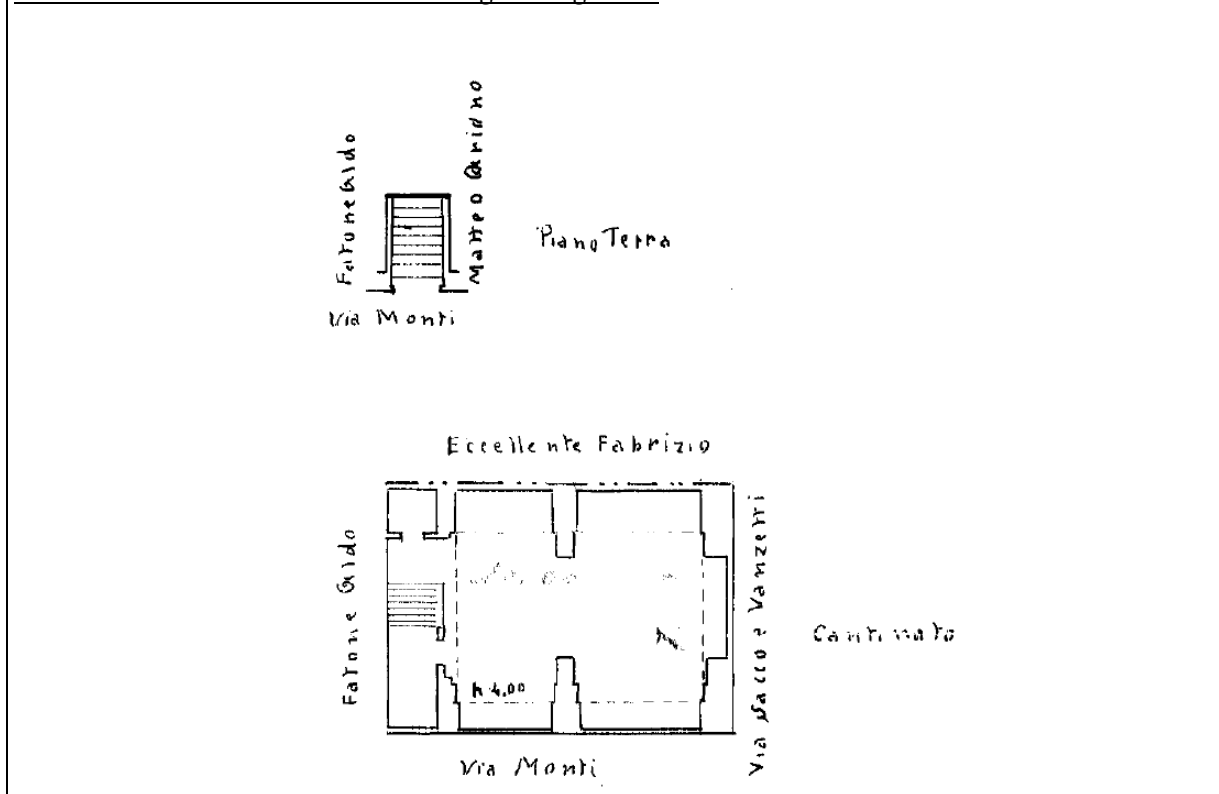




5. Immobile ad uso [magazzino] - sito nel Comune di Torremaggiore (FG) Via Vincenzo Monti n.37, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L273, Catasto Fabbricati, **foglio 94 - particella 1356 - sub 5**, piano S1, **natura B/8 (categoria soppressa)**, classe 2, consistenza 300 mc. – sup. cat. tot. 87 mq., rendita € 55,78; attualmente in ditta:

- [REDACTED] – [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1 – bene personale

Planimetria catastale attualmente vigente agli atti



L'immobile di cui sopra vista l'impossibilità a reperire documentazione urbanistica in quanto assente agli atti degli Uffici preposti, riscontrato però, che le caratteristiche costruttive e d'uso risultano alquanto vetuste tali da dichiararlo risalente al periodo "ante '42".

In merito alla disposizione degli spazi interni, **il tutto risulta conforme** sia urbanisticamente che catastalmente, giuste verifiche effettuate in loco.

