



STUDIO TECNICO
GEOM. ANTONIO TROISI

Via Napoli, 6/A – 71121 Foggia – Cell. 340/5290841
geometratroisi@gmail.com – antonio.troisi@geopec.it – www.geometratroisi.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 327/2022

Giudice: dott.ssa Valentina Patti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale

Creditore Procedente: avv. Santobuono Annamaria

Parte Esecutata: [REDACTED]

L'ESPERTO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Firmato digitalmente da
ANTONIO TROISI
O = Collegio dei Geometri di Foggia
T = Geometra
C = IT
Data e ora della firma: 11/07/2025 18:58:13

Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Valentina Patti, il giorno 05 marzo 2025, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 327/2022 promosso da Santobuono Annamaria, fissando per il giorno 05/05/2025 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Patti accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato 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;*
2. *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
3. *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
4. *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;*
5. *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;*
6. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono

occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

14. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;
17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:
 - a) accertare se gli stessi 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;

Il nominato custode, avv. De Finis Edoardo, fissava per il giorno 24/06/2025 alle ore 09.30 ~~sopralluogo presso l'immobile pignorato.~~

Lo scrivente esperto, pertanto, in data 24/06/2025 alle ore 09.30 si recava presso l'immobile pignorato ove risultava presente l'avv. De Finis, ma risultava nuovamente assente la parte esecutata e l'immobile risultava chiuso e inaccessibile. Pertanto il nominato custode assistito da un fabbro di fiducia procedeva all'accesso forzoso presso l'immobile pignorato. Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto esperto d'ufficio, si recava più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT) a seguito di istanza di accesso agli atti presentata a mezzo PEC, per ricercare, prendere visione ed ottenere copia di eventuali Concessioni Edilizie, Sanatorie e certificato di agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI:

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 VENTI ANNI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

Agli atti sono presenti i certificati ipotecari e catastali. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

Si segnala che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dell'atto di pignoramento i dati anagrafici della parte esecutata risultano riportati erroneamente come " [REDACTED] " mentre i dati corretti sono " [REDACTED] ", come si evince dal certificato di stato libero rilasciato dal comune di Margherita di Savoia (BT). Tuttavia si riscontra che il codice fiscale riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risulta corretto.

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI, ESPLICITANDO I VARI PASSAGGI (SENZA EFFETTUARE RINVII PER RELATIONEM ALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI O ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DELLA QUALE NON È SUFFICIENTE RIPORTARNE PEDISSEQUAMENTE IL CONTENUTO) E DANDO ATTO DELLE

EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL CORSO DEL TEMPO;

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione immobiliare risulta ubicato in Margherita di Savoia (BT) alla Via Adige n.18 e censito al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:

- foglio 1 particella 1865 sub.5, graffata con la particella 1864 sub.5 e particella 1866 sub.6, – piano secondo – categoria A/3 classe 2 vani 6,5 rendita catastale € 604,25;

L'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] - proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La parte esecutata è diventata proprietaria dell'immobile pignorato a seguito di atto di compravendita del 12/07/2005 per notar dott. Lamanna Mario rep.n.87006 racc.n.7219, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 11/08/2005 ai n. 18642/12826, per acquisto fattone dai sigg. Cafagna Concetta nata a Margherita di Savoia (BT) il 01/10/1946 proprietaria per 6/30 in regime di separazione dei beni, Cafagna Maria Saveria nata a Margherita di Savoia (BT) il 07/04/1948 proprietaria per 6/30 bene personale, Cafagna Raffaella nata a Margherita di Savoia (BT) il 05/06/1953 proprietaria per 6/30 bene personale, Cafagna Francesco nato a Margherita di Savoia (BT) il 12/05/1955 proprietario per 6/30 bene personale e Cafagna Massimo nato a Canosa di Puglia (BA) il 21/07/1974 proprietario per 6/30 in regime di separazione dei beni.

Ai sigg. Cafagna Concetta, Cafagna Maria Saveria, Cafagna Raffaella, Cafagna Francesco e Cafagna Massimo l'immobile pignorato era pervenuto per atto di compravendita per notar dott. Mario Lamanna del 29/05/2004 rep.n. 84878 racc.n. 6771 regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28/06/2004 ai nn. 16919/12440, per acquisto fattone dalla sig.ra Pipino Teresa nata a Apricena il 15/12/1936 proprietaria della quota di 20/30.

Alla sig.ra Pipino Teresa la quota di 20/30 di proprietà ed ai propri figli Cafagna Concetta, Cafagna Maria Saveria, Cafagna Raffaella, Cafagna Francesco e Cafagna Massimo la quota di 2/30 di proprietà erano pervenute giusta denuncia di successione del de cuius Cafagna Nicola nato a Barletta il 08/02/1921 proprietario della quota di 1/2, regolarmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/05/2004 ai nn. 13071/9587. La quota di 20/30 di proprietà in favore della sig.ra Pipino Teresa veniva rettificata nella quota di 5/30 di proprietà con successione del 18/03/2004 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari in data 09/12/2008 ai nn.30715/20355.

Si segnala che la suddetta nota di trascrizione risulta presentata in data successiva all'atto di compravendita con il quale la sig.ra Pipino vendeva le quote di proprietà ai propri figli sopra descritti.

Inoltre si segnala che non risulta esistente accettazione tacita di eredità per la successione del de cuius Cafagna Nicola.

