

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 102/2024

PROMOSSADA **LEVITITCUS SPV S.R.L.**

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE **Avv. Carlo Colucci**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

CUSTODE **Avv. Livio Massimo**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 102/2024 promossa da LEVITITCUS SPV S.R.L., con sede in Roma Via Curtatone n. 3, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma e partita IVA 14978561000, rappresentata e difesa dall' Carlo Colucci, c.f.: CLCCLN73M08C134H, il quale dichiara di voler ricevere le notifiche e le comunicazioni a cura della Cancelleria al seguente indirizzo di p.e.c.: colucci.carlo@avvocatibari.legalmail.it

Contro

[REDACTED] on sede in [REDACTED]
(FG) alla [REDACTED], C.F. [REDACTED] e residente in [REDACTED]
[REDACTED]

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dal G.E. dott. CARUSO in data 16.07.2025, veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, 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 venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1 - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli-immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione sia 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;

1 – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione/ soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1 –quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1 – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero 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;

2 - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili 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/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 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

4 - bis 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'istestazione 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 sull'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 Tributi 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico ed a 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 01.09.1967, 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per 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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati:

foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota."

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

di [REDACTED]

- 1. NCEU: Comune di ASCOLI SATRIANO (FG), Foglio 41, p.lla 104, sub 1, D/10, piano T-1, Strada Vicinale Boschetto;**
- 2. NCEU: Comune di ASCOLI SATRIANO (FG), Foglio 41, p.lla 104, sub 2, C/1, piano T, Strada Vicinale Boschetto;**

Si suggerisce la vendita in UNICO LOTTO per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità del bene:

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **ASCOLI SATRIANO** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 12.09.2025 e 23.09.2025 in compagnia del custode delegato;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza di un delegato del debitore come da verbale redatto dal Custode Giudiziario.

In data 17.10.2025 e 26.11.2025 veniva regolarmente richiesta e accordata una proroga per il deposito della relazione peritale a causa della mancata consegna da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano della documentazione relativa alla

regolarità edilizia.

Sommario

LOTTO 1	9
DIRITTO VENDUTO	9
PROPRIETARI:	9
OCCUPAZIONE	9
CONFINI	9
UBICAZIONE.....	10
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA	10
DESCRIZIONE CATASTALE	10
VARIAZIONI CATASTALI	11
PROVENIENZA	11
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO	11
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA	13
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	15
ISCRIZIONI.....	16
STIMA DEL VALORE	16
ALLEGATI:	18

LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 102/2024

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI:

DIRITTO DI PROPRIETÀ' 1/1 DI [REDACTED]

Catasto Fabbricati – Comune di Ascoli Satriano (FG):

- Foglio 41, particella 104, subalterno 1 – Strada Vicinale Boschetto snc, piano T-1, zona censuaria 2, categoria D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), rendita catastale € 3.091,56.
- Foglio 41, particella 104, subalterno 2 – Strada Vicinale Boschetto snc, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1 (negozi e botteghe), rendita catastale € 2.004,27.

Catasto Terreni – Comune di Ascoli Satriano (FG):

- Foglio 41, particella 104 – Ente urbano, superficie complessiva Ha 1.69.09 (derivante dalle originarie particelle 5, 6 e 72).

FORMA SOCIETARIA DEL DEBITORE

[REDACTED] risulta essere di stato civile libero ed era di stato libero al momento dell'acquisto del bene oggetto di perizia.

OCCUPAZIONE

Il lotto è attualmente nelle disponibilità del proprietario.