### 1.2.1 – Ispezione ipotecaria

Ispezione Ipotecaria – Periodo dal 10/09/1990 al 11/09/2024:

Comune di Torremaggiore (FG)

Tipo catasto: Fabbricati

Elenco immobili

- foglio 42, p.lla 485, subb. 6 e 11

- foglio 94, p.lla 121, subb. 1 e 9

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

- foglio 94, p.lla 1356, sub. 5

### Elenco sintetico delle formalità

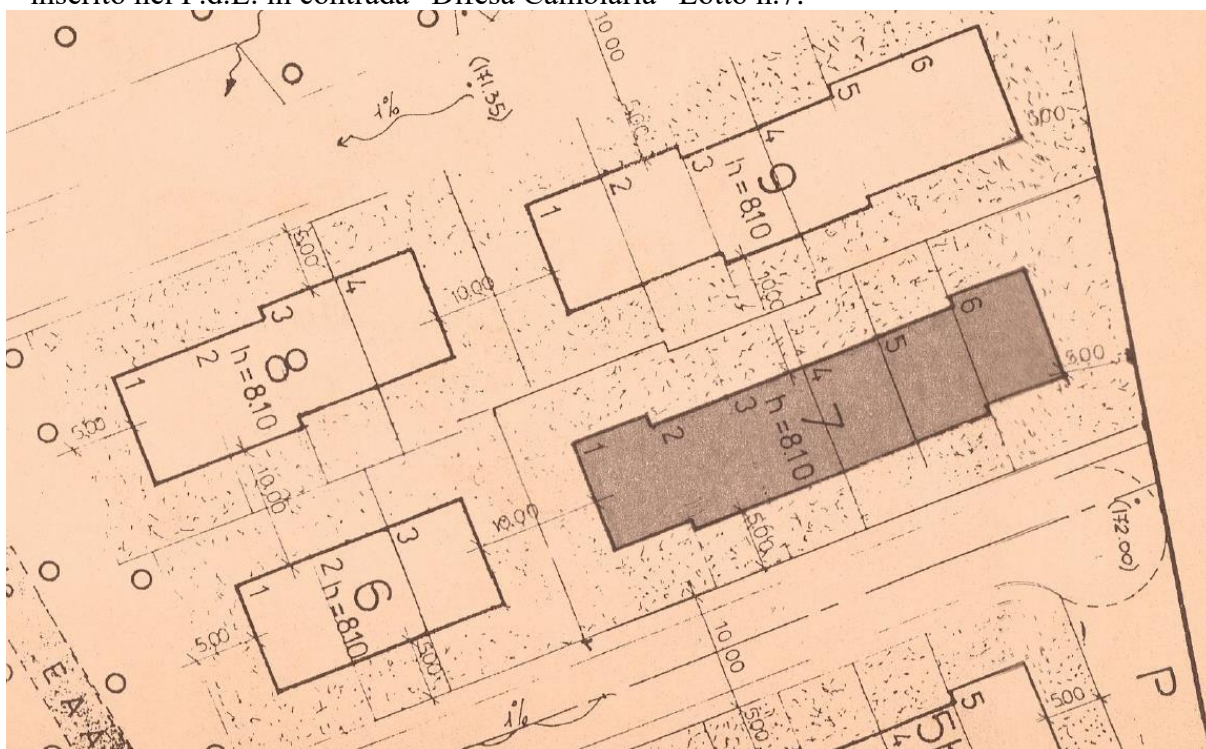
Tutti gli immobili presentavano nell'elenco sintetico delle formalità la stessa trascrizione:

**TRASCRIZIONE del 06/02/2023** - Registro Particolare 897 Registro Generale 1077 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 403/2023 del 28/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Nota disponibile in formato elettronico

