

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via A. Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 24/2025

promossa da PRISMA SPV S.r.l. contro [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

GIUDICE ES.: dott. Claudio CARUSO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

ILL.MO GIUDICE
dott. Claudio CARUSO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 24/2025

promossa da PRISMA SPV S.r.l.

contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **05/09/2025** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Stefania Rignanese Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Previo giuramento telematico del **21/01/2026** lo scrivente accettava l'incarico di Esperto da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Michela Amalia Valente e si impegnavo a rispondere bene e fedelmente con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

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, ecc.) abbiano determinato modifiche su 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni, in base al loro 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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – *quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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

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

Veniva assegnato il termine di **novanta giorni dall'inizio delle operazioni peritali** che sarebbero state concordate con il Custode Giudiziario per la data **del 13/02/2026**.

Quindi **il termini** per il **deposito telematico dell'elaborato peritale sarebbe stato il 13/05/2026**.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **09/07/2026**.

OPERAZIONI PERITALI (All.1)

Il giorno **13/02/2026** alle **ore 9.30** lo scrivente si è recato in Torremaggiore (FG) al vico IV Codacchio per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali.

Ivi giunto ha trovato presente:

- sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], convivente della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], debitrice esecutata, il quale consente l'accesso ai luoghi.

L'immobile è un palazzina di tre piani fuori terra.

Il piano terra è dotato di soggiorno con parete attrezzata con cucina e bagno non accatastato dotato di tazza e lavabo.

Il primo piano è dotato di una camera da letto e di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e doccia.

Il secondo piano è dotato di un'altra stanza da letto.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio sono: pavimenti in piastrelle di ceramica, la pareti sono intonacate e pitturate, infissi interni e porta-finestra d'accesso in anticorodal con vetrocamera; in primo e secondo piano i vetri sono singoli.

Vi è la presenza della caldaia nel bagno in piano terreno, ma non è stato fornito allo scrivente il libretto d'impianto perché smarrito.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è l'impianto di riscaldamento, ma non sono presenti i termosifoni!

Quindi ad oggi serve solo a fornire acqua calda sanitaria.

Non vi è condominio.

Non vi è ascensore.

Lo stato di conservazione è più che buono.

A detta del sig. [REDACTED] "il bagno in primo piano presenta perdite d'acqua dei tubi nel soggiorno".

Da verificare l'impianto elettrico.

L'immobile è occupato a titolo gratuito dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Alle **ore 10.30** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo n. 1, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tale verbale viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante, in uno ai documenti acquisiti nel corso delle indagini peritali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, alle planimetria e visure storiche catastali, alle planimetrie redatte dallo scrivente ed alla documentazione fotografica commentata dei luoghi.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Torremaggiore (FG), espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

LOTTO UNICO

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio 94, particella 1266 sub 3

Quesito n.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”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.

Quesito n.1bis: “Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”.

Proprietà per la quota di 4/6 in regime di separazione dei beni in favore di [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni in favore di [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e proprietà per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni in favore di [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] della palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG)

alla **via IV vico del Codacchio** con ingresso dai civici 14 e 16, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al **foglio 94, particella 1266 sub 3**, categoria **A/4**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale **mq 92 (in realtà mq 108)**, escluse aree scoperte mq 90 e rendita € 237,57; si allega visura storica catastale (Allegato 2).

A [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno, [REDACTED] [REDACTED], la quota pari a 1/2 di abitazione dell'immobile Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 sub 3 era pervenuta **per successione**, in morte di [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED], deceduto il 15/03/2016, registrata il 07/07/2017 al Numero di repertorio 12019/88888 SAN SEVERO, trascritta il 10/07/2017 ai NN. 5232/4262 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 16/02/2018 ai nn. 1496/1216 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Cascavilla Donato Sede SAN SEVERO (FG) del 15/02/2018.