CONFINI

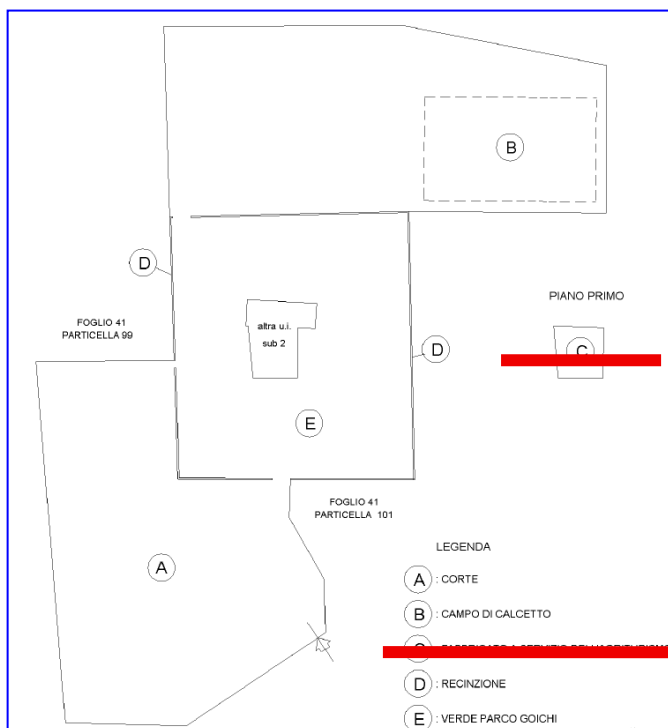
Il lotto confina in senso orario con strada, mappale 101, strada, mappali 7, 8, 99 e 102.

UBICAZIONE

L'immobile si trova nella porzione nord dell'agro di ASCOLI SATRIANO lungo la Strada Vicinale Boschetto.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un complesso immobiliare sito ad Ascoli Satriano (FG), Strada Vicinale Boschetto snc, costituito da:



- Fabbricato su due livelli (piano terra e primo piano), adibito a ristorante al piano terra e attività ricettiva al piano primo.
- Area pertinenziale esclusiva, comprendente un campo di calcetto (B) e un parco in parte arborato (A, E, D).

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU del Comune di ASCOLI SATRIANO

INTESTATARI:

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie	Classe	Rendita
--------	------------	------------	-----------	-------------	------------	--------	---------

					catastale		
41	104	1	D/10				Euro 1.358,00
41	104	2	C/1	198 m ²	222 m ²	1	Euro 2.004,27

VARIAZIONI CATASTALI

Dagli atti catastali relativi agli immobili oggetto di procedura, siti in **Ascoli Satriano (FG), Foglio 41, particella 104 sub. 1 e sub. 2**, non risultano variazioni a carico degli immobili posteriori all'atto di provenienza.

PROVENIENZA

L'attuale proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED] deriva da atto di compravendita del 01/08/2013, rogito Notaio Paolo Simonetti di Cerignola (rep. n. 14.873/10.310), trascritto a Foggia il 05/08/2013 ai nn. 16105/12076.

Con detto atto i [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno trasferito al [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]) la piena proprietà degli immobili siti in Ascoli Satriano (FG), Strada Vicinale Boschetto snc, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 104, sub. 1 e 2.

I venditori [REDACTED] e [REDACTED] avevano a loro volta acquistato il bene in forza di compravendita del 05/01/2001, rogito Notaio Ferdinando Parente di Trinitapoli (rep. n. 10.648/5140, registrato a Cerignola il 09/01/2001 al n. 70/1V e trascritto a Foggia in pari data ai nn. 364/296).

Si segnala che dalla visura ipocatastale emergono le seguenti formalità:

- Trascrizione domanda giudiziale di risoluzione contratto del 02/03/2017 (R.G. 4452 – R.P. 3293, Tribunale di Foggia, Rep. 66/2016);
- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare del 09/04/2024 (R.G. 8768 – R.P. 7151, Ufficiale Giudiziario, Rep. 1658/2024).

Non risulta che la domanda di risoluzione del contratto del 02/03/2017 sia stata accolta.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'immobile oggetto di indagine è un complesso immobiliare a prevalente destinazione

commerciale/ricettiva, sito in Ascoli Satriano (FG), Strada Vicinale Boschetto snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Satriano al foglio 41, particella 104, subalterni 1 e 2.

