



**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI FOGGIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura Esecutiva n. **92/2019** R.G.

**ITALFONDIARIO SPA PROCURATRICE DI PENELOPE SPV c/  
NAPOLITANO PIERINO + NAPOLITANO LUIGI SALVATORE**

**-Perizia Tecnica d'Ufficio-**

**INDICE**

❑ 1. <b>INTRODUZIONE</b>	pag. 3
❑ 2. <b>PREMESSA</b>	pag. 5
❑ 3. <b>ATTIVITÀ PERITALE</b>	pag. 12
❑ 4. <b>QUESITO 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.</b>	pag. 19
❑ 5. <b>QUESITO 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI</b>	pag. 21
❑ 6. <b>QUESITO 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI</b>	pag. 23
❑ 7. <b>QUESITO 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE</b>	pag. 24
❑ 8. <b>QUESITO 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI</b>	pag. 25
❑ 9. <b>QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI</b>	pag. 26
❑ 10. <b>QUESITO 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI</b>	pag. 28
❑ 11. <b>QUESITO 3: DESCRIZIONE DEI BENI</b>	pag. 29
❑ 12. <b>QUESITO 4: STIMA DEI BENI</b>	pag. 39
❑ 13. <b>QUESITO 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI</b>	pag. 46
❑ 14. <b>QUESITO 5: DIVISIBILITÀ</b>	pag. 47
❑ 15. <b>QUESITO 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI</b>	pag. 48



- ❑ 16. **QUESITO 7:** STATO DI POSSESSO pag. 50
  - ❑ 17. **QUESITO 8:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE pag. 51
  - ❑ 18. **QUESITO 9:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI  
A CURA DELLA PROCEDURA pag. 52
  - ❑ 19. **QUESITO 10:** REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 56
  - ❑ 20. **QUESITO 11:** CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 57
  - ❑ 21. **REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 59
  - ❑ 22. **QUESITO 12:** CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA  
LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199 pag. 65
  - ❑ 23. **QUADRI RIEPILOGATIVI** pag. 66
  - ❑ **ALLEGATI:** pag. 70
- 





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ILL.MO DOTT. MICHELE PALAGANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 92/2019 R.E.

*ITALFONDIARIO SPA PROCURATRICE DI PENELOPE SPV*  
*c/ NAPOLITANO PIERINO + NAPOLITANO LUIGI*  
*SALVATORE*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1. INTRODUZIONE**

Nei confronti dei Sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 92/2019**, promossa dalla **“ITALFONDIARIO SPA”**. La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Relazione Notarile in atti:



*IMMOBILE A- Appartamento per civile abitazione sito in Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano terzo, interno 3, distinto nel C. F. del Comune di Margherita di Savoia al **foglio n. 16, particella 285 sub. 9**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 104 mq, R.C. € 464,81.*

*IMMOBILE B- Appartamento per civile abitazione sito in Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano secondo, interno 2, distinto nel C. F. del Comune di Margherita di Savoia al **foglio n. 16, particella 285 sub. 8**, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 105 mq, R.C. € 464,81.*

Si rileva che, oggetto della presente procedura, era anche l'immobile di cui al **foglio n. 16, particella 285 sub. 10**; lo stesso, però, come veniva segnalato dallo scrivente (e confermato anche nel verbale d'udienza del 06/07/2021 dall'avv. Ventarola, in sostituzione dell'avv. Terreri), risulta già oggetto di altro pignoramento, per il quale pende, presso codesto Tribunale, altra procedura esecutiva di cui al n. 29/2015 R.G. Es. Imm.. A seguito di tale segnalazione, con provvedimento reso nel corso dell'udienza del 06/07/2021, la S.V. Ill.ma disponeva il prosieguo delle operazioni di stima solo per gli altri immobili, escludendo, così, il suddetto immobile (di cui al sub. 10), dai beni oggetto del presente accertamento peritale.



## 2. PREMESSA

Con provvedimento dell' *Ill.mo dott.* Michele Palagano, Giudice dell'Esecuzione, del 09/07/2020, lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, libero professionista, con studio in Lucera alla Via Indipendenza 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia (sezione A, settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione), ed all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva di cui in oggetto.

All'udienza del 26/01/2021, l' *Ill.mo* Giudice dell'Esecuzione, preso atto del giuramento promissorio di rito reso dallo scrivente (tramite atto depositato telematicamente e firmato digitalmente), affidava, al sottoscritto C.T.U., l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti:

### QUESITI

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

*1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 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;*

*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 determinata 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) -quinqies 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'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta) , data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

*8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

*9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché*





*all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

*11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è 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 atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra*



*quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

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

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

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degl'i 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.»*

Per l'espletamento dell'incarico, veniva concesso il termine di 90gg., in seguito prorogato su richieste motivate formulate dallo scrivente, in considerazione della necessità di acquisire taluni degli atti richiesti per l'espletamento dell'incarico (documentazione caldaia, titoli edilizi, eventuale contratto di fitto, ecc.) [cfr. alleg. n. 23].



### 3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;*
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili pignorati;*
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia): ispezioni ipotecarie, verifica dei dati catastali degli immobili oggetto d'apprezzamento, visure catastali, ed acquisizione delle planimetrie catastali;*
- D) Acquisizione atti presso l'U.T.C. del Comune di Margherita di Savoia sull'attività edilizia afferente ai manufatti oggetto di stima.*

Si illustrano, qui di seguito, più nel dettaglio, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

#### *SOPRALLUOGHI*

In data 08/03/2021, come da comunicazione d'invito trasmessa alle parti (cfr. *alleg. n. 1*), lo scrivente si recava presso l'immobile sito in Margherita di Savoia, alla Via Ugo La Malfa n. 13, ove non trovava convenute le parti interessate; nella circostanza, però, apprendeva che, l'unità immobiliare in questione (in catasto al f. 16 p.lla 285 sub. 10) era già oggetto di altra procedura esecutiva, e precisamente la n. 29/2015 pendente sempre dinanzi al Tribunale di Foggia, per la quale era già stata espletata una Relazione di Stima (come veniva riferito allo scrivente



dalla commercialista dott.ssa Rabasco, incaricata per la vendita del detto immobile).

Così, preso atto di tanto, lo scrivente effettuava altra comunicazione alle parti per il prosieguo delle operazioni peritali presso gli altri immobili.

Successivamente, il giorno 31/03/2021, alle ore 10.15, così come da comunicazione d'invito trasmessa alle parti (cfr. *alleg. n. 1*), il sottoscritto si recava, nuovamente, in Margherita di Savoia, sui luoghi oggetto di accertamento, siti alla Via Togliatti n. 5, per dare inizio alle operazioni peritali; ivi giunto, trovava convenuti all'incontro:

- Il sig. ██████████ ██████████, che consentiva l'accesso all'immobile.

Nella circostanza, previa ricognizione dei luoghi, e lettura dei quesiti formulati dall'Ill.mo Giudicante, lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano terzo di Via Togliatti n. 5 (in catasto al *foglio n. 16, particella 285 sub. 9*), eseguendo, nello specifico, rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e dell'esterno del fabbricato [cfr. *allegato n. 21*]. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l'immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le parti a vista delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile.

Veniva, infine, visionata la caldaia e richiesta la documentazione a corredo della medesima, e, a tal riguardo, il sig. ██████████ riferiva che la detta documentazione era stata smarrita.

Al termine dei lavori peritali, veniva redatto apposito processo verbale, che, previa lettura, veniva sottoscritto dagli astanti [cfr. *all. n. 2*].



Successivamente, il giorno 27/07/2021, alle ore 14.25, così come da comunicazione d'invito trasmessa alle parti (cfr. *alleg. n. 1*), il sottoscritto si recava, nuovamente, in Margherita di Savoia, sui luoghi oggetto di accertamento, siti alla Via Togliatti n. 5, per dare prosieguo alle operazioni peritali; ivi giunto, trovava convenuti all'incontro:

- Il sig. ██████████ ██████████, che consentiva l'accesso all'immobile.