## 1.3 – Descrizione degli immobili

### 1.3.1 – Descrizione immobili Via Niccolò Machiavelli

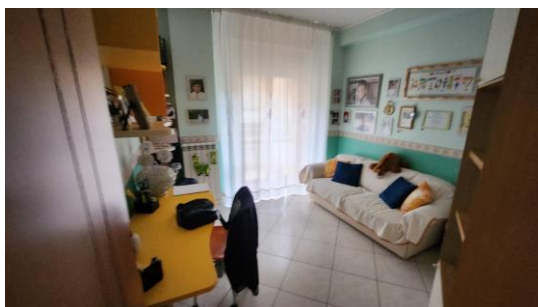
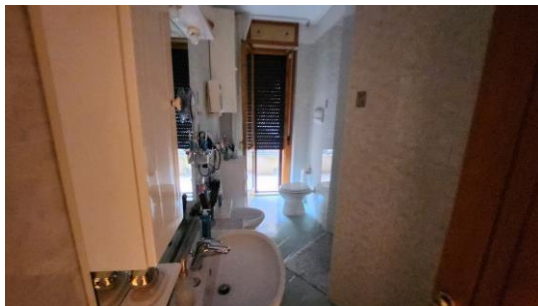
Gli immobili sono situati nel Comune di Torremaggiore (FG), in Via Niccolò Machiavelli n.5 – inserito nel P.d.L. in contrada “Difesa Cambiaria” Lotto n.7.



Gli immobili ad oggetto facevano parte di un progetto che prevedeva la costruzione di un edificio a schiera per civili abitazioni con antistante giardino costituito da un piano interrato, uno seminterrato, uno rialzato e primo piano. Detto edificio è composto da un piano seminterrato adibito ad area a parcheggio con relativi box auto e da piano rialzato e primo da residenze. Tale fabbricato fu realizzato giusta Concessione Edilizia n.68 del 12/07/1999 e successiva variante n. 67 del 25/05/2000. Per tale fabbricato fu richiesto il Certificato di abitabilità ma, agli atti risulta non rilasciato. Da quanto ispezionato in loco gli immobili ad eccezione delle già dichiarate non conformità del piano seminterrato, il tutto risulta in ottime condizioni manutentive e con materiali di pregio così come appresso illustrato.

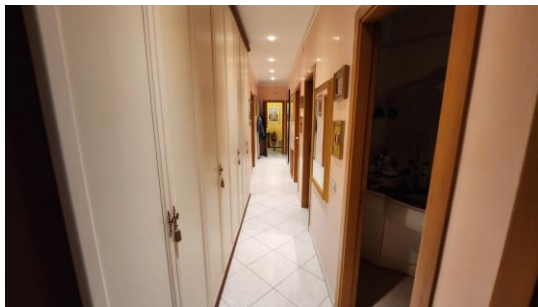
Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714





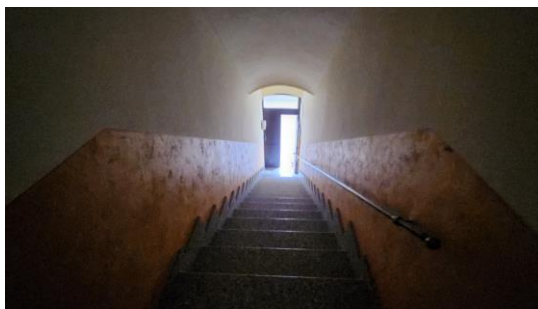
Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





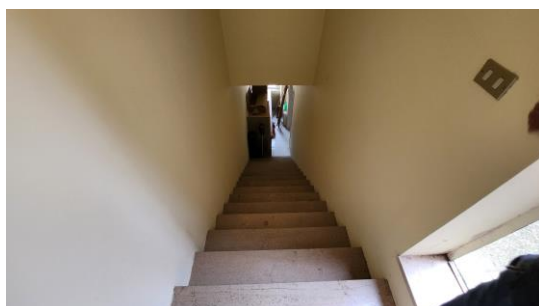
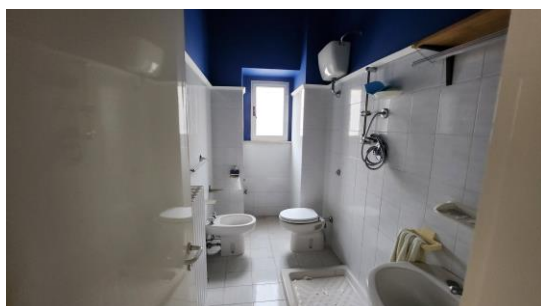
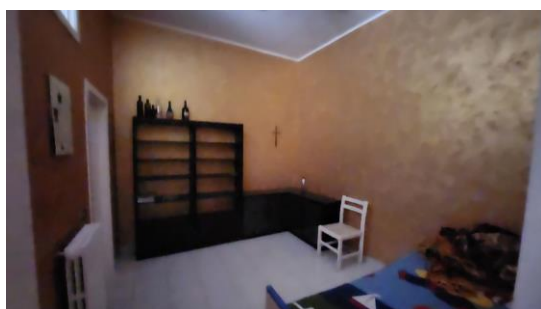
### 1.3.2 – Descrizione immobili Via Ludovico Ariosto