Al sig. Cafagna Nicola la quota di ½ dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto ~~fattone, unitamente al proprio coniuge Pipino Teresa che acquistava anch'essa la quota~~ di ½, per notar dott. Felice d'Onofrio del 23/08/1983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 31/08/1983 ai nn.13117/157634, dai sigg. Parente Vito nato a Margherita di Savoia (BT) il 15/05/1940, Parente Lorenzo nato a Margherita di Savoia (BT) il 07/12/1943 e Parente Vito nato a Margherita di Savoia (BT) il 25/07/1935. È opportuno evidenziare che al momento dell'acquisto da parte dei coniugi Cafagna Nicola e Pipino Teresa l'immobile pignorato non era riportato in catasto ma denunciato con schede registrate il 25/08/1981 ai nn.470 e 471.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- trascrizione del 19/09/2022 – verbale pignoramento immobili -registro particolare 17695 registro generale 22443 in favore di Santobuono Annamaria e contro la parte eseguita sig. [REDACTED]

Si segnala che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dell'atto di pignoramento i dati anagrafici della parte eseguita risultano riportati erroneamente come "[REDACTED]" mentre i dati corretti sono "[REDACTED]", come si evince dal certificato di stato libero rilasciato dal comune di Margherita di Savoia (BT). Tuttavia si riscontra che il codice fiscale riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risulta corretto.

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio oltre che dalla documentazione versata nel fascicolo telematico, emerge che relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 1 PARTICELLA 1865 SUB.5 GRAFFATO CON LA PARTICELLA 1864 SUB.5 E PARTICELLA 1866 SUB.6 – COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA(BT)

L'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 1 particella 1865 sub.5 graffato con la particella 1864 sub.5 e particella 1866 sub.6 categoria A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani rendita catastale € 604,25 – Via Adige n.18 piano 2, con dati derivanti da variazione del 24/12/1998 in atti dal 24/12/1998 fusione diversa distribuzione degli spazi interni (n.m00305.1/1998).

La suddetta variazione catastale ha avuto per oggetto oltre che la diversa distribuzione interna anche la fusione, difatti in precedenza l'immobile era composto dalle seguenti unità immobiliari:

- foglio 1 particella 1864 sub3 graffata con la particella 1865 sub.3 categoria A/3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita catastale £ 630.000 , con dati derivanti da sostituzione riferimenti di mappa del 25/08/1981 inatti dal 18/12/1998 richiesta n. 4911/98 (n. 471.2/1981). In precedenza l'immobile come descritto sopra risulta riportato in catasto con scheda prot.n.471 Anno 1981 categoria A/3 classe 2 rendita catastale £ 1.190 con classamento del 25/08/1981 in atti dal 07/07/1998;

- foglio 1 particella 1866 sub.4 categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani rendita catastale £ 362.500, con dati derivanti da sostituzione riferimenti di mappa del 25/08/1981 in atti dal 18/12/1998 richiesta n. 4911/98 (n. 470.2/1981). In precedenza l'immobile come descritto sopra risulta riportato in catasto con scheda prot.n.470 Anno 1981 categoria A/4 classe 3 vani 2,5 rendita catastale £ 825 con classamento del 25/08/1981 in atti dal 07/07/1998;

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, SPECIFICANDO – PER IL CASO IN CUI RIPORTINO DATI CATASTALI NON PIÙ ATTUALI – SE LE VARIAZIONI INTERVENUTE IN EPOCA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (PER FUSIONE, SOPPRESSIONE, ETC.) ABBIANO DETERMINATO MODIFICHE SUL PIANO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali. Ad ogni buon conto si rileva che la parte eseguita nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento viene indicato con i seguenti dati anagrafici: sigg. " [REDACTED] " nata a [REDACTED], mentre negli atti di provenienza e nel certificato rilasciato dal comune di Margherita di Savoia (BT) viene riportata come " [REDACTED] " nata a [REDACTED]

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

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria non si evidenzia, per quanto è stato possibile verificare, l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio al comune di Margherita di Savoia si rileva che la sig.ra [REDACTED] di stato libero, anche se lo stesso comune con PEC del 13/05/2025 comunicava che la stessa risultava aver contratto matrimonio con il [REDACTED] [REDACTED] nella città di Torino.



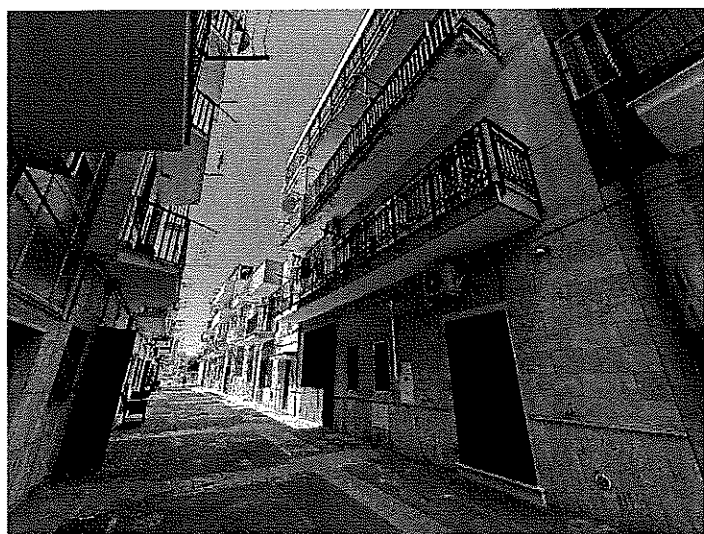
ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI 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;