Nella circostanza, alla presenza del sig. ██████████ ██████████ e del conduttore dell'immobile (cittadino di nazionalità asiatica), lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano secondo di Via Togliatti n. 5 (in catasto al *foglio n. 16, particella 285 sub. 8*), eseguendo, nello specifico, rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e dell'esterno del fabbricato [cfr. *allegato n. 22*]. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l'immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le parti a vista delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile. Infine veniva visionata la caldaia a dotazione dell'unità immobiliare.

Infine, lo scrivente richiedeva, al sig. ██████████ ██████████, l'esibizione di copia della documentazione a corredo della caldaia, e del contratto di locazione. A tal riguardo, il sig. ██████████ si riservava di produrre allo scrivente l'APE oppure il libretto della caldaia, con relativa scheda dei rapporti di manutenzione, nonché il contratto di locazione.

Al termine dei lavori peritali, veniva redatto apposito processo verbale, che, previa lettura, veniva sottoscritto dallo scrivente e dal sig.



██████████ ██████████ [cfr. all. n. 2].

In data 30/12/2021, non avendo ricevuto ancora alcun riscontro da parte del sig. ██████████ ██████████ in ordine all'esibizione della documentazione richiesta nel corso del precedente incontro, lo scrivente sollecitava, a mezzo email (inviata direttamente al sig. ██████████ ██████████ ██████████), la produzione della documentazione richiesta nel corso del sopralluogo esperito in data 27/07/2021 [cfr. all. n. 18].

Successivamente, con nota email del 06/01/2022, il sig. ██████████ ██████████ ██████████ comunicava, al sottoscritto, che la documentazione richiesta non era in suo possesso [cfr. all. n. 18].

#### *ULTERIORI ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI*

□ Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Foggia

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), la seguente documentazione [cfr. allegati nn. 3÷6]:

- Visure storiche per immobile;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali degli immobili.

□ Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Foggia

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio



(Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia), il sottoscritto effettuava, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), opportune verifiche al fine di accertare l'effettiva appartenenza, dei beni pignorati, in capo ai debitori, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili, sia al fine di verificare la correttezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore precedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria [cfr. allegato n. 7]. Venivano, altresì, acquisiti [cfr. allegati n. 8÷12]:

- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████ ██████████ (Nota del 09/10/2002 reg. part. n. 15692);
- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████ ██████████ (Nota del 28/01/2005 reg. part. n. 1679);
- la nota di Iscrizione del 09/10/2002 reg. gen. 21487, reg. part. 3162, relativa ad Ipoteca Volontaria per garanzia di mutuo;
- la nota di Iscrizione del 22/05/2013 reg. gen. 10387, reg. part. 1091, relativa ad Ipoteca Volontaria per garanzia di mutuo;
- la nota di Iscrizione del 04/08/2016 reg. gen. 15655, reg. part. 1991, relativa all'Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

□ Comune di Margherita di Savoia - Ufficio Tecnico

Con istanza del 15/06/2021, inviata, a mezzo PEC, al Protocollo ed al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia, lo





scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [cfr. alleg. n. 14]:

- i. *documentazione tecnico-amministrativa afferente all'attività edilizie poste in essere, sull'immobile pignorato, ed eventuali certificati di agibilità.*

Avuto riscontro del reperimento della pratica edilizia richiesta, lo scrivente, dopo aver concordato, preventivamente, un appuntamento con il personale addetto dell'U.T. del Comune di Margherita di Savoia, il giorno 27/07/2021 si recava presso gli uffici comunali del suddetto settore, ove, dopo aver consultato la pratica edilizia n. 79/1979 (a nome di ██████████ ██████████), acquisiva copia dei seguenti atti [cfr. allegato n. 15]:

- *Concessione Edilizia n. 95 del 05/10/1978;*
- *Concessione Edilizia n. 27 del 22/03/1980 - Variante alla Licenza Edilizia n. 95 del 05/10/1978;*
- *Relazione Tecnica ed Elaborati di progetto (pianta, prospetti e sezione) allegati alla Concessione Edilizia di Variante;*
- *Permesso di Abitabilità e Uso prot. n. 14405/1988 del 23/01/1989.*

□ **Agenzia delle Entrate**

Non avendo ricevuto alcun contratto di locazione dal sig. ██████████ ██████████ ██████████, lo scrivente, con istanza del 31/12/2021, inviata, a mezzo PEC, alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, richiedeva l'acquisizione di copia dell'eventuale contratto di locazione



stipulato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] segnatamente all'unità abitativa di sua proprietà, ubicata in Margherita di Savoia alla Via Togliatti n. 5, p.2 INT. 2 (scala B) [cfr. alleg. n. 19]. La detta richiesta veniva registrata con prot. n. 1039 del 04-01-2022 AGEDP-FG.

Con nota PEC del 24 gennaio 2022, la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Barletta-Andria-Trani, a cui era stata inoltrata la richiesta per competenza territoriale, comunicava allo scrivente il protocollo di registrazione assegnato all'istanza: prot. registro ufficiale 5025 del 24-01-2022 AGEDP-BT [cfr. alleg. n. 20].

Alla data odierna, però, lo scrivente, nonostante i 90 gg. decorsi, non ha ancora ricevuto alcun riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di un contratto di locazione a nome di [REDACTED] [REDACTED] per l'immobile di sua proprietà; per cui, dovendo, il sottoscritto, comunque, procedere all'ultimazione e deposito del proprio elaborato di stima (in ottemperanza alle disposizioni dell'III.mo G.E.), un'eventuale comunicazione di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate verrà depositata, successivamente, in cancelleria, dal sottoscritto.



#### 4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.

*“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”*

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie acquisite – *cf. allegato n. 7*), per i due immobili pignorati oggetto della relazione notarile (di cui al *C.F. foglio n. 16, particella 285 sub. 8-9*), relativamente al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 06/03/2019), la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e



trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (06/03/2019).

Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, per gli immobili pignorati, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.



## 5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

*“proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo”*

### IMMOBILE A

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Foggia, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità del bene pignorato (di cui al f. 16, particella 285 sub. 9) ricade in capo a:

- [REDACTED] [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/1)

Il detto immobile perveniva, al sig. [REDACTED] [REDACTED] (in proprietà per 1/1 ed in regime di separazione dei beni), dal sig. [REDACTED] [REDACTED], a seguito di *Atto di Compravendita per notar Lamanna Mario del 26/09/2002, rep. n. 80704/6178, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 09/10/2002, ai nn. 15692/21486 [cfr. all. n. 8].*

Al sig. [REDACTED] [REDACTED], invece, il detto immobile perveniva per averne eseguito la relativa costruzione in qualità di titolare del titolo edilizio e proprietario dell'area su cui avvenne l'edificazione negli anni '80.



## IMMOBILE B

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Foggia, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità del bene pignorato (di cui al f. 16, particella 285 sub. 8) ricade in capo a:

- [REDACTED] [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/1)

Il detto immobile perveniva, al sig. [REDACTED] [REDACTED] (in proprietà per 1/1 ed in regime di separazione dei beni), dal sig.

[REDACTED] [REDACTED]  
a seguito di *Atto di Compravendita per notar Lamanna Mario del 29/12/2004, rep. n. 86279/6982, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 28/01/2005, ai nn. 1679/2273* [cfr. all. n. 9].

Al sig. [REDACTED] [REDACTED] invece, il detto immobile perveniva per averne eseguito la relativa costruzione in qualità di titolare del titolo edilizio e proprietario dell'area su cui avvenne l'edificazione negli anni '80.