Gli immobili sono situati nel Comune di Torremaggiore (FG), in Via Ludovico Ariosto nrr. 22 e 24. **In merito all'immobile ad uso residenziale civico 22**, da quanto ispezionato in loco, ad eccezione delle già dichiarate non conformità, il tutto risulta in scarse condizioni manutentive e con materiali di scarso pregio così come appresso illustrato.



Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714



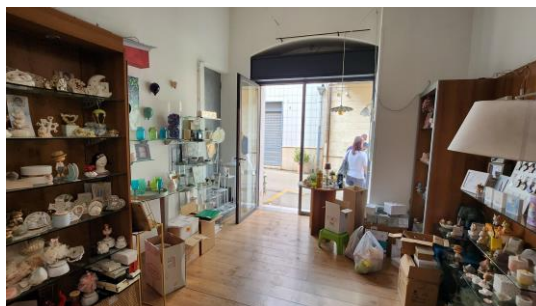


Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714





***In merito all'immobile ad uso commerciale civico 24***, da quanto ispezionato in loco, il tutto risulta in buone condizioni manutentive e con materiali di medio pregio così come appresso illustrato.



### 1.3.3 – Descrizione immobile Via Vincenzo Monti

L'immobile è situato nel Comune di Torremaggiore (FG), in Via Vincenzo Monti n.37. Da quanto ispezionato in loco, il tutto risulta in scarse condizioni manutentive e con materiali di

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



scarso pregio così come appresso illustrato (inaccessibile ed inagibile).



## Cap 2 – Stato di possesso

[Comune di Torremaggiore – Via Niccolò Machiavelli n.5]  
- foglio 42 – p.lla 485 – subb. 6 e 11

Gli immobili sopra citati risultano abitati e condotti dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED].

[Comune di Torremaggiore – Via Ludovico Ariosto n.22]  
- foglio 94 – p.lla 121 – sub 1

L'immobile sopra citato risulta non abitato e in stato di abbandono.

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714





[Comune di Torremaggiore – Via Ludovico Ariosto n.24]  
- foglio 94 – p.lla 121 – sub 9

L'immobile sopra citato risulta condotto da terzi (*non è dato sapere a che titolo tale immobile risulta condotto da terzi, infatti la proprietà nonostante l'impegno a produrre relativa documentazione, nulla rendeva per le valutazioni del caso*).

[Comune di Torremaggiore – Via Vincenzo Monti n.37]  
- foglio 94 – p.lla 1356 – sub 5

L'immobile sopra citato risulta in stato di abbandono.

## Cap 3 – Regolarità tributi / allacci – Oneri condominiali

### 3.1 – Tributi locali

Da quanto reso dagli Uffici competenti del Comune di Torremaggiore (FG), si riscontrava che la sig.ra ██████████ non ha regolarizzato i pagamenti della TARI 2022 e 2023 rispettivamente degli importi di € 359,00 (2022) e € 374,00 (2023) per l'immobile di Via Machiavelli.

Per gli immobili in ditta ██████████ è emerso che non risulta iscritto a ruolo l'immobile avente destinazione B/8 pertanto il debito ascrivibile a ruolo per gli anni recuperabili è pari ad € 765,00 oltre sanzioni al 100% ed interessi (*in fase di calcolo*).