LOTTO UNICO

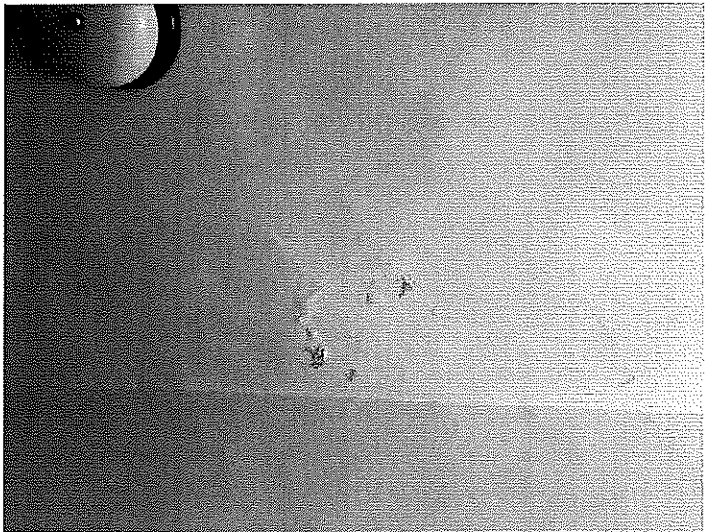
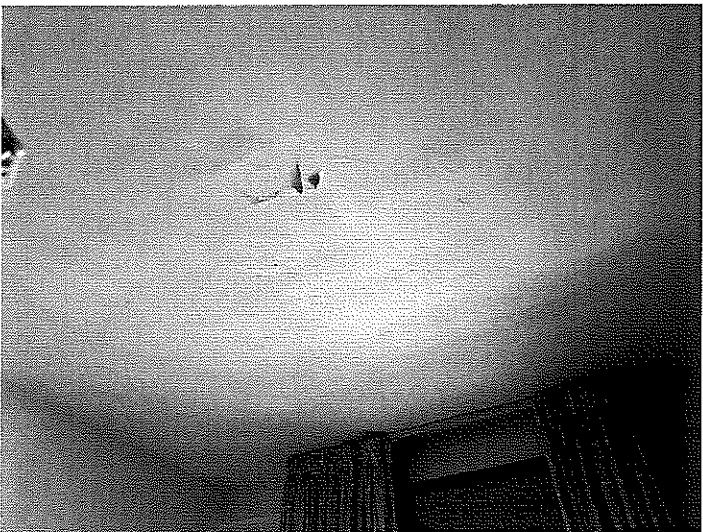
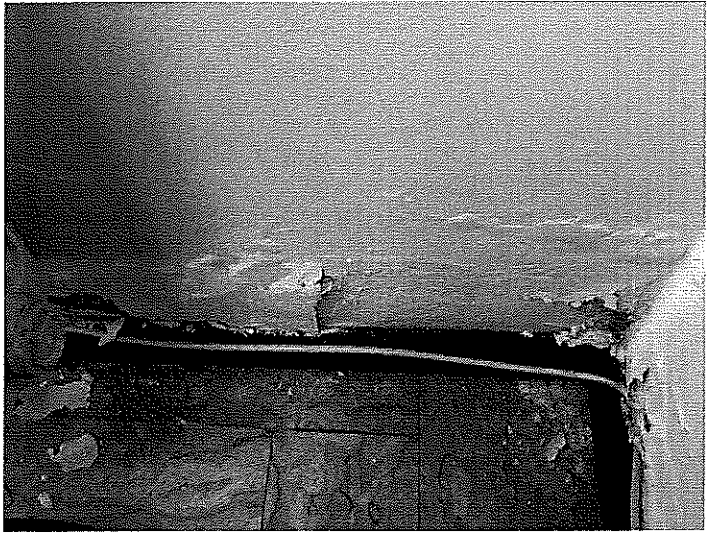
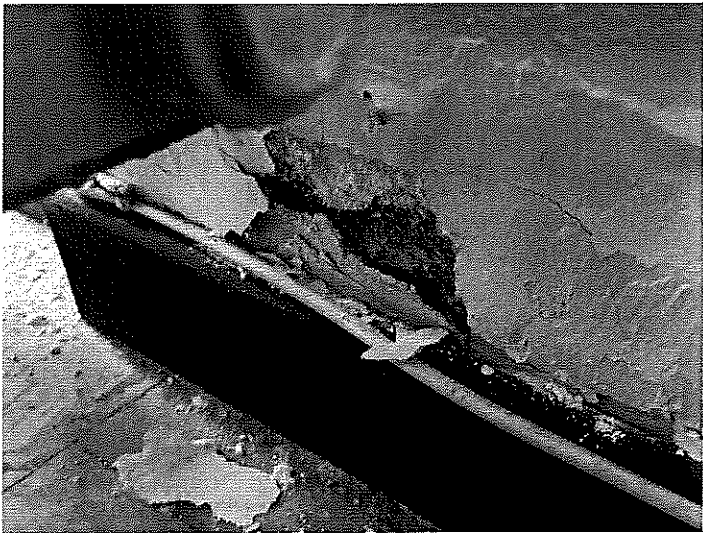
IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - COMUNE: MARGHERITA DI SAVOIA (BT)