Risulta trascritta in data 24/07/2018 ai nn. 6202/5050 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Cassano Lorenzo Sede SAN SEVERO (FG) del 26/06/2018.

A [REDACTED], [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 26/03/2001 Numero di repertorio 101577/21316 Notaio Lorenzo Cassano di SAN SEVERO (FG) trascritto il 13/04/2001 nn. 3340/2792 da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a San Severo (FG) Codice fiscale [REDACTED] ed [REDACTED] nato il [REDACTED] a Torremaggiore (FG) Codice fiscale [REDACTED] (Allegato 7).

Vicende traslative anteriori al ventennio:

a [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a San Severo (FG) Codice fiscale [REDACTED] ed [REDACTED] nato il [REDACTED] a Torremaggiore (FG) Codice fiscale [REDACTED] l'immobile pervenne tramite atto di acquisto per Notar Cassano Enrico di Torremaggiore in data 31/03/1995, registrato in San Severo il 10 aprile 1995 al n. 1289.

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Dati identificativi

dal 09/01/1995

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 09/01/1995 in atti dal 17/01/1995

FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E
INSERIMENTO PIANO DI RETTIFICA (n.2.1/1995)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti
immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **TORREMAGGIORE (L273) (FG)**

Foglio 94 Particella 1266 Subalterno 1

Foglio 94 Particella 1266 Subalterno 2

Indirizzo

dal 09/01/1995 al 09/01/1995

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

LARGO CODACCHIO n. 14-16 Piano T - 1

Partita: **1004273** Busta mod.58: **1142**

VARIAZIONE del 09/01/1995 in atti dal 17/01/1995 FUSIONE
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E
INSERIMENTO PIANO DI RETTIFICA (n. 2.1/1995)

dal 09/01/1995

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

LARGO CODACCHIO n. 14-16 Piano T - 1 - 2

Partita: **1007304** Busta mod.58: **1142**

CLASSAMENTO del 09/01/1995 in atti dal 23/04/1996 (n. 2.2/1995)

Dati di classamento

dal 09/01/1995 al 09/01/1995

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

Partita: **1004273** Busta mod.58: **1142**

VARIAZIONE del 09/01/1995 in atti dal 17/01/1995 FUSIONE
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E
INSERIMENTO PIANO DI RETTIFICA (n. 2.1/1995)

dal 09/01/1995 al 21/03/1995

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

Rendita: **Lire 460.000**

Categoria **A/4a**), Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

Partita: **1007304** Busta mod.58: **1142**

CLASSAMENTO del 09/01/1995 in atti dal 23/04/1996 (n. 2.2/1995)

dal 21/03/1995

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

Partita: **1004273** Busta mod.58: **1142**

VARIAZIONE del 21/03/1995 in atti dal 21/03/1995 ISTANZA DI
PARTE - INSERIMENTO PIANO OMESSO SUL MOD. D (n.
21.1/1995)

Dati di superficie

dal 28/08/2013

Immobile attuale

Foglio **94** Particella **1266** Subalterno **3**

Totale: **92 m2**

Totale escluse aree scoperte : **90 m2**

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/04/1984, prot. n. 168

Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di
TORREMAGGIORE (L273) (FG) Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3**

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

dal 15/03/1986 al 31/03/1995

Diritto di: Usufrutto per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO PUBBLICO del 15/03/1986 Pubblico ufficiale
NOT.ECCELLENTE Sede SAN PAOLO DI CIVITATE (FG)
Repertorio n. 5228 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione
Volume 175 n. 682 registrato in data 15/09/1986 - CONVALIDA
U.I.U.