### 3.2 – Oneri Condominiali

Assenza di documentazione probante

### 3.3 – Allaccio alla rete (Elettrica)

Assenza di documentazione probante

### 3.4 – Allaccio alla rete (Gas)

Assenza di documentazione probante

### 3.5 – Allaccio alla rete (AQP)

Assenza di documentazione probante



## Cap 4 – Costituzione dei lotti di vendita

L'esperto dopo attenta valutazione dei luoghi oggetto della presente procedura esecutiva e tenuto conto delle condizioni di pertinenzialità dei cespiti ad oggetto dichiara la seguente costituzione di lotti:

### Lotto 1

[Comune di Torremaggiore – Via Niccolò Machiavelli n.5]  
- foglio 42 – p.lla 485 – subb. 6 e 11

### Lotto 2

[Comune di Torremaggiore – Via Ludovico Ariosto n.22]  
- foglio 94 – p.lla 121 – sub 1

### Lotto 3

[Comune di Torremaggiore – Via Ludovico Ariosto n.24]  
- foglio 94 – p.lla 121 – sub 9

### Lotto 4

[Comune di Torremaggiore – Via Vincenzo Monti n.37]  
- foglio 94 – p.lla 1356 – sub 5

## Cap 5 – Stima dell'immobile

### 5.1 – Valutazione del bene

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta dei sopralluoghi ricognitivi eseguiti in loco dall'esperto in data **09 settembre 2024**.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente l'esperto ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di reperire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

### 5.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

### 5.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (*valori rilevati*).

### 5.4 – Stima dell'immobile

#### Consistenza

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A)**, con un distinguo:

- Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
- Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- ***i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;***
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

In merito al calcolo della “superficie commerciale”, si considera quanto indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

### Superficie Commerciale Lotto 1 – mq. 200,00

**Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate***  
**Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate**

\*\*\*

--- *Lotto 1* ---

L’immobile oggetto di stima identificato come Lotto 1 sito in Torremaggiore (FG) Via Niccolò Machiavelli n.5, risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOLI*) dell’Agenzia delle Entrate, nella fascia “D2” – zona periferica.

***L’Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.***

***Con riferimento al secondo semestre 2023, di immobili di tipo civile, risulta un valore minimo di €/mq. 750,00 e massimo di €/mq. 1.000,00.***

Come sopra descritto tenuto conto della peculiarità della tipologia costruttiva ***l’esperto ha ritenuto applicare il valore massimo***, in quanto gli immobili ad oggetto presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche alquanto ottime rispetto agli immobili presenti in zona.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all’unità immobiliare in essere identificata con il “***Lotto 1***” possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

**Totale Più Probabile Valore di mercato**

**LOTTO 1**

$$\text{mq. } 200,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 200.000,00}}$$

\*\*\*

**A detrarre i seguenti oneri riguardanti la sanatoria per diversa distribuzione interna**

1) Pratica edilizia in sanatoria ai fini urbanistici:	
- Oneri tecnici (redazione pratica edilizia in sanatoria)	€ 1.500,00
- Diritti di segreteria Comune	€ 80,00
- Oblazione sanatoria Comune	€ 1.000,00
2) Pratica variazione catastale:	
- Oneri tecnici (redazione pratica DOCFA)	€ 700,00
- Tributi catastali	€ 50,00

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



**Totale costi per sanatoria**

**€ 3.330,00**

\*\*\*

**TOTALE  
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
LOTTO 1**

**[€ 200.000,00 - € 3.330,00] = € 196.670,00**

in cifra tonda

**€ 196.700,00**  
**(euro centonovantaseimila settecento / 00)**

§§§

**Superficie Commerciale Lotto 2 – mq. 70,00**

**Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*  
Osservatorio dell'Agazia delle Entrate**

\*\*\*

**--- Lotto 2 --**

L'immobile oggetto di stima identificato come Lotto 2 sito in Torremaggiore (FG) Via Ludovico Ariosto n.22, risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOLI*) dell'Agazia delle Entrate, nella fascia "*BI*" – zona centrale.