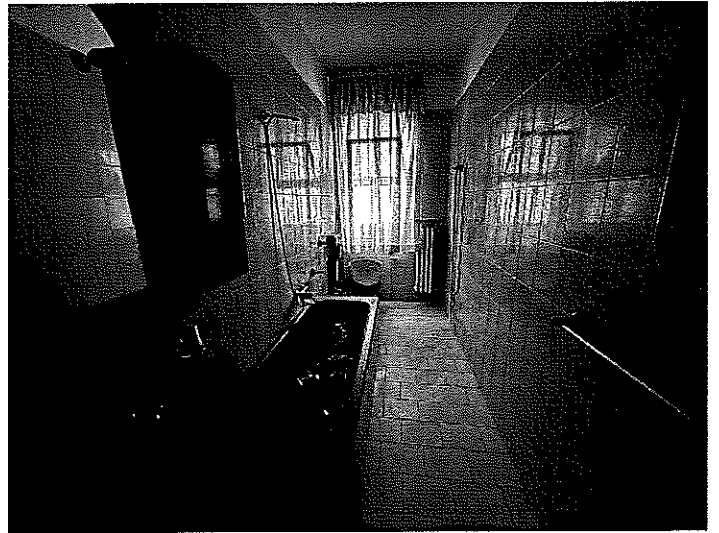
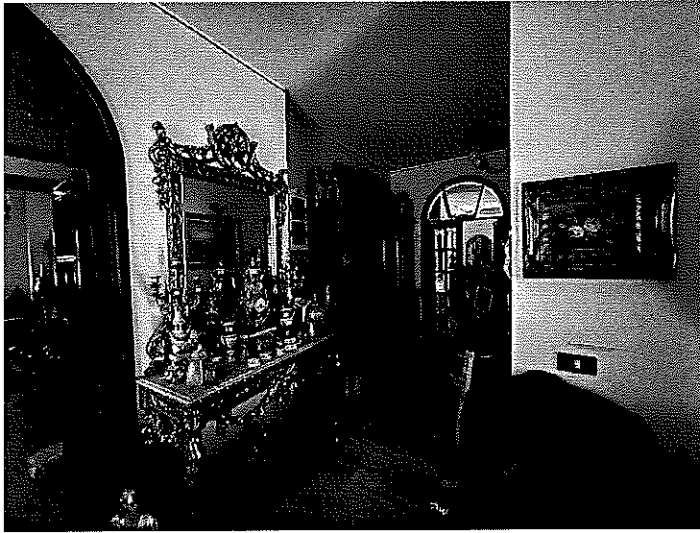
L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato, sito in Margherita di Savoia alla Via Adige n.18, posto nella zona centrale e nelle immediatamente vicinanze del lungomare di Margherita di Savoia. Trattasi di un appartamento, posto al secondo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo, composto da n.3 camere, soggiorno pranzo con angolo cucinino, bagno, ripostiglio, disimpegno, corridoio e n. 2 balconi di pertinenza. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,00 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Si evidenzia che il fabbricato è sprovvisto di vano ascensore. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e fintecciate. All'interno tutte le pareti sono intonacate e fintecciate, ad eccezione di quelle del bagno e del vano cucinino che sono rivestite con piastrelle in

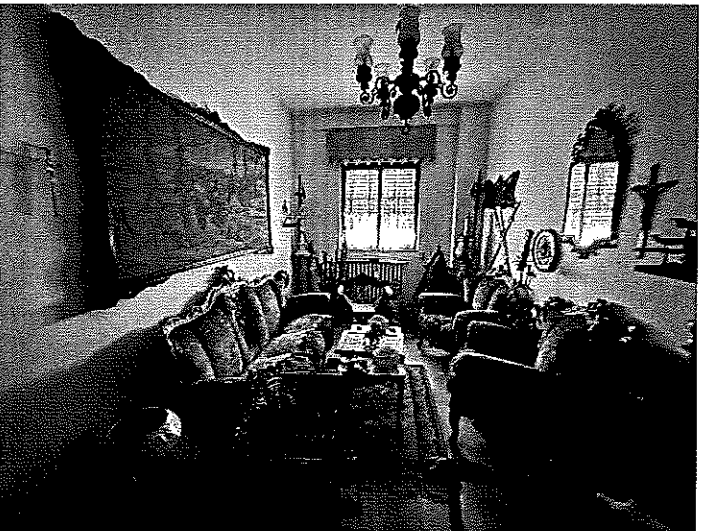
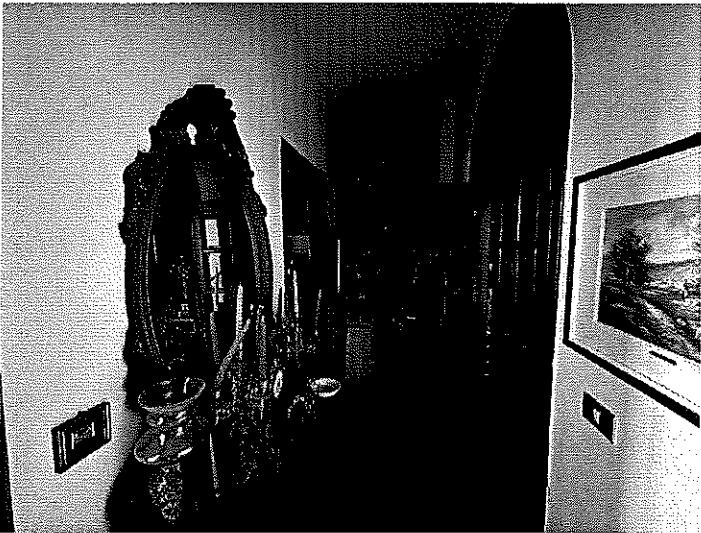
ceramica. La pavimentazione è in marmo, la porta d'ingresso principale è in legno non blindata. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli. Risulta esistente impianto di riscaldamento. Non è stato possibile rilevare la presenza di libretto di impianto con ultima revisione dell'impianto termico e ne tanto meno dei certificati di conformità degli impianti. Si rileva che al momento del sopralluogo si è riscontrato che i ciellini ed i frontalini dei balconi di pertinenza dell'immobile pignorato, versano in uno stato di elevato degrado che ha generato il distacco di intonaco e del c.d. coprifermo con conseguente ossidazione delle armature delle solette dei balconi. Durante il sopralluogo è emerso che i suddetti fenomeni potrebbero essere direttamente collegati alla stato di degrado in cui versa la pavimentazione del balcone dell'immobile pignorato. **La situazione sopra descritta potrebbe generare ulteriore distacco di intonaco e/o dei gocciolatoi in marmo rappresentando un pericolo concreto per la pubblica e privata incolumità atteso che i balconi sono prospicienti su degli spazi pubblici oltre che sui balconi degli immobili sottostanti.** Si segnala la presenza di piccoli fenomeni di distacco intonaco lungo la parete interna del vano camera nella parte posta a confine con l'esterno oltre che in alcune zone dei soffitti, dovuti verosimilmente a pregressi fenomeni infiltrativi.