A. Sub 2 – C/1 (piano terra – ristorante con cucine e servizi)

Il piano terra è stato storicamente adibito a ristorante e comprende:

- **ampia sala ristorante** edificata in epoca recente con vetrate perimetrali, pavimentazione in cotto, travi lignee a vista, caminetto e banco bar collegata, mediante una porta, con la parte antica del complesso edilizio;
- **cucine e locali di servizio**, rivestiti con piastrelle, con impianti obsoleti e non funzionanti, cappe e canne fumarie deteriorate;
- **depositi e dispense**, oggi in stato di abbandono;
- **servizi igienici** per la clientela, con rivestimenti ceramici ormai usurati.

Lo stato generale è **precario**, con degrado diffuso e impianti da revisionare.

B. Sub 1 – D/10 (scala di accesso + piano primo – camere ricettive)

Il subalterno 1, che ha accesso direttamente dal cortile, comprende la **scala di accesso** e l'intero **piano primo**, destinato in passato ad attività ricettiva.

- **Camere da letto**: tre unità, ciascuna con proprio bagno interno. Le condizioni sono mediocri: rivestimenti obsoleti, serramenti deteriorati, arredi residuali.
- **Corridoi e spazi comuni**: pavimenti in cotto, pareti con intonaci ammalorati.
- **Bagni**: rivestimenti in ceramica datata, sanitari obsoleti
- **Cucina di servizio**: con rivestimenti in maiolica, anch'essi vetusti; è presente un camino.
- **Piccolo terrazzo con torretta**: accessibile dal piano primo, oggi in stato di abbandono, con vegetazione spontanea e materiali dismessi.

C. Pertinenze esterne

L'area cortilizia circostante, di circa 1,69 ettari, risulta in stato di abbandono, con prato secco, erbe infestanti e manufatti secondari in disuso.

- **Campo da calcetto**: dotato di recinzione perimetrale e rete di protezione superiore, oggi in stato di incuria con vegetazione spontanea che ne limita l'utilizzo.
- **Area verde attrezzata**: comprende un parco giochi ormai deteriorato, con attrezzature obsolete e in parte arrugginite.
- **Corpi accessori**: piccoli manufatti in legno adibiti a servizi di supporto (depositi, locali tecnici), anch'essi in condizioni manutentive precarie.

Stato manutentivo complessivo

L'intero compendio mostra condizioni di incuria: aree verdi prive di manutenzione, strutture sportive e ricreative non fruibili, fabbricato principale con finiture esterne obsolete e necessitanti di restauro. Le foto documentano lo stato di abbandono e la necessità di interventi sia ordinari che straordinari per il ripristino dell'agibilità funzionale e della sicurezza degli spazi.

Stato di conservazione:

- **Strutturale:** non si rilevano, da atti e informazioni disponibili, criticità statiche documentate; tuttavia, lo stato di degrado visivo e la vetustà del fabbricato rendono necessario un approfondito controllo tecnico.
- **Edilizio-funzionale:** le finiture interne ed esterne sono ampiamente deteriorate; alcuni elementi appaiono obsoleti o non più idonei a un uso immediato senza lavori di recupero.
- **Impiantistico:** gli impianti presenti necessitano di verifica e adeguamento alle vigenti normative di sicurezza.
- **Manutentivo generale:** l'intero compendio, sia fabbricato che pertinenze, versa in stato di inutilizzo e trascuratezza, con necessità di interventi manutentivi ordinari e straordinari per poter essere nuovamente destinato all'uso originario o a diversa destinazione conforme agli strumenti urbanistici.

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima risulta edificato in parte in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come riportato nell'atto di compravendita del 1° agosto 2013, per cui, in base alla normativa vigente all'epoca, non era necessario il rilascio di licenza edilizia. Titoli abilitativi sono stati invece necessari per gli interventi che hanno consentito di adattare la struttura al suo utilizzo come ristorante ed albergo.