***L'Agazia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.***

***Con riferimento al secondo semestre 2023, di immobili di tipo civile, risulta un valore minimo di €/mq. 650,00 e massimo di €/mq. 850,00.***

Come sopra descritto tenuto conto della peculiarità della tipologia costruttiva ***l'esperto ha ritenuto applicare il valore minimo***, in quanto gli immobili ad oggetto presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche alquanto scarse rispetto agli immobili presenti in zona.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "***Lotto 2***" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

**Totale Più Probabile Valore di mercato  
LOTTO 2**

**mq. 70,00 x €/mq. 650,00 = € 45.500,00**

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



\*\*\*

**A detrarre i seguenti oneri riguardanti la sanatoria per diversa distribuzione interna**

1) Pratica edilizia in sanatoria ai fini urbanistici:	
- Oneri tecnici (redazione pratica edilizia in sanatoria)	€ 1.500,00
- Diritti di segreteria Comune	€ 80,00
- Oblazione sanatoria Comune	€ 1.000,00
2) Pratica variazione catastale:	
- Oneri tecnici (redazione pratica DOCFA)	€ 700,00
- Tributi catastali	€ 50,00
<b>Totale costi per sanatoria</b>	<b>€ 3.330,00</b>

\*\*\*

**TOTALE  
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO  
LOTTO 2**

**[€ 45.500,00 - € 3.330,00] = € 42.170,00**

in cifra tonda

**€ 42.200,00**  
**(euro quarantaduemila duecento / 00)**

§§§

**Superficie Commerciale Lotto 3 – mq. 50,00**

**Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*  
Osservatorio dell'Agencia delle Entrate**

\*\*\*

**--- Lotto 3 ---**

L'immobile oggetto di stima identificato come Lotto 3 sito in Torremaggiore (FG) Via Ludovico Ariosto n.24, risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOLI*) dell'Agencia delle Entrate, nella fascia "*BI*" – zona centrale.

***L'Agencia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.***

***Con riferimento al secondo semestre 2023, di immobili di tipo civile, risulta un valore minimo di €/mq. 900,00 e massimo di €/mq. 1.400,00.***

***Come sopra descritto tenuto conto della peculiarità della tipologia costruttiva l'esperto ha ritenuto applicare il valore minimo, in quanto gli immobili ad oggetto presentano***

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



caratteristiche intrinseche ed estrinseche alquanto mediocri rispetto agli immobili presenti in zona e comunque facente parte di uno stabile vetusto in mediocri/scarse condizioni manutentive.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "Lotto 3" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

**Totale Più Probabile Valore di mercato**  
**LOTTO 3**

***mq. 50,00 x €/mq. 900,00 = € 45.000,00***

\*\*\*

**TOTALE**  
**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**  
**LOTTO 3**

\*\*\*

in cifra tonda

**€ 45.000,00**  
**(euro quarantacinquemila / 00)**

§§§

**Superficie Commerciale Lotto 4 – mq. 87,00**

**Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate***  
**Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate**

\*\*\*

**--- Lotto 4 ---**

L'immobile oggetto di stima identificato come Lotto 4 sito in Torremaggiore (FG) Via Vincenzo Monti n.37, risulta essere ubicato secondo la cartografia (GEOPOLI) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "BI" – zona centrale.

***L'Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.***

***Tale categoria d'uso risulta non citata nelle valutazioni del suddetto Ente, pertanto, si applica un valore derivante da indagini di mercato di immobili simili nella zona e/o prossima limitrofa con una forte decurtazione per l'inagibilità riscontrata.***

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "Lotto 4" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

**Studio Tecnico**

**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



**Totale Più Probabile Valore di mercato**  
**LOTTO 4**

***mq. 87,00 x €/mq. 100,00 = € 8.700,00***

\*\*\*

**A detrarre i seguenti oneri riguardanti la variazione catastale**

1) Pratica variazione catastale:	
- Oneri tecnici (redazione pratica DOCFA)	€ 700,00
- Tributi catastali	€ 50,00

***Totale costi per pratica catastale*** **€ 750,00**

\*\*\*

**TOTALE**  
**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**  
**LOTTO 4**

**[€ 8.700,00 - € 750,00] = € 7.950,00**

in cifra tonda

**€ 8.000,00**  
**(euro ottomila / 00)**

§§§

Riepilogo dei valori di stima:

<b><u>Lotto 1</u></b>	<b>€ 196.700,00</b>
<b><u>Lotto 2</u></b>	<b>€ 42.200,00</b>
<b><u>Lotto 3</u></b>	<b>€ 45.000,00</b>
<b><u>Lotto 4</u></b>	<b>€ 8.000,00</b>

***Totale valore di stima intero compendio € 291.900,00***





## Cap 6 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente esperto è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.