## 6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

*“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 determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”*

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali degli immobili pignorati e quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), risulta che gli identificativi catastali delle unità immobiliari indicate nella Relazione Notarile in atti (e nell'atto di pignoramento immobiliare) trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali. E precisamente:

- *Immobilabile A: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Margherita di Savoia al foglio n. 16, particella 285 sub. 9.*

- *Immobilabile B: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Margherita di Savoia al foglio n. 16, particella 285 sub. 8.*



## 7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

*“proceda 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;”*

Preliminarmente si ribadisce che, come già innanzi riferito, sull'immobile di cui al sub. 10, grava già altro pignoramento, per il quale pende, sempre dinanzi al Tribunale di Foggia, altra procedura esecutiva di cui al n. 29/2015 R.G. Es. Imm.. In conseguenza di tanto, l'Ill.mo G.E., con provvedimento reso nel corso dell'udienza del 06/07/2021, disponeva il prosieguo delle operazioni di stima solo per gli altri immobili, escludendo, così, il suddetto immobile di cui al sub. 10.

Per quel che attiene agli altri due immobili, dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II., risulta che, sui detti beni, non gravano ulteriori pignoramenti (e quindi ulteriori procedure esecutive immobiliari).

Nella presente procedura, risulta, inoltre, intervenuto il seguente creditore: “INTESA SANPAOLO RAPPRESENTATA DA INTRUM”, nei confronti del sig. [REDACTED] [REDACTED] (quindi, segnatamente all'immobile B, di cui al f. 16, particella 285 sub. 8).





## 8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

*“proceda 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;”*

Come riportato nelle note di trascrizione degli atti di compravendita in favore dei debitori, sia il sig. [REDACTED] [REDACTED] che il sig. [REDACTED] [REDACTED] intervenivano, negli atti di acquisto in loro favore, in regime di *“separazione di beni”*.



## 9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

*“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”*

### IMMOBILE A

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento per civile abitazione**, sito in Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano terzo, scala B, interno 3, composto da: ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, cucina e vano bagno, oltre a due balconi, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 103,70 m<sup>2</sup>.*

L'immobile confina: con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al: foglio n. 16, particella 285 sub. 9, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 104 mq, R.C. € 464,81.

### IMMOBILE B

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento per civile abitazione**, sito in Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano secondo, scala B, interno 2, composto da: ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, cucina e vano bagno, oltre a due balconi, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 103,70 m<sup>2</sup>.*



L'immobile confina: con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al: foglio n. 16, particella 285 sub. 8, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 105 mq, R.C. € 464,81.

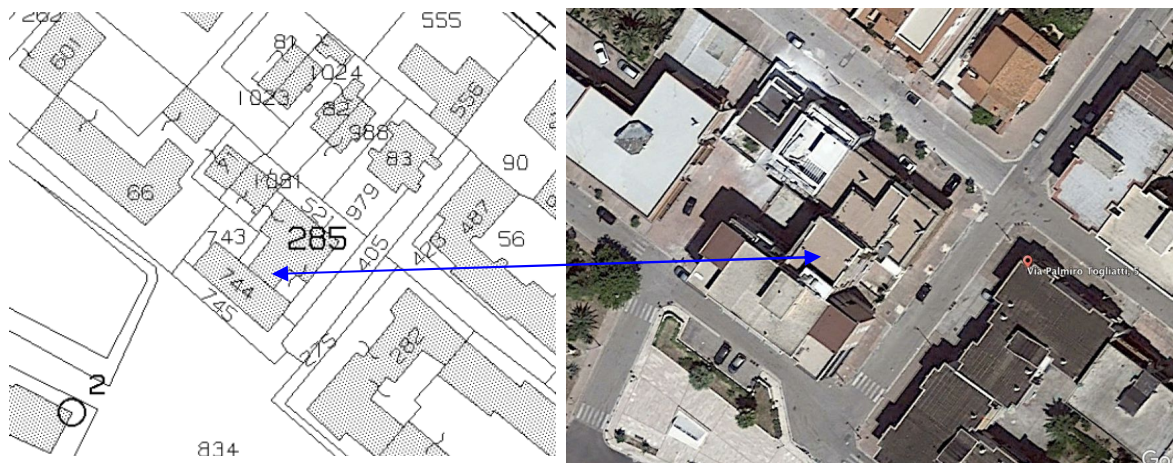


## 10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI

*“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”*

### IMMOBILI A-B

Di seguito, si riproduce un estratto della mappa catastale e della corrispondente ortofoto.



## 11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

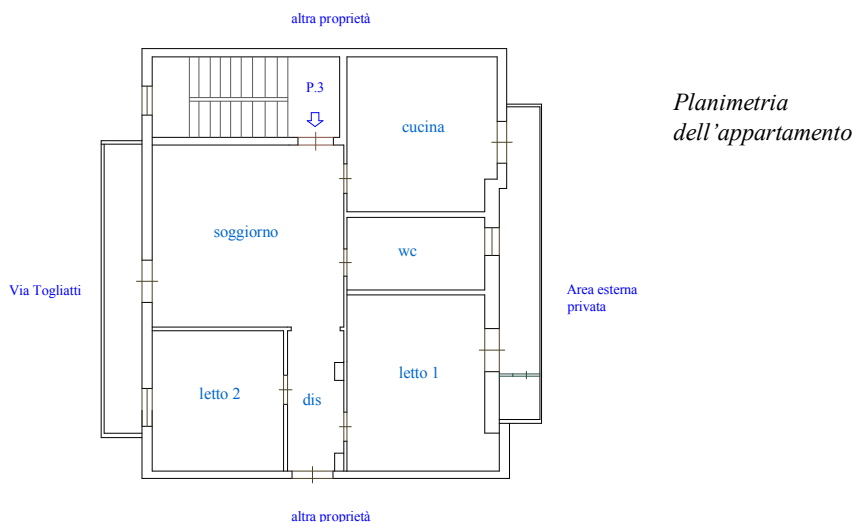
*“proceda alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche 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”*

### 11.1 Immobilità A

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un'unità abitativa, posta al piano terzo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, facente parte di una palazzina, edificata negli anni '80, che si colloca nell'abitato del Comune di Margherita di Savoia, in una zona semi-periferica, con discreta possibilità di parcheggi, e nelle cui vicinanze, si rileva la presenza di attività commerciali, e farmacia; la detta zona, inoltre, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato si erge con una struttura in elevazione in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura piana.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si colloca al piano terzo, cui si accede dal vano scala condominiale (non provvisto di ascensore) con ingresso dal civico 5. L'appartamento si sviluppa su un solo livello e si compone di: *ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, cucina e vano bagno, oltre a due balconi.*





Sul balcone prospiciente sull'area esterna privata, è presente un piccolo ripostiglio realizzato con pannellature in pvc e munito di un'anta.

L'immobile confina: con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in gres;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione del locale wc e di parte delle pareti della cucina che risultano, invece, piastrellate con riquadri di gres);
- porte interne in legno, e portone di caposcala di tipo blindato;
- bagno rivestito quasi a tutta altezza e pavimentato con piastrelle di gres-ceramico, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: vasca, lavabo, tazza e bidet;
- finestre e porte finestre in legno/alluminio, con doppio vetro;
- tapparelle in plastica;



- balconi rivestiti con pavimentazione da esterno;
- parapetti dei balconi in muratura;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna:  $h_i=2,94$  mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati, e con presenza di abbassamenti in cartongesso;

L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas metano;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, con quadro di distribuzione interno all'alloggio; oltre a impianto tv e citofonico;
- impianto termico di riscaldamento, realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in ghisa.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

#### *Rispondenza degli impianti alla vigente normativa*

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo esperito, si rileva che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, che ha interessato sia la redistribuzione degli ambienti interni che il rifacimento delle finiture e degli impianti.



### *Stato d'uso dell'immobile*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Non parimenti per le facciate esterne del fabbricato e per il vano scala che invece si presentano in scadenti condizioni di manutenzione (cfr. rassegna fotografica in allegato).

### *Dotazioni Condominiali*

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, per il fabbricato in questione, non esiste una formale costituzione di un condominio. Le parti comuni sono, ad ogni modo, costituite da: vano scala, copertura, e area d'ingresso, oltre ovviamente alle facciate ed alle strutture del fabbricato.