GIUSTA SUCC. Voltura n. 3796.1/1995 in atti dal 21/03/1995

2. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

dal 15/03/1986 al 31/03/1995

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

2. VARIAZIONE del 09/01/1995 in atti dal 17/01/1995 FUSIONE
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E
INSERIMENTO PIANO DI RETTIFICA (n. 2.1/1995)

dal 09/01/1995 al 15/03/1986

Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 2)

2. [REDACTED] [REDACTED] ; Di [REDACTED]

dal 09/01/1995 al 15/03/1986

Diritto di: Usufrutto per 1/6 (deriva dall'atto 2)

3. [REDACTED] [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

dal 09/01/1995 al 15/03/1986

Diritto di: Proprieta' per 5/10 (deriva dall'atto 2)

1. [REDACTED] [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

dal 31/03/1995 al 26/03/2001

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva
dall'atto 3)

3. Atto del 31/03/1995 Pubblico ufficiale E.CASSANO

Sede TORREMAGGIORE (FG) Repertorio n. 200909 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 5773.1/1995 in atti dal 11/02/1997

2. [REDACTED] [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

dal 31/03/1995 al 26/03/2001

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 3)

1. [REDACTED] [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

dal 26/03/2001 al 15/03/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva
dall'atto 4)

4. Atto del 26/03/2001 Pubblico ufficiale CASSANO
DOTT.LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 101577 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n.2792.1/2001 Reparto PI di
LUCERA in atti dal
17/04/2001

2. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

dal 26/03/2001

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva
dall'atto 4)

1. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED]

dal 15/03/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 5)

5. SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] [REDACTED]

del 15/03/2016 Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione Volume 88888
n. 12019 registrato in data 23/06/2017 - Trascrizione n. 4262.2/2017
Reparto PI di LUCERA in atti dal 10/07/2017

2. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a [REDACTED]

dal 15/03/2016
Diritto di: Abitazione per 1/2 (deriva dall'atto 5)

3. [REDACTED] [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED]
dal 15/03/2016
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 5)

4. [REDACTED] [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
dal 15/03/2016
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 5)

Quesito n.1ter: “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, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato sono corrispondenti con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

In realtà, però, l’immobile è sito alla **via IV vico del Codacchio**, 14-16 e non a **Largo Codacchio**, 14-16, come riportato sia nella visura catastale sia nell’atto di pignoramento che nella sua trascrizione.

Questo ovviamente non inficia nulla.

Quesito n.1quater: “Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali”.

Alla data del 13/05/2026 non risultano esserci altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile (All.10).

Quesito n.1quinques: “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”.

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Torremaggiore (FG) al Numero 37 Parte I Serie A **Anno 1995** risulta che il giorno 31 luglio 1982 **ha contratto matrimonio** in Torremaggiore (FG) con il sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (Allegato 8 – pagina 3).

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell’originale dell’atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED], dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Torremaggiore (FG) al Numero 38 Parte II Serie A **Anno 2011** risulta che il giorno 28 agosto 2011 **ha contratto matrimonio** in Torremaggiore (FG) con il sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] (Allegato 8 – pagine 1 e 2).

ANNOTAZIONI

- Con dichiarazione resa nell’originale dell’atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

- Con convenzione di negoziazione assistita, dagli avvocati [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], conclusa in data 31/10/2022, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Torremaggiore, al n. 37 Parte II Serie C Anno 2022, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- Con convenzione di negoziazione assistita, dagli avvocati [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], conclusa in data 06/12/2024, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del Comune di Torremaggiore, al n. 42 Parte II Serie C Anno 2024, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto.

Il sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Torremaggiore (FG) al Numero 78 Parte II Serie A **Anno 2005** risulta che il giorno 17 settembre 2005 **ha contratto matrimonio** in Torremaggiore (FG) con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] (Allegato 9).

ANNOTAZIONI

- Con dichiarazione resa nell'originale dell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Quesito n. 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”.

LOTTO UNICO

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio 94, particella 1266 sub 3

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16.

Confina con via IV vico del Codacchio, con i civici 12 e 18; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) è censita al **foglio 94, particella 1266 sub 3**, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale **mq 92 (in realtà mq 108)**, escluse aree scoperte mq 90 e rendita € 237,57; si allega visura storica catastale (Allegato 2).