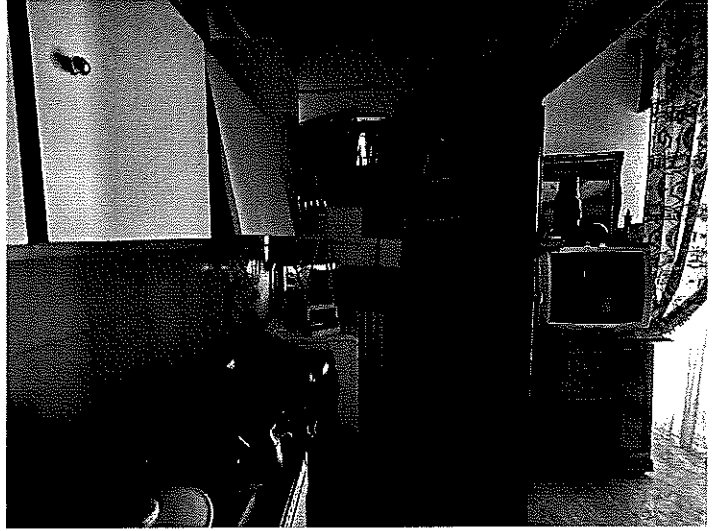
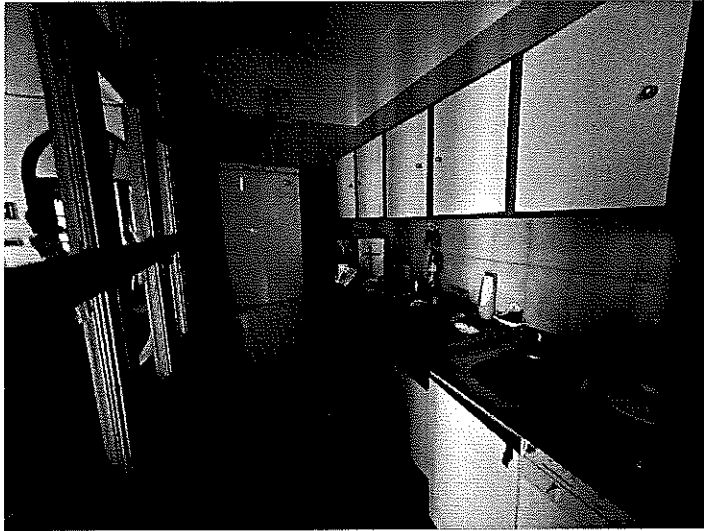












MOD. 10910
7.019.0007.432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

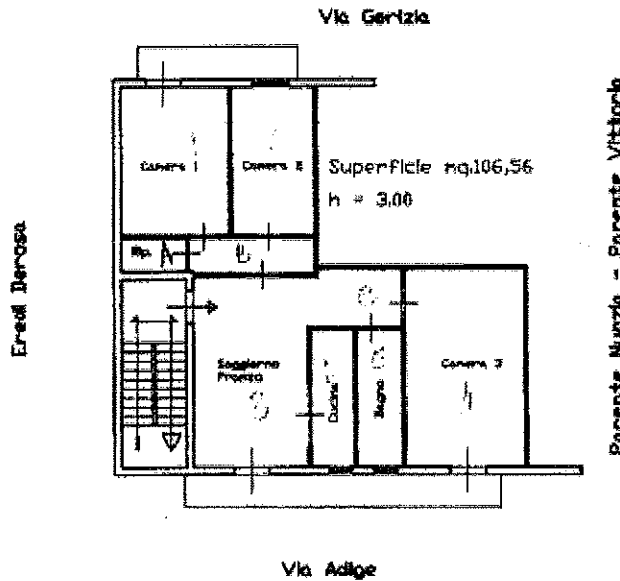
MED - EN (CEU)