### *Superficie Commerciale Immobile*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico in allegato, si apprende che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.3)+ Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (al 50%)</i>	98,63 m <sup>2</sup>	1,00	98,63 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	16,90 m <sup>2</sup>	0,30	5,07 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobile A)</b>			<b>103,70 m<sup>2</sup></b>





### *Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento*

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 35 anni</i>	<i>0,90</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terzo (s.a.)</i>	<i>0,90</i>
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Interno: Discreto</i> <i>(ristrutturato)</i> <i>Esterno e vano scala:</i> <i>scadenti</i>	<i>0,85</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Sprovvisto di posto auto</i>	<i>0,95</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	<i>1,00</i>
<i>Zona</i>	<i>Zona Periferica D1</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>Occupato dalla figlia del proprietario</i>	<i>0,95</i>
<i>Superficie</i>	<i>Medie dimensioni</i>	<i>1,00</i>

***(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobilie: 0,621*** *(dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)*

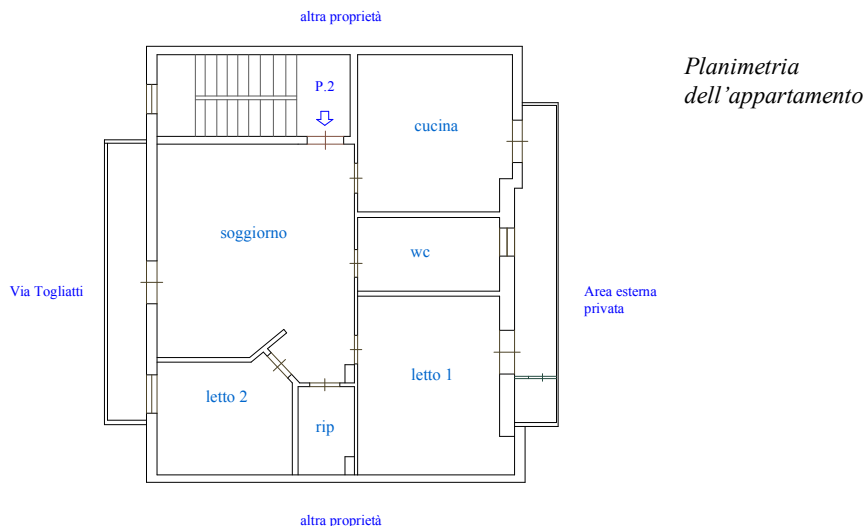
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona)**, ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (zona Periferica D1).



### 11.1 *Immobilabile B*

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un'unità abitativa, posta al piano secondo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, facente parte di una palazzina, edificata negli anni '80, che si colloca nell'abitato del Comune di Margherita di Savoia, in una zona semi-periferica, con discreta possibilità di parcheggi, e nelle cui vicinanze, si rileva la presenza di attività commerciali, e farmacia; la detta zona, inoltre, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato si erge con una struttura in elevazione in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura piana.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si colloca al piano secondo, cui si accede dal vano scala condominiale (non provvisto di ascensore) con ingresso dal civico 5. L'appartamento si sviluppa su un solo livello e si compone di: *ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, cucina e vano bagno, oltre a due balconi.*



Sul balcone prospiciente sull'area esterna privata, è presente un piccolo



ripostiglio realizzato con pannellature in pvc e munito di un'anta.

L'immobile confina: con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in marmo;
  - pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione del locale wc e della cucina che risultano, invece, piastrellate con riquadri di gres ceramico);
  - porte interne in legno, e portone di caposcala di tipo blindato;
  - bagno rivestito quasi a tutta altezza e pavimentato con piastrelle di gres-ceramico, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: vasca, lavabo, tazza e bidet;
  - finestre e porte finestre in legno, con doppio vetro;
  - tapparelle in plastica;
  - balconi rivestiti con pavimentazione da esterno;
  - parapetti dei balconi in muratura;
  - davanzali delle finestre e soglie in marmo;
  - altezza interna:  $h_i=2,94$  mt, con presenza di abbassamenti in cartongesso;
  - solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati, e con presenza di abbassamenti in cartongesso;
- L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti:
- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas metano;



- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, con quadro di distribuzione interno all'alloggio; oltre a impianto tv e citofonico;
- impianto termico di riscaldamento, realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in ghisa.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

#### *Rispondenza degli impianti alla vigente normativa*

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo esperito, si rileva che l'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, che ha interessato sia la redistribuzione degli ambienti interni che le finiture e gli impianti.

#### *Stato d'uso dell'immobile*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Non parimenti per le facciate esterne del fabbricato e per il vano scala che invece si presentano in scadenti condizioni di manutenzione (cfr. rassegna fotografica in allegato).

#### *Dotazioni Condominiali*

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, per il fabbricato in questione, non esiste una formale costituzione di un condominio. Le parti



comuni sono, ad ogni modo, costituite da: vano scala, copertura, e area d'ingresso, oltre ovviamente alle facciate ed alle strutture del fabbricato.

### *Superficie Commerciale Immobile*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico in allegato, si apprende che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2)+ Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (al 50%)</i>	98,63 m <sup>2</sup>	1,00	98,63 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	16,90 m <sup>2</sup>	0,30	5,07 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobile B)</b>			<b>103,70 m<sup>2</sup></b>

### *Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento*

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 35 anni</i>	<i>0,90 (rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	<i>1,00 (rispetto all'usato medio di zona)</i>



Ubicazione	Piano Secondo (s.a.)	0,95
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<u>Interno</u> : Discreto (ristrutturato)	0,85 (rispetto all'usato medio di zona)
	<u>Esterno e vano scala</u> : scadenti	
Funzionalità	Sprovvisto di posto auto	0,95
Finiture	Normali	1,00
Zona	Zona Periferica D1	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)
Stato di possesso	Occupato da conduttore dell'immobile	0,95
Superficie	Medie dimensioni	1,00

**(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,656** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona)**, ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (zona Periferica D1).



## 12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

*“proceda 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”*

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento **“sintetico”**, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi  
*(“valore unitario ordinario” in €/m<sup>2</sup>);*



3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del  
 “valore unitario reale” (in €/m<sup>2</sup>).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, su siti on line d’intermediazione immobiliare (cfr. quotazioni in alleg. n. 13), consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione dell’immobile oggetto di apprezzamento, ed alla sua tipologia, quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, i seguenti importi (*range: minimo/massimo*):

- € 900,00 ÷ € 1.100,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili a destinazione residenziale.

**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**  
 Provincia: FOGGIA  
 Comune: MARGHERITA DI SAVOIA  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA, V.CANNELLE OFANTO, V.BARLETTA-P, V.SELE, LUNGOMARE COLOMBO-P, V.M.L.KING, ECC  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1100	L	4	5,8	N
Box	Normale	700	900	L	3,8	5,4	N

Stampa      Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

geopoi®  
 © Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors



Nella precedente figura è riportato un estratto del risultato dell'interrogazione del bollettino immobiliare (OMI dell'Agenzia delle Entrate) relativo all'anno 2021, secondo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricade l'immobile oggetto di apprezzamento.