Successivamente alla sua costruzione, sono stati effettuati interventi per i quali è stata rilasciata autorizzazione edilizia n. 459 in data 28 luglio 1986 dal Comune di Ascoli Satriano, seguita da licenza di agibilità in data 28 agosto 1990.

Come comunicato via PEC alla sottoscritta dall'UT di Ascoli Satriano *“nell'archivio comunale non si è potuto reperire l'autorizzazione edilizia n. 459 del 28/07/1986 e il relativo certificato di agibilità del 28/08/1990 in quanto lo stesso archivio è organizzato in base ai titolari del titolo edilizio. Nonostante la ricerca sia stata effettuata per nominativi degli attuali proprietari e dei precedenti all'acquisto dell'immobile nulla si è*

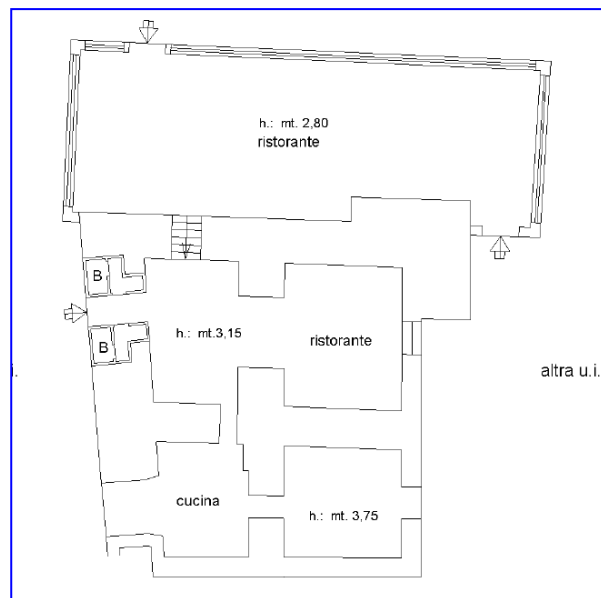
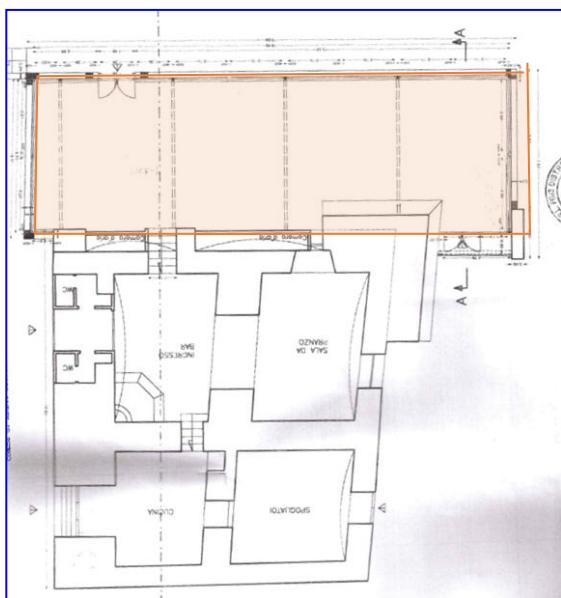
trovato in merito. Dagli archivi si è potuto ritrovare solamente la Concessione Edilizia n. 20/2001 del 11.03.2003 ... in ditta [REDACTED]”

È stata invece reperita la **Concessione Edilizia n. 20/2001** del 11.03.2003 che è stata rilasciata per “*per la esecuzione dei lavori di costruzione di tettoia metallica a servizio dell’azienda agrituristica [REDACTED], secondo quanto risulta dagli elaborati tecnici di progetto composti da nr. 2 Tavole redatte dall’Arch. BOTTA Savino*”