LIRE
385

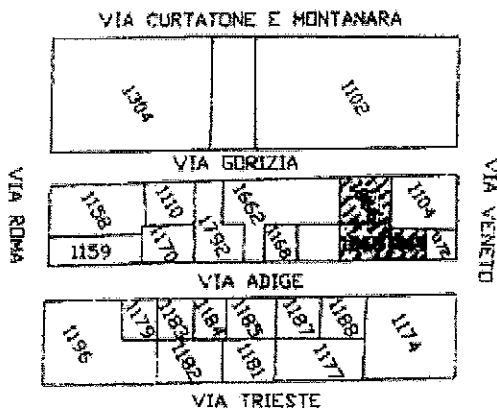
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARGHERITA DI SAVOIA via ADIGE

civ. 10

PIANTA PIANO SECONDO



**STALCIO PLANIMETRICO
SCALA 1:1000**



08831

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal ING. NAPOLLO MICHALE

RESERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/12/1998 - Data: 12/05/2025 - n. T504331 - Richiedente: TRSNINSIB12D643I

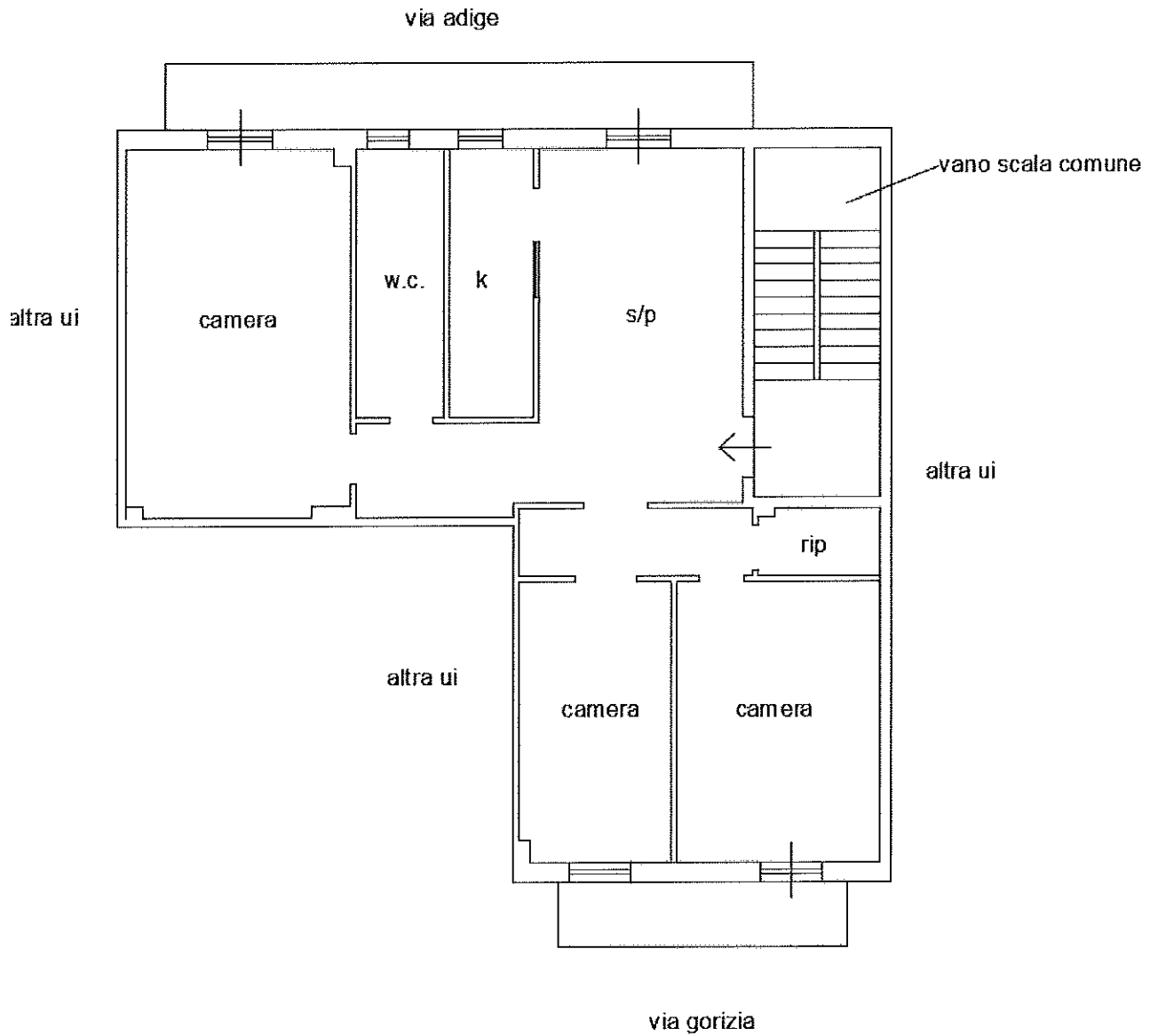
Totale schede: 1 - Formulario di acquisizione: A4/210639/12 - Formulario stampa di stesso: A4/210639/12