E' chiaro che i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, quindi, suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" ( $V_{ur}$ ).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto di stima (che incidono sull'adeguamento del valore ordinario), di seguito riportate in forma sinottica:

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile A		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 35 anni</i>	<i>0,90 (rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	<i>1,00 (rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terzo (s.a.)</i>	<i>0,90</i>
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i><u>Interno</u>: Discreto (ristrutturato)</i>	<i>0,85 (rispetto all'usato medio di zona)</i>



<u>Esterno e vano scala:</u> scadenti		
Funzionalità	Sprovvisto di posto auto	0,95
Finiture	Normali	1,00
Zona	Zona Periferica D1	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)
Stato di possesso	Occupato dalla figlia del proprietario	0,95
Superficie	Medie dimensioni	1,00

**(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,621** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

#### ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile B

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	circa 35 anni	0,90 (rispetto all'usato medio di zona)
Struttura	c.a.	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Ubicazione	Piano Secondo (s.a.)	0,95
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	<u>Interno:</u> Discreto (ristrutturato)	0,85 (rispetto all'usato medio di zona)
	<u>Esterno e vano scala:</u> scadenti	
Funzionalità	Sprovvisto di posto auto	0,95
Finiture	Normali	1,00
Zona	Zona Periferica D1	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)
Stato di possesso	Occupato da conduttore dell'immobile	0,95
Superficie	Medie dimensioni	1,00

**(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,656** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



si ricavano i seguenti "valori unitari reali":

$$V_{u.r.(\text{immobile A})} = \text{€ } 1.100,00/\text{mq} \times 0,621 = \text{€ } 683,10/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile B})} = \text{€ } 1.100,00/\text{mq} \times 0,656 = \text{€ } 721,60/\text{mq}$$

Moltiplicando, i detti valori, per le relative superfici commerciali dei due immobili, si ottengono i seguenti valori di mercato dei beni pignorati:

Immobili pignorati			
Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobile A (LOTTO 1)	€ 683,10/m <sup>2</sup>	103,70 m <sup>2</sup>	€ 70.837,47
Immobile B (LOTTO 2)	€ 721,60/m <sup>2</sup>	103,70 m <sup>2</sup>	€ 74.829,92

I detti valori vanno, inoltre, opportunamente, rettificati per tener conto:

- degli **oneri di regolarizzazione catastale** (pari, complessivamente, ad € 500,00, per ciascuno dei due immobili - come sarà determinato nei successivi paragrafi),

- degli **oneri di regolarizzazione urbanistica** (pari, complessivamente, ad € 2.500,00, per ciascuno dei due immobili - come sarà determinato nei successivi paragrafi),

- degli **oneri richiesti per la chiusura dell'apertura che mette in comunicazione l'immobile A con il terrazzino dell'immobile adiacente di altra proprietà** (pari, complessivamente, ad € 350,00, per il solo immobile A),

- degli **oneri richiesti per lo smontaggio del piccolo ripostiglio**



**esterno** (pari, complessivamente, ad € 300,00, per ciascuno dei due immobili),

- della **riduzione** del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (*posto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, e il prezzo ottenibile in queste circostanze, molto spesso, non soddisfa la definizione di valore di mercato. Inoltre, di frequente, sussistono differenze tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio: le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.*).

Va, pertanto, applicata, per ciascuno dei due immobili (raggruppati in due distinti lotti), una riduzione del 10% del valore di mercato stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e decurtati tutti gli altri oneri di regolarizzazione (catastale, urbanistica e rimozione ripostiglio), pari, complessivamente, ad € 3.650,00 per l'immobile A, e ad € 3.300,00 per l'immobile B.

Si ottengono, così, i seguenti prezzi a base d'asta degli immobili:



**$V_{\text{base\_asta}} (\text{imm. A}) = (\text{€ } 70.837,47 - 10\% - \text{€ } 3.650,00) = \text{€ } 60.103,72$**

**$V_{\text{base\_asta}} (\text{imm. B}) = (\text{€ } 74.829,92 - 10\% - \text{€ } 3.300,00) = \text{€ } 64.046,92$**



### 13. QUESITO N. 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI

“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”

Dalla computazione dei dati metrici desumibili dagli elaborati planimetrici, prodotti in allegato (cfr. alleg. nn. 16-17), si ricavano le seguenti superfici commerciali dei due immobili:

#### Immobilabile A

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.3)+ Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (al 50%)</i>	98,63 m <sup>2</sup>	1,00	98,63 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	16,90 m <sup>2</sup>	0,30	5,07 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobilabile A)</b>			<b>103,70 m<sup>2</sup></b>

#### Immobilabile B

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2)+ Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (al 50%)</i>	98,63 m <sup>2</sup>	1,00	98,63 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	16,90 m <sup>2</sup>	0,30	5,07 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobilabile B)</b>			<b>103,70 m<sup>2</sup></b>



#### 14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITÀ

*“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”*

Con riferimento ad entrambi gli immobili pignorati, si rileva che, il pignoramento risulta trascritto per una quota pari ad 1/1 sul diritto di proprietà, che trova pari corrispondenza con la quota di titolarità in capo al rispettivo proprietario (debitore) di ciascuno dei due immobili.



## 15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

*“proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”*

Il compendio immobiliare pignorato, composto da n. 2 distinte unità immobiliari, può essere suddiviso in n. 2 distinti lotti: **Lotto 1** (composto dall'Immobilabile “A”), e **Lotto 2** (composto dall'Immobilabile “B”).

### LOTTO 1

▪ *Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano terzo, scala B, interno 3, composto da: ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, cucina e vano bagno, oltre a due balconi, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 103,70 m<sup>2</sup>.*

*L'immobile confina: con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].*

*Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al: foglio n. 16, particella 285 sub. 9, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 104 mq, R.C. € 464,81.*

---

**PREZZO BASE D'ASTA “LOTTO 1”\*: € 60.103,72**

*(\*) Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste*

---





## **LOTTO 2**

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano secondo, scala B, interno 2, composto da: ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, cucina e vano bagno, oltre a due balconi, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 103,70 m<sup>2</sup>.**

*L'immobile confina: con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].*

*Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al: foglio n. 16, particella 285 sub. 8, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 105 mq, R.C. € 464,81.*

---

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 2"\*: € 64.046,92**

*(\*) Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste*

---



## 16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

*“proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”*

Da quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo:

- l'*immobile A* (di cui al lotto 1), allo stato, risulta temporaneamente occupato dalla figlia del proprietario sig. [REDACTED].

- l'*immobile B* (di cui al lotto 2), come avuto modo di riscontrare in sede di sopralluogo (alla presenza del proprietario dell'immobile, sig. [REDACTED] [REDACTED]), allo stato, risulta occupato dalla famiglia di un cittadino di nazionalità asiatica. Alla data odierna, lo scrivente non ha ancora ricevuto riscontro, da parte dell'Agenzia delle Entrate, circa l'esistenza, agli atti, di un eventuale contratto di locazione per l'immobile in questione; lo scrivente, a tal riguardo, si riserva di depositare in cancelleria l'eventuale comunicazione di riscontro dell'Agenzia delle Entrate.



## 17. QUESITO N. 8: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*“ all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”*

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni sull'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

- Domande giudiziali: negativo;
- Atti di convenzione con il Comune: negativo;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- Altre trascrizioni/iscrizioni: negativo;
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: nessuno.



## 18. QUESITO N. 9: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

*“proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro i *debitori*, sugli immobili pignorati (*Immobilabile A: foglio n. 16, particella 285 sub. 9; e Immobilabile B: foglio n. 16, particella 285 sub. 8*), è possibile segnalare quanto segue:

### LOTTO 1

#### **Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

*-ISCRIZIONE del 16/10/1998 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 15781, relativa ad Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, cancellata con Annotazione n. 1228 del 11/06/2001.*

*-ISCRIZIONE del 04/03/1999 - Registro Particolare 528 Registro Generale 4377, relativa ad Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, cancellata con Annotazione n. 1505 del 02/09/1999.*

**1- Nota di Iscrizione del 09/10/2002 di cui al reg. part. 3162 e reg. gen. 21487: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio LAMANNA MARIO, Repertorio 80705/6179 del 26/09/2002 (Ipoteca**



iscritta per la somma complessiva di € 80.000,00 di cui € 40.000,00 in linea capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
INTESABCI S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████ ██████████	1/1 su proprietà
Immobili: IMMOBILE A (f. 16 p.Ila 285 sub. 9 - in Margherita di Savoia)			

2- Nota di Iscrizione del 04/08/2016 di cui al reg. part. 1991 e reg. gen. 15655: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 9046/2014 del 27/07/2016 (Ipoteca iscritta per € 120.000,00 a fronte di un capitale di € 159.866,78).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCO DI NAPOLI S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████ ██████████	1/1 su proprietà
Immobili: IMMOBILE A (f. 16 p.Ila 285 sub. 9 - in Margherita di Savoia)			

