



Studio Ingegneria  
Giovanni ZAZZERA

---

Ing. Giovanni ZAZZERA  
+39 333 1114358  
giannizazzera@gmail.com  
giovannizazzera@ingpec.eu

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 292/22

promosso da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT. Michele PALAGANO

# INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

## ALLEGATI

1. Tabella Riassuntiva aggiornata
2. Documenti Tecnici del Comune



**Risposta al quesito 10****REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate per accertare la regolarità dell'immobile in oggetto, è emerso quanto segue. Nell'atto di Compravendita del Notaio Lamanna Mario del 13.04.2006 rep. 87859, visionato presso l'Archivio Notarile di Trani, il venditore dichiarava che per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile furono rilasciati:

- Concessione Edilizia n.44 del 25.06.1988;
- Concessione Edilizia in Variante n.67 del 28.12.1988;
- Concessione Edilizia in Variante n.58 del 18.10.1989;
- Licenza di Abitabilità ed uso n. prot. 15455 del 13.11.1989.

Ma, dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia nelle date 05.09.2024 e 26.11.2024, non è stato possibile reperire alcunché della succitata documentazione.

***Con la presente integrazione, che si compone di 1 pagina e 1 allegato, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.***

Foggia, 04.12.2024

**L'esperto**  
Ing. Giovanni ZAZZERA





**Studio Ingegneria  
Giovanni ZAZZERA**

---

**Ing. Giovanni ZAZZERA**  
+39 333 1114358  
giannizazzera@gmail.com  
giovannizazzera@ingpec.eu

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.Es. N 292/22

promosso da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT. Michele PALAGANO

# **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

## **ALLEGATO 1**

Tabella Riassuntiva












**TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
R.G. Es. N. 292.2022**

**TABELLA RIASSUNTIVA**

TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, costruito intorno al 1990, con struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto a falde.</p> <p>Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone con le facciate esterne quasi totalmente rivestite in blocchi di bugnato, con i parapetti dei balconi in parte di c.a. faccia vista e in parte con ringhiere metalliche gialle.</p> <p>Accedendo dal cancello pedonale al civico 8 di Via Santeramo, si percorre il corridoio condominiale in fondo al quale il portone di colore giallo, consente l'accesso al fabbricato. Percorrendo le rampe di scale, l'ascensore non è presente, si raggiunge il terzo ed ultimo piano. La porta sulla sinistra è quella dell'immobile in oggetto. L'appartamento di che trattasi si sviluppa su un unico piano con forma in pianta rettangolare, per una estensione di circa 110 mq coperti, altezza 3,30 metri nella zona più alta e di 1,40 nella zona più bassa, con due balconi. Le condizioni di manutenzione interne sono scadenti: la casa è in uno stato di ristrutturazione parziale.</p> <p>Sia a pavimento che a parete sono visibili le tracce della nuova impiantistica realizzata ed alcuni tramezzi sono ancora allo stato grezzo.</p> <p>Il bagno, all'atto del sopralluogo, è dotato del solo lavandino, con le tubazioni di WC e bidet visibili all'interno del massetto del bagno ancora da completare.</p> <p>I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le sole due porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico (solo parzialmente), mentre si denota l'assenza dell'impianto di riscaldamento e della caldaia.</p> <p>Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere allo stato grezzo quindi utilizzabile solo a completamento dei lavori di ristrutturazione.</p>



UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Margherita di S. (BT) alla Via S. Santeramo n. 8.
DATI CATASTALI	"Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 3 di un fabbricato urbano sito in Margherita di S. (BT), Via S. Santeramo n. 8, identificata al N.C.E.U. Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 110 mq"
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 118,00 mq
CONFINI	NORD: Via Salvatore Santeramo; EST: Via Salvatore Santeramo; SUD: altra u.i.; OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	
TITOLO DI PROVENIENZA	Compravendita del 21.04.2006, n. 9771/6620, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87859, a favore  in regime di separazione dei beni, contro   regime di separazione dei beni.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	- <b>Pignoramento immobiliare</b> del 29.08.2022, n. 21341/16851, in virtù di atto giudiziario Unep del Tribunale di Foggia del 03/08/2022 repertorio n.3732, a favore  contro  per la quota di 1/1 del lotto in oggetto. - <b>Ipoteca volontaria</b> del 21.04.2006, n. 9772/1877 di euro 142.500,00, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87860 (mutuo di 95.000€ da rimborsare in 25 anni), a favore  contro  per la quota di 1/1 del lotto in oggetto. - <b>Convenzione Edilizia</b> del 11.04.1988, n. 6622/236828, in virtù di atto per notar Claudio Mariano di Margherita di Savoia del 12/03/1988 repertorio n.3818, a favore Comune di Margherita di Savoia, contro  sull'appezzamento di terreno di ettari 2.14.47 in Margherita di S. alla Contrada Erba del Cavaliere distinto in Cafasto al foglio 16 particella 207.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata, ma attualmente non occupato.



REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione Edilizia n.44 del 25.06.1988;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n.67 del 28.12.1988;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n.58 del 18.10.1989.</li> </ul>
AGIBILITA'	Licenza di Abitabilità ed uso n. prot. 15455 del 13.11.1989.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi
PREZZO BASE	<b>€ 107.000,00</b>