Inscritto all'albo degli INGEGNERI
data 22/12/98 Firma *[Signature]*

SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

PIANTA PIANO SECONDO

H= 3.00 m



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

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 1.200,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2024, si può ritenere congruo il valore pari ad € 1.200,00, anche in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e

perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE (p2)	120,00	1,00	120,00
BALCONI	18,00	0,30	5,40
TOTALE			125,40(arrotondato a 125,00)

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 125,00 \text{ mq} \times \text{€} 1.200,00 = \text{€} 150.000,00$$

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo - 7 %	€ 10.500,00
Riduzione del 3 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.500,00
Riduzione per redazione e presentazione di SCIA in sanatoria per realizzazione di opere edilizie di diversa distribuzione interna e apertura di vani finestra, ivi compreso il pagamento di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria, il tutto fatto salvo diverso parere del comune di Margherita di Savoia (BT)	€ 3.500,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 1.000,00
TOTALE	€ 19.500,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

$$\text{€} 150.000,00 - \text{€} 19.500,00 = \text{€} 130.500,00, \text{ approssimato ad } \underline{\text{€} 130.000,00}.$$

Pertanto si avrà che il valore del "lotto unico" è pari a:

€ 130.000,000 (centotrentamila/00 euro)

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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE (p2)	120,00	1,00	120,00
BALCONI	18,00	0,30	5,40
TOTALE			125,40(arrotondato a 125,00)

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

L'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Trattasi di appartamento sito in Margherita di Savoia (BT) alla Via Adige n.18, posto al secondo, con ingresso dalla porta a destra salendo, composto da soggiorno pranzo con cucinino, n.3 camere, ripostiglio, disimpegno, corridoio e bagno.

L'immobile risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Margherita di Savoia (BT) foglio 1 particella 1865 sub.5, graffato con la particella 1864 sub.5 e particella 1866 sub.6 – piano secondo – categoria A/3 classe 2 vani 6,5 rendita catastale € 604,25 – superficie catastale 124,00 mq ed è confinante con vano scala condominiale, Via Adige, Via Gorizia, salvo altri e migliori confini.

Il tutto, come sopra descritto, negli atti del Catasto Fabbricati, risulta intestato a:

- 
 proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

desumere, l'immobile fa parte di un fabbricato per il quale non risulta costituito condominio.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA 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

Al fine di individuare i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente procedeva ad inviare richiesta di accesso agli atti al comune di Margherita d Savoia (BT), a seguito della quale è stato individuato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 136 del 10/12/1980, con lavori iniziati in data 05/01/1981 ed ultimati in data 06/06/1981. Non risulta esistente agibilità del fabbricato.

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA

In merito al presente quesito si evidenzia che al momento del sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile pignorato è dotato di impianto di riscaldamento, tuttavia non è stato possibile reperire la documentazione relativa al libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore) vista l'assenza della parte eseguita.. La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato e quindi censito al NCEU del comune di Margherita di Savoia al foglio 1 particella 1865 sub.5, graffato con la particella 1864 sub.5 e particella 1866 sub.6 – piano secondo – categoria A/3 classe 2 vani 6,5 rendita catastale € 604,25 – superficie catastale 124,00 mq

**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**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi di cui al sopralluogo eseguito in data 13/06/2025.

**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**

In merito al presente quesito si riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato successivamente al 01/09/1967. Difatti al fine di individuare i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente procedeva ad inviare richiesta di accesso agli atti al comune di Margherita d Savoia (BT), a seguito della quale è stato individuato che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 136 del 10/12/1980, con lavori iniziati in data 05/01/1981 ed ultimati in data 06/06/1981. Non risulta esistente agibilità del fabbricato.

**VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE
ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA
COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È
STATO REALIZZATO**

In merito al presente quesito lo scrivente CTU riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 136 del 10/12/1980, con lavori iniziati in data 05/01/1981 ed ultimati in data 06/06/1981.

Per quanto è stato possibile verificare confrontando lo stato dei luoghi con la concessione edilizia n. 136/1980 e relativi allegati grafici allegati, si rileva la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni oltre all'apertura e lo spostamento di vani finestra.

**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

In merito al presente quesito lo scrivente CTU riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 136 del 10/12/1980, con lavori iniziati in data 05/01/1981 ed ultimati in data 06/06/1981.

Per quanto è stato possibile verificare confrontando lo stato dei luoghi con la concessione edilizia n. 136/1980 e relativi allegati grafici allegati, si rileva la presenza di opere realizzate in assenza e/o in difformità del titolo edilizio, come di seguito si riportano:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne e realizzazione di altre tramezzature;
- apertura, chiusura e spostamento di vani finestra;

Quanto sopra descritto potrà essere sanato mediante la presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria al comune di Margherita di Savoia (BT), il tutto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del sopra citato comune.

I costi per la redazione delle pratiche sopra descritte sono state detratte dal più probabile valore di mercato.

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

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia non rientra tra quelli dell'edilizia convenzionata.