3- Nota di trascrizione del 06/03/2019 di cui al reg. part. 3623 e reg. gen. 4870: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 578/2019 del 16/02/2019.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
PENELOPE SPV SRL	1/1 su proprietà	██████████ ██████████	1/1 su proprietà
Immobili: IMMOBILE A (f. 16 p.Ila 285 sub. 9 - in Margherita di Savoia)			



## LOTTO 2

### **Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

*-ISCRIZIONE del 16/10/1998 - Registro Particolare 2586 Registro Generale 15781, relativa ad Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, cancellata con Annotazione n. 1228 del 11/06/2001.*

*-ISCRIZIONE del 04/03/1999 - Registro Particolare 528 Registro Generale 4377, relativa ad Ipoteca GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, cancellata con Annotazione n. 1505 del 02/09/1999.*

**1- Nota di Iscrizione del 22/05/2013 di cui al reg. part. 1091 e reg. gen. 10387: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale Notaio FIORENTINO MARCO, Repertorio 10/6 del 21/05/2013 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 144.000,00 di cui € 80.000,00 in linea capitale).**

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCAPULIA S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████ Luigi Salvatore	1/1 su proprietà
<i>Immobili: IMMOBILE B (f. 16 p.lla 285 sub. 8 - in Margherita di Savoia)</i>			
<i>Debitore non datore di Ipoteca: ██████████ ██████████</i>			

**2- Nota di Iscrizione del 04/08/2016 di cui al reg. part. 1991 e reg. gen. 15655: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 9046/2014 del**



27/07/2016 (Ipoteca iscritta per € 120.000,00 a fronte di un capitale di € 159.866,78).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCO DI NAPOLI S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████ ██████████ Salvatore	1/1 su proprietà

*Immobili: IMMOBILE B (f. 16 p.Ila 285 sub. 8 - in Margherita di Savoia)*

3- Nota di trascrizione del 06/03/2019 di cui al reg. part. 3623 e reg. gen. 4870: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 578/2019 del 16/02/2019.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
PENELOPE SPV SRL	1/1 su proprietà	██████████ ██████████ Salvatore	1/1 su proprietà

*Immobili: IMMOBILE B (f. 16 p.Ila 285 sub. 8 - in Margherita di Savoia)*

### Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolute

Come già innanzi riferito, per la palazzina in questione, in cui si inseriscono gli immobili pignorati, non risulta costituito alcun condominio.

Da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, risulta che le spese, mediamente sostenute, per la pulizia delle scale e per l'energia elettrica, ammontano circa € 30,00÷40,00 mensili.



## 19. QUESITO N. 10: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

*“proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”*

### **Conformità urbanistico-edilizia**

Per quel che attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (cfr. alleg. n. 15), risulta che:

*- Il fabbricato in cui si inseriscono gli immobili oggetto di apprezzamento è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:*

- *Concessione Edilizia n. 95 del 05/10/1978.*
- *Concessione Edilizia n. 27 del 22/03/1980 - Variante alla Licenza Edilizia n. 95 del 05/10/1978;*

*-Per le unità immobiliari costituenti il detto fabbricato, veniva rilasciato Permesso di Abitabilità e Uso prot. n. 14405/1988 del 23/01/1989.*

### **Difformità Urbanistico-edilizie**

In ordine alla sussistenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie, si rileva, per entrambi gli immobili, la sussistenza di talune difformità che saranno meglio descritte nel paragrafo n. 21.





## 20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

*“proceda 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”*

Per entrambi gli immobili, non è stata prodotta copia della documentazione a corredo delle rispettive caldaie (*scheda identificativa dell'impianto, libretto d'impianto e ultimo rapporto di controllo*), motivo per cui, allo stato, non è possibile procedere alla ultimazione degli A.P.E. ed alla loro trasmissione al Catasto Energetico della Regione Puglia.

Infatti, a tal riguardo, 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 allegata all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, ai soli fini della trasmissione dei dati al catasto degli attestati di prestazione energetica della Regione Puglia, per semplicità, può trasmettere solo la scheda identificativa dell'impianto e l'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica.

In mancanza, quindi, di tali dati non potrà procedersi alla trasmissione dell'APE alla Regione Puglia (oltre al fatto che, per poter emettere



l'Attestato finale è prevista la compilazione del "codice impianto",  
riportato sul libretto impianto - se redatto).

Si rammenta, infine, che la compilazione del libretto di impianto/centrale  
spetta:

- all'installatore nel caso di nuovo impianto, impianto ristrutturato o  
sostituzione del generatore di calore;
- al responsabile dell'impianto per gli impianti esistenti (tranne per i quadri  
dove è diversamente indicato).

Pertanto, al fine di poter dar corso alla vendita degli immobili, si dovrà o  
regolarizzare la caldaia, a cura di un manutentore di caldaie (che  
provveda alla redazione di *scheda identificativa dell'impianto, libretto  
d'impianto* e alla esecuzione delle verifiche dei fumi previste, con  
compilazione del relativo *rapporto di controllo*), ovvero procedere al suo  
smontaggio (in tal ultimo caso si potrà redigere un APE con impianto  
fittizio, così come previsto dalla normativa vigente). I costi mediamente  
richiesti per lo smontaggio di una caldaia (con restituzione della stessa al  
proprietario) si attestano su circa € 400,00.



## 21. REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE

*“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 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;*

Entrambi gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati e muniti delle relative planimetrie catastali.

### ***Conformità Catastale***

In ordine ai dati catastali identificativi degli immobili pignorati, si precisa che non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare:

- *Immobilabile A: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Margherita di Savoia al foglio n. 16, particella 285 sub. 9.*

- *Immobilabile B: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Margherita di Savoia al foglio n. 16, particella 285 sub. 8.*

### ***Difformità Urbanistico-catastali***

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie catastali dei due immobili (registrate agli atti del catasto), si rilevano solo delle lievi difformità afferenti ad una differente distribuzione degli ambienti interni e alla modifica della superficie dei balconi. L'aggiornamento al N.C.E.U.



della nuova situazione planimetrica comporta oggi una spesa pari a circa **€ 500,00** (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche) per ciascuna unità immobiliari.

*“c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione; f) per 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.*

Come già innanzi riferito, il fabbricato in cui si inseriscono gli immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:



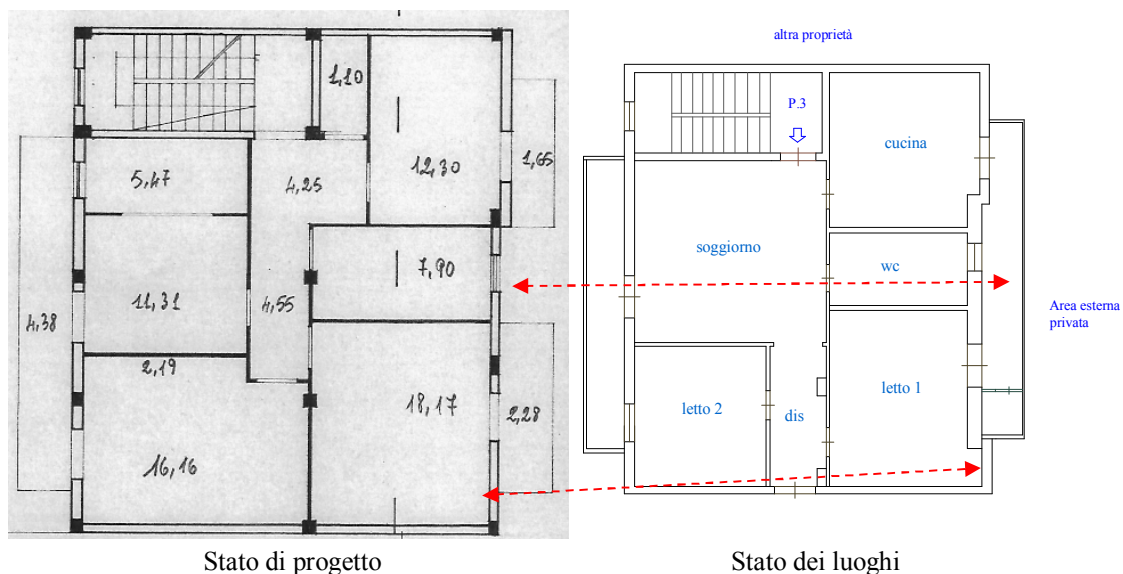
- *Concessione Edilizia n. 95 del 05/10/1978.*
- *Concessione Edilizia n. 27 del 22/03/1980 - Variante alla Licenza Edilizia n. 95 del 05/10/1978;*