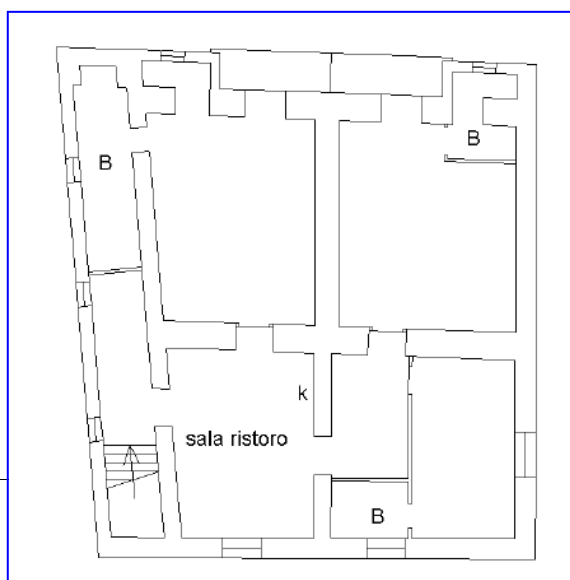
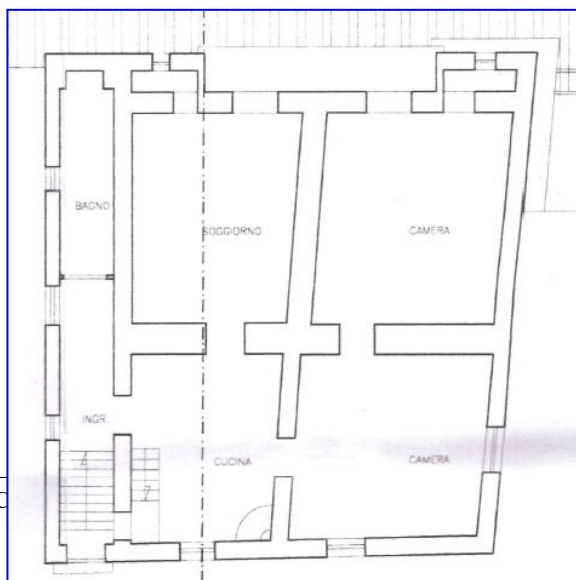
La dichiarazione di ultimazione lavori è del 09.03.2006 protocollata al n. 2882 del 16.03.2006.

Di seguito si riportano a sinistra le planimetrie depositate con la CE del 2001 e a destra le planimetrie catastali agli atti.

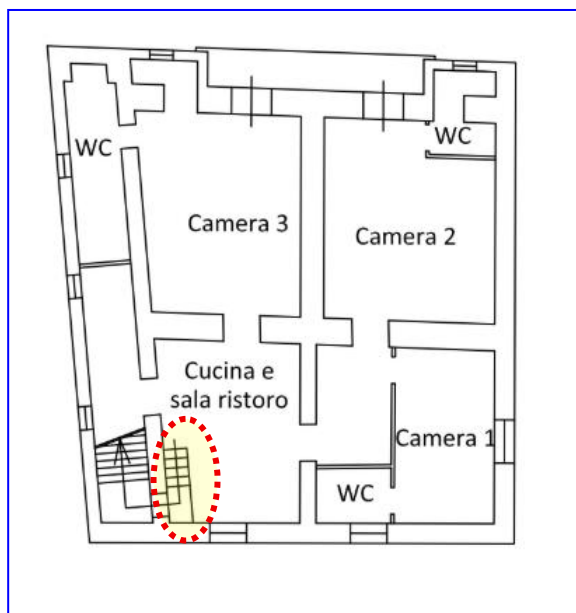
SUB 2



SUB 1



Non si rilevano difformità sostanziali tra quanto accatastato e quando rappresentato nelle tavole presentate nell'ultima CE ad eccezione fatta per la scala che porta alla torretta che non è riportata nelle planimetrie catastali del sub 1.