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle

~~passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."~~

Per quanto è stato possibile verificare non sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- verbale operazioni peritali;
- planimetria e visura catastale immobile;
- estratto dell'atto di matrimonio/ certificato di stato libero;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- fitoli edilizi;
- Nota agenzia delle entrate ufficio provinciale di Andria Barletta Trani;

Foggia lì, 11/07/2025

Il CTU

(geom. Antonio Troisi)

Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

O = Collegio dei Geometri di Foggia

T = Geometra

C = IT

Data e ora della firma: 11/07/2025 18:58:29

PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

TIPOLOGIA BENI	IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - COMUNE: MARGHERITA DI SAVOIA (BT) Immobile con destinazione abitazione, sito in Margherita di Savoia (BT) alla Via Via Adige n. 18.
DESCRIZIONE	L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato, sito in Margherita di Savoia (BT) alla Via Adige n.18, posto nella zona centrale e immediatamente a ridosso della spiaggia. Trattasi di un appartamento, posto al secondo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo, composto da n.3 camere, soggiorno pranzo con angolo cucinino, bagno, ripostiglio, disimpegno, corridoio e n. 2 balconi di pertinenza. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,00 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Si evidenzia che il fabbricato è sprovvisto di vano ascensore. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e del vano cucinino che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in marmo, la porta d'ingresso principale è in legno non blindata. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli. Risulta esistente impianto di riscaldamento. Non è stato possibile rilevare la presenza di libretto di impianto con ultima revisione dell'impianto termico e ne tanto meno dei certificati di conformità degli impianti. Si evidenzia che al momento del sopralluogo si è riscontrato che i ciellini ed i frontalini dei balconi di pertinenza dell'immobile pignorato, versano in uno stato di elevato degrado che ha generato il distacco di intonaco e del c.d. copriferro con conseguente ossidazione delle armature delle solette dei balconi. Durante il sopralluogo è emerso che i suddetti fenomeni potrebbero essere direttamente collegati allo stato di degrado in cui versa la pavimentazione del balcone dell'immobile pignorato. La situazione sopra descritta potrebbe generare ulteriore distacco di intonaco e/o dei gocciolatoi in marmo rappresentando un pericolo concreto per la pubblica e privata incolumità atteso che i balconi sono prospicienti su degli spazi pubblici oltre che sui balconi degli immobili sottostanti. Si segnala la presenza di piccoli fenomeni di distacco intonaco lungo la parete interna del vano camera nella parte posta a confine con l'esterno oltre che in alcune zone dei soffitti, dovuti verosimilmente a pregressi fenomeni infiltrativi. Superficie commerciale: 125,00 mq.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona centrale del comune di Margherita di Savoia (BT), con destinazione abitazione, e più precisamente ubicato alla Via Adige n.18 – piano secondo. Lo stesso risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Margherita di Savoia (BT) foglio 1 particella 1865 sub.5, graffato con la particella 1864 sub.5 e particella 1866 sub.6 – piano secondo – categoria A/3 classe 2 vani 6,5 rendita catastale € 604,25 – superficie catastale 124,00 mq ed è confinante con vano scala condominiale, Via Adige, Via Gorizia, salvo altri e migliori confini.
ATTUALE PROPRIETARIO	L'immobile pignorato, come sopra descritto, risulta di proprietà di: <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] Proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	La parte eseguita è diventata proprietaria dell'immobile pignorato a seguito di atto di compravendita del 12/07/2005 per notar dott. Lamanna Mario rep.n.87006 racc.n.7219, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 11/08/2005 al n. 18642/12826, per acquisto fattone dai sigg. Cafagna Concetta nata a Margherita di Savoia (BT) il 01/10/1946 proprietaria per 6/30 in regime di separazione dei beni, Cafagna Maria Saveria nata a Margherita di Savoia (BT) il 07/04/1948 proprietaria per 6/30 bene personale, Cafagna Raffaella nata a Margherita di Savoia (BT) il 05/06/1953 proprietaria per 6/30 bene personale, Cafagna Francesco nato a Margherita di Savoia (BT) il 12/05/1955 proprietario per 6/30 bene personale e Cafagna Massimo nato a Canosa di Puglia (BA) il 21/07/1974 proprietario per 6/30 in regime di separazione dei beni.
EVENTUALE COMPROMIETTA	L'immobile risulta di piena proprietà delle parti eseguite, come in precedente descritto.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI	Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni/trascrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • trascrizione del 19/09/2022 – verbale pignoramento immobili -registro particolare 17695 registro generale 22443 in favore di Santobuono Annamaria e contro la parte esecutata [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	Da ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di natura privata riconducibili all'immobile oggetto della presente procedura.
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	In merito al presente quesito lo scrivente CTU riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 136 del 10/12/1980, con lavori iniziati in data 05/01/1981 ed ultimati in data 06/06/1981. Per quanto è stato possibile verificare confrontando lo stato dei luoghi con la concessione edilizia n. 136/1980 e relativi allegati grafici allegati, si rileva la presenza di opere realizzate in assenza e/o in difformità del titolo edilizio, come di seguito si riportano: <ul style="list-style-type: none"> • diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne e realizzazione di altre tramezzature; • apertura, chiusura e spostamento di vani finestra; Quanto sopra descritto potrà essere sanato mediante la presentazione di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria al comune di Margherita di Savoia (BT), il tutto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del sopra citato comune. I costi per la redazione delle pratiche sopra descritte sono state detratte dal più probabile valore di mercato.
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi è conforme con la planimetria catastale depositata agli atti catastali.
AGIBILITA'	Non esistente
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO importo a base d'asta € 130.000,00 (centotrentamila/00 euro) – Diritto e quota di proprietà per 1/1.