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Margherita di Savoia (della Variante), e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva quanto segue:

### Immobile A

1) una lieve difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto negli elaborati del progetto assentito: tale difformità può farsi ricondurre ad un intervento di ristrutturazione successivo all'edificazione del fabbricato (stante la discrasia anche rispetto alla planimetria catastale),

2) aumento della superficie del balcone (lato cucina), e del profilo della muratura esterna, lungo il lato della camera da letto (letto 1), con conseguente variazione del prospetto: tali difformità risalgono direttamente all'epoca di edificazione del fabbricato (in quanto riportate anche sulle planimetrie catastali dell'epoca),



3) realizzazione di un'apertura che mette in comunicazione l'immobile A con il terrazzino dell'immobile adiacente di altra proprietà,

4) realizzazione, sul balcone lato cucina, di un piccolo ripostiglio esterno con pannellature in pvc ed anta frontale,

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate, sotto il profilo amministrativo, mediante *S.C.I.A. in Sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001)*. I costi richiesti per tali adempimenti possono stimarsi nella misura di **€ 2.500,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzioni pecuniarie).

Per quel che attiene alla difformità di cui al punto 3, si rileva che la stessa può essere eliminata attraverso la mera chiusura dell'apertura praticata, mediante rimozione dell'infisso e ripristino della muratura.

Per quel che attiene alla difformità di cui al punto 4, si rileva che la stessa può essere eliminata attraverso il mero smontaggio del ripostiglio in pvc.

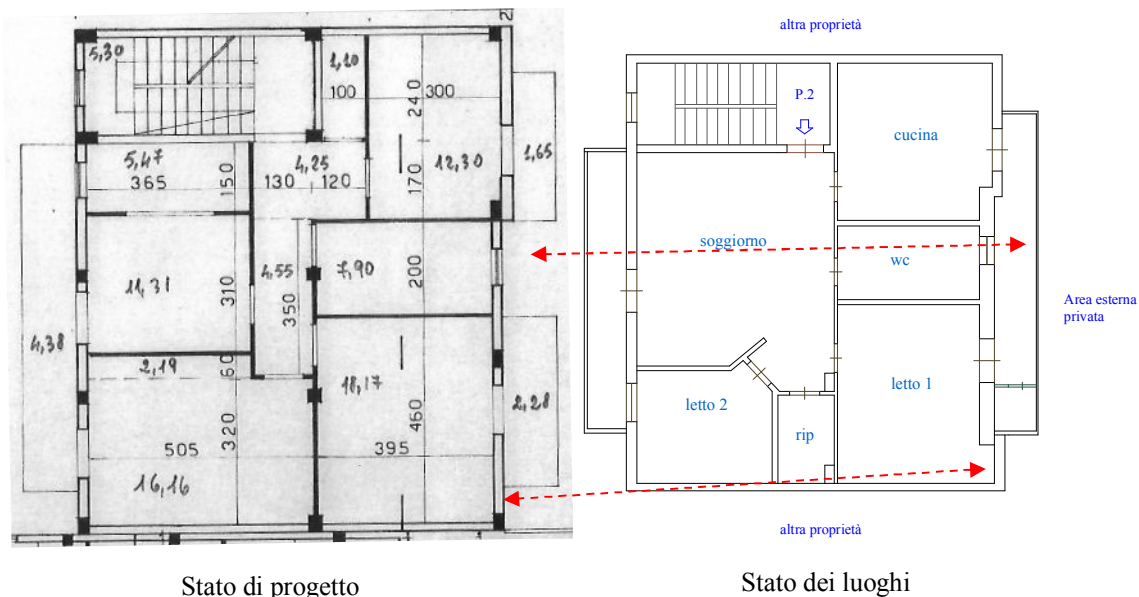
### Immobile B

1) una lieve difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto negli elaborati del progetto assentito: tale difformità può farsi ricondurre ad un intervento di ristrutturazione successivo all'edificazione del fabbricato (stante la discrasia anche rispetto alla planimetria catastale),

2) aumento della superficie del balcone (lato cucina), e del profilo della muratura esterna, lungo il lato della camera da letto (letto 1), con conseguente variazione del prospetto: tali difformità risalgono



direttamente all'epoca di edificazione del fabbricato (in quanto riportate anche sulle planimetrie catastali dell'epoca),



Stato di progetto

Stato dei luoghi

3) realizzazione, sul balcone lato cucina, di un piccolo ripostiglio esterno con pannellature in pvc ed anta frontale,

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate, sotto il profilo amministrativo, mediante S.C.I.A. in Sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001). I costi richiesti per tali adempimenti possono stimarsi nella misura di € 2.500,00 (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzioni pecuniarie).

Per quel che attiene alla difformità di cui al punto 3, si rileva che la stessa può essere eliminata attraverso il mero smontaggio del ripostiglio in pvc.

*"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;"*

Gli immobili pignorati non contemplano tale fattispecie di beni.





## 22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199

*“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”*

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



## 23. QUADRI RIEPILOGATIVI

*“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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”*

Di seguito, si riepilogano, in forma tabellare, i dati più significativi dei due lotti:

- Tabella Lotto 1 (per l'Immobile A): riportata a pag. 67
- Tabella Lotto 2 (per l'Immobile B): riportata a pag. 69.



LOTTO 1	
Tipologia	Unità abitativa
Descrizione	Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, composta da: ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, cucina e vano bagno, oltre a due balconi, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 103,70 m <sup>2</sup>
Ubicazione	Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano terzo, scala B, interno 3
Confini	con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al: foglio n. 16, particella 285 sub. 9, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 104 mq, R.C. € 464,81
Attuale proprietario	[REDACTED] [REDACTED] (diritti proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per notar Lamanna Mario del 26/09/2002, rep. n. 80704/6178, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 09/10/2002, ai nn. 15692/21486
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 09/10/2002 di cui al reg. part. 3162 e reg. gen. 21487: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio LAMANNA MARIO, Repertorio 80705/6179 del 26/09/2002 - Nota di Iscrizione del 04/08/2016 di cui al reg. part. 1991 e reg. gen. 15655: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 9046/2014 del 27/07/2016 - Nota di trascrizione del 06/03/2019 di cui al reg. part. 3623 e reg. gen. 4870: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 578/2019 del 16/02/2019
Stato di occupazione	Occupato temporaneamente dalla figlia del proprietario, sig. [REDACTED] [REDACTED]
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 95 del 05/10/1978; Concessione Edilizia n. 27 del 22/03/1980 - Variante alla Licenza Edilizia n. 95 del 05/10/1978. Si rilevano delle difformità rispetto agli elaborati di progetto, consistenti in: una differente distribuzione degli interni; un aumento della superficie del balcone (lato cucina); una variazione del profilo della muratura esterna, e una variazione del prospetto.
Conformità catastale	I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali. Agli atti del catasto risulta registrata la planimetria catastale dell'immobile. Si segnala una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella riportata



	sulla planimetria catastale
Abitabilità e agibilità	Permesso di Abitabilità e Uso prot. n. 14405/1988 del 23/01/1989
<b>Valore del bene a base d'asta</b> (al netto delle decurtazioni)	<b>€ 60.103,72</b> (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