Qui sopra si riporta la planimetria dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Andrebbe quindi effettuata una correzione della planimetria catastale del piano primo presso gli uffici competenti per mezzo di un tecnico abilitato. I costi verranno considerati in sede di valutazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) prot. n. 6448 del 3 luglio 2013, rilasciato dal Comune di Ascoli Satriano, risulta che l'area su cui insiste il complesso immobiliare ricade in zona "E – Produttiva di tipo Agricolo" secondo il Piano Regolatore Generale.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

NN. 8768/7151 del 09/04/2024

A favore: Leviticus SPV S.r.l., sede Roma

A carico: [REDACTED] [REDACTED])

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 18/03/2024 rep. 1658, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia

Beni colpiti: Ascoli Satriano, Foglio 41, Particella 104, Sub 1 e Sub 2

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

NN. 25191/2852 del 31/12/2020

A favore: Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. a.r.l., sede Milano (poi ceduta a Leviticus SPV S.r.l.)

A carico: [REDACTED]

Titolo: Ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca volontaria (originaria 05/01/2001, notaio Parente Ferdinando)

Capitale: € 258.228,44

Totale: € 516.456,89

Beni colpiti: Ascoli Satriano, Foglio 41, Particella 104, Sub 1 e 2 oltre ad altri beni

NN. 3083/250 del 07/02/2013

A favore: Equitalia Sud S.p.A., sede Roma

A carico: [REDACTED]

Titolo: Ipoteca legale ex Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973) rep. 560/4343 del 01.02.2013

Capitale: € 30.322,36

Totale: € 60.644,72

Beni colpiti: Ascoli Satriano, Foglio 41, Particella 104, Sub 2

Al 21.08.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato “*a corpo*”, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, stato di manutenzione e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune. Non è stato possibile consultare l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate poiché l'area è sprovvista di quotazioni.

Si tiene conto che l'immobile è posto in un suggestivo contesto rurale collinare vicinanze del centro abitato di ASCOLI SATRIANO.

CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

L'esecutata detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

$V = V_m \times S_c \times Q \times K$						
		V _m (€)	S _c (mq)	Q	K	V (€)
sub 1	D/10	600,00 €	135	1	0,80	64.800,00 €
sub 2	C/1	600,00 €	220	1	0,85	112.200,00 €
terreno libero		2,00 €	16909	1	1,00	33.818,00 €
TOTALE						210.818,00 €

dove K risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) sub 1 (pT - 1)	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	0,80
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,70
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,80

COEFFICIENTI (K) sub 2 (PT)	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,70
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,85

Il valore V va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

Vf = V- (VxA + VxB + VxC)									
	V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	
Piano terra	D/10	64.800,00 €	2,0%	1.296,00 €	2,0%	1.296,00 €	4,0%	2.592,00 €	59.616,00 €
Piano terra	C/1	112.200,00 €	2,0%	2.244,00 €	2,0%	2.244,00 €	4,0%	4.488,00 €	103.224,00 €
terreno libero		33.818,00 €		- €		- €		- €	33.818,00 €
TOTALE		210.818,00 €		3.540,00 €		3.540,00 €		7.080,00 €	196.658,00 €

A- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2%:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 1%;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 1%.

B- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2%.

C- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera forfettariamente una percentuale pari al 4% visto lo stato di abbandono e i danneggiamenti rilevati.

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

Valore complessivo del lotto € 196.658,00
Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 196.700,00
 diconsi **centonovantaseimilasettecento euro**.

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto;
3. Documentazione reperita presso UT del Comune di ASCOLI SATRIANO;
4. Certificato anagrafe
5. Atto di provenienza;
6. Certificati APE;
7. Specchietto riepilogativo.

Il CTU attesta, infine, di aver provveduto a depositare telematicamente la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e 7 allegati e ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

ASCOLI SATRIANO, lì 09.12.2025



Il consulente tecnico

(dott. Agr. Anna Frezza)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anna Frezza".