Previa ispezione di luoghi e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato si riscontrava che l'immobile ad **uso residenziale** identificato catastalmente al foglio 42, particella 485, sub 11 di Torremaggiore, risulta provvisto di caldaia e impianto termico, regolarmente collegato ed approvvigionato; di contro gli immobili, uno ad uso residenziale identificato catastalmente al foglio 94, particella 121, sub 1 di Torremaggiore e ad uso commerciale identificato catastalmente al foglio 94, particella 121, sub 9 di Torremaggiore risultano sprovvisti di caldaia e impianto termico pertanto si è provveduto a redigere opportuna dichiarazione del proprietario secondo legge.

**Si procedeva con la redazione degli APE come di seguito elencati:**

- immobile ad **uso residenziale** identificato catastalmente al foglio 42, particella 485, sub 11 – classe energetica calcolata “D” – (**all.10a**);
- immobile ad **uso residenziale** identificato catastalmente al foglio 94, particella 121, sub 1 – classe energetica calcolata “F” – (**all.10b**);
- immobile ad **uso commerciale** identificato catastalmente al foglio 94, particella 121, sub 9 – classe energetica calcolata “G” – (**all.10c**).

## Cap 7 – Descrizione riepilogativa

Gli immobili oggetto della presente vertenza esecutiva venivano ispezionati in data 09/09/2024.

Gli immobili sono così individuati secondo dati catastali ed individuazione dei lotti:

### Lotto 1

[Comune di Torremaggiore – Via Niccolò Machiavelli n.5]  
- **foglio 42 – p.lla 485 – subb. 6 e 11**

### Lotto 2

[Comune di Torremaggiore – Via Ludovico Ariosto n.22]  
- **foglio 94 – p.lla 121 – sub 1**

### Lotto 3

[Comune di Torremaggiore – Via Ludovico Ariosto n.24]  
- **foglio 94 – p.lla 121 – sub 9**

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



### Lotto 4

[Comune di Torremaggiore – Via Vincenzo Monti n.37]  
- foglio 94 – p.lla 1356 – sub 5

Il valore di stima degli immobili sopra citati decurtati dei relativi ed eventuali costi per sanatorie e variazioni catastali come sopra meglio descritto ammonta:

Lotto 1 € 196.700,00

Lotto 2 € 42.200,00

Lotto 3 € 45.000,00

Lotto 4 € 8.000,00

**Totale valore di stima intero compendio € 291.900,00**

## **Allegati**

1. Atti catastali
2. Comunicazione inizio operazioni peritali
3. Richiesta atti Notaio Lorenzo CASSANO in San Severo (FG)
4. Accesso agli atti Comune di Torremaggiore (Uff. Urbanistica)
- 4a. Pratica edilizia originale
- 4b. Pratica edilizia variante
- 4c. Richiesta di agibilità
5. Accesso agli atti Comune di Torremaggiore (Uff. Tributi)
6. Verbale inizio operazioni peritali del 09/09/2024
7. Ispezione ipocatastale
8. Elaborato planimetrico (stato catastale – fgl. 42 – p.lla 485 – sub 6)
- 8a. Elaborato planimetrico (stato di fatto – fgl. 42 – p.lla 485 – sub 6)
9. Elaborato planimetrico (stato catastale e di fatto – fgl. 94 – p.lla 121 – sub 1)
- 10a. Attestato di Prestazione Energetica (immobile fgl.42 – p.lla 485 – sub 11)
- 10b. Attestato di Prestazione Energetica (immobile fgl.94 – p.lla 121 – sub 1)
- 10c. Attestato di Prestazione Energetica (immobile fgl.94 – p.lla 121 – sub 9)

L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

Studio Tecnico  
Geom. Ivano LECCESE  
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia  
cell. 339.5412199  
e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)  
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

**Foggia, lì 07/10/2024**

**L'esperto**  
**geom. Ivano LECCESE**



**Studio Tecnico**

**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: [ivano.leccese73@gmail.com](mailto:ivano.leccese73@gmail.com) - p.e.c.: [ivano.leccese@geopec.it](mailto:ivano.leccese@geopec.it)

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