LOTTO 2	
Tipologia	Unità abitativa
Descrizione	Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, composta da: ingresso/soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, cucina e vano bagno, oltre a due balconi, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 103,70 m <sup>2</sup>
Ubicazione	Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano secondo, scala B, interno 2
Confini	con vano scala, con area esterna di altra proprietà, con Via Togliatti, e con altro immobile di proprietà [REDACTED] e [REDACTED].
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al: foglio n. 16, particella 285 sub. 8, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 105 mq, R.C. € 464,81
Attuale proprietario	[REDACTED] (diritti proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per notar Lamanna Mario del 29/12/2004, rep. n. 86279/6982, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 28/01/2005, ai nn. 1679/2273
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nota di Iscrizione del 22/05/2013 di cui al reg. part. 1091 e reg. gen. 10387: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale Notaio FIORENTINO MARCO, Repertorio 10/6 del 21/05/2013</li> <li>- Nota di Iscrizione del 04/08/2016 di cui al reg. part. 1991 e reg. gen. 15655: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, Repertorio 9046/2014 del 27/07/2016</li> <li>- Nota di trascrizione del 06/03/2019 di cui al reg. part. 3623 e reg. gen. 4870: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 578/2019 del 16/02/2019</li> </ul>
Stato di occupazione	Occupato dalla famiglia di un cittadino di nazionalità asiatica. Ad oggi non si è ancora avuto riscontro, da parte dell'Agenzia delle Entrate, circa l'esistenza, agli atti, di un eventuale contratto di locazione stipulato dal proprietario [REDACTED]



Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n. 95 del 05/10/1978; Concessione Edilizia n. 27 del 22/03/1980 - Variante alla Licenza Edilizia n. 95 del 05/10/1978. Si rilevano delle difformità rispetto agli elaborati di progetto, consistenti in: una differente distribuzione degli interni; un aumento della superficie del balcone (lato cucina); una variazione del profilo della muratura esterna, e una variazione del prospetto.
Conformità catastale	I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali. Agli atti del catasto risulta registrata la planimetria catastale dell'immobile. Si segnala una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale
Abitabilità e agibilità	Permesso di Abitabilità e Uso prot. n. 14405/1988 del 23/01/1989
Valore del bene a base d'asta (al netto delle decurtazioni)	<b>€ 64.046,92</b> (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

o o o o o

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 11/05/2022

*Il C.T.U.*

*(ing. Francesco Paolo Padalino)*



## ALLEGATI

1. *Convocazioni operazioni di sopralluogo (con acclusa richiesta di differimento da parte del sig. ██████████ ██████████);*
2. *Verbali di sopralluogo;*
3. *Visure catastali (Visura storica per immobile Comune di Margherita di Savoia: C.F. foglio 16 p.lla 285 sub. 8, foglio 16 p.lla 285 sub. 9);*
4. *Estratto di mappa fabbricati (foglio 16 p.lla 285 del Comune di Margherita di Savoia);*
5. *Planimetria catastale Lotto 1 (Immobile A), allibrato al C.F. del Comune di Margherita di Savoia: foglio 16 p.lla 285 sub. 9;*
6. *Planimetria catastale Lotto 2 (Immobile A), allibrato al C.F. del Comune di Margherita di Savoia: foglio 16 p.lla 285 sub. 9;*
7. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su immobile: Margherita di Savoia C.F. f. 16 p.lla 285 sub. 8-9);*
8. *Nota di trascrizione del 09/10/2002 reg. part. n. 15692 (Atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████ ██████████);*
9. *Nota di trascrizione del 28/01/2005 reg. part. n. 1679 (Atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████ ██████████);*
10. *Nota di Iscrizione del 09/10/2002 reg. gen. 21487, reg. part. 3162 (Ipoteca Volontaria per concessione mutuo);*
11. *Nota di Iscrizione del 22/05/2013 reg. gen. 10387, reg. part. 1091 (Ipoteca Volontaria per concessione mutuo);*
12. *Nota di Iscrizione del 04/08/2016 reg. gen. 15655, reg. part. 1991 (Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo);*
13. *Quotazioni fabbricati (quotaz. OMI e quotazioni reperite da siti web di agenzie d'intermediazione immobiliare);*
14. *Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Margherita di Savoia;*
15. *Atti acquisiti presso l'UTC di Margherita di Savoia (Concessione Edilizia n. 95 del 05/10/1978, Concessione Edilizia n. 27 del 22/03/1980 - Variante alla Licenza Edilizia n. 95 del 05/10/1978, Relazione Tecnica ed Elaborati di progetto (pianta, prospetti e sezione) allegati alla Concessione Edilizia di Variante, Permesso di Abitabilità e Uso prot. n. 14405/1988 del 23/01/1989);*
16. *Planimetria appartamento (immobile A) di cui al Lotto 1 (scala 1/100);*
17. *Planimetria appartamento (immobile B) di cui al Lotto 2 (scala 1/100);*
18. *Nota email di sollecito richiesta "atti caldaia" e "contratto di locazione", e relativa nota email di riscontro da parte del sig. ██████████ ██████████;*
19. *Richiesta all'Agenzia delle Entrate di acquisizione di eventuale "contratto di locazione", stipulato dal sig. ██████████ ██████████ per l'immobile di*



*cui al lotto 2;*

- 20. Nota dell'Agenzia delle Entrate di attribuzione di numero di protocollo;*
- 21. Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 1);*
- 22. Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 2);*
- 23. Richiesta di breve proroga per consegna relazione peritale;*

Riferimenti e Bibliografia:

- “Manuale di Estimo”, Stefano Amicabile, Hoepli ediz. 2004;
- “Manuale di Estimo Immobiliare”, Giovanni Turola, Il Sole 24 Ore-Pirola 1997;
- “Corso di Economia ed Estimo”, Stefano Amicabile, Hoepli ediz. 2002;
- “Stima 2000”, Fabio Mari, DEI ediz. 2000;
- “Prontuario per l'edilizia”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.
- “Guida alla Stima delle abitazioni”, Prestinenzza Puglisi, DEI ediz. 2005.



---

# -repertorio fotografico LOTTO 1-

---

“Tribunale di Foggia - Consulenza Tecnica d’Ufficio – p.e.i. n. 92/2019”

*C.T.U.: Ing. Francesco Paolo Padalino*





**Foto 1:** Abitato del Comune di Margherita di Savoia. Fabbricato sito alla Via Togliatti n. 5 (in cui si inserisce, al piano terzo, l'appartamento costituente il lotto 1). Vista del prospetto del fabbricato su Via Togliatti.



**Foto 2:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Soggiorno.



**Foto 3:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Soggiorno.



**Foto 4:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Ingresso/Soggiorno.



**Foto 5:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Vano bagno.



**Foto 6:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Disimpegno.



F [redacted] une di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Cameretta.



**Foto 8:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Camera da letto.



**Foto 9:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Cucina.



**Foto 10:** Unità abitativa sita nel Comune di Margherita di Savoia, alla Via Togliatti n. 5, piano 3. Balcone con ripostiglio in pvc (da rimuovere).



**Foto 11:** Abitato del Comune di Margherita di Savoia. Fabbricato sito alla Via Togliatti n. 5 (in cui si inserisce, al piano terzo, l'appartamento costituente il lotto 1). Interno del vano scala.



**Foto 12:** Abitato del Comune di Margherita di Savoia. Fabbricato sito alla Via Togliatti n. 5 (in cui si inserisce, al piano terzo, l'appartamento costituente il lotto 1). Interno del vano scala.



**Foto 13:** Abitato del Comune di Margherita di Savoia. Fabbricato sito alla Via Togliatti n. 5 (in cui si inserisce, al piano terzo, l'appartamento costituente il lotto 1). Interno del vano scala.



MODULARIO  
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

Planimetria di un'abitazione nel Comune di MARGHERITA DI SAVOIA Via BARLETTA int. 3  
Ditta [REDACTED] 37  
Allegata una denominazione presentata all'Ufficio Tecnico comunale di FG

*P. 3° H=3.20*  
*Scala B*  
*Coop. Solapidon*

*ris e denominazione*

*stessa ditta*

**PLANIMETRIA**      scala 1:4000      ORIENTAMENTO

04974333

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	<i>F016 f/11a 285 sub. 9</i>
PROT. N°	

Compilata dal *geometra*  
*RUGGIERO UCCELLI*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei *geometri*  
della Provincia di *FG*  
DATA *16-3-87*  
Firma: *[Signature]*