Quesito n. 2bis: “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”.

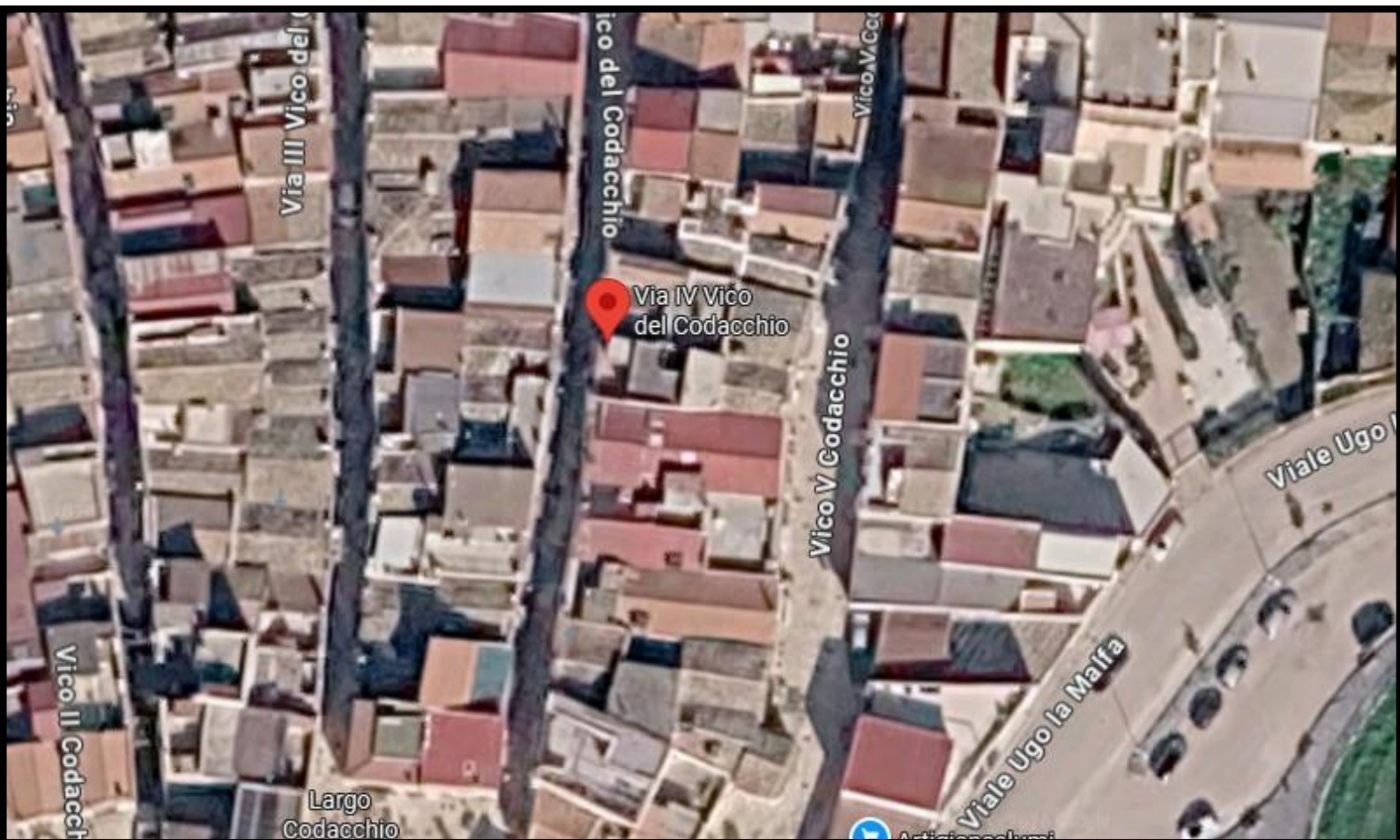
L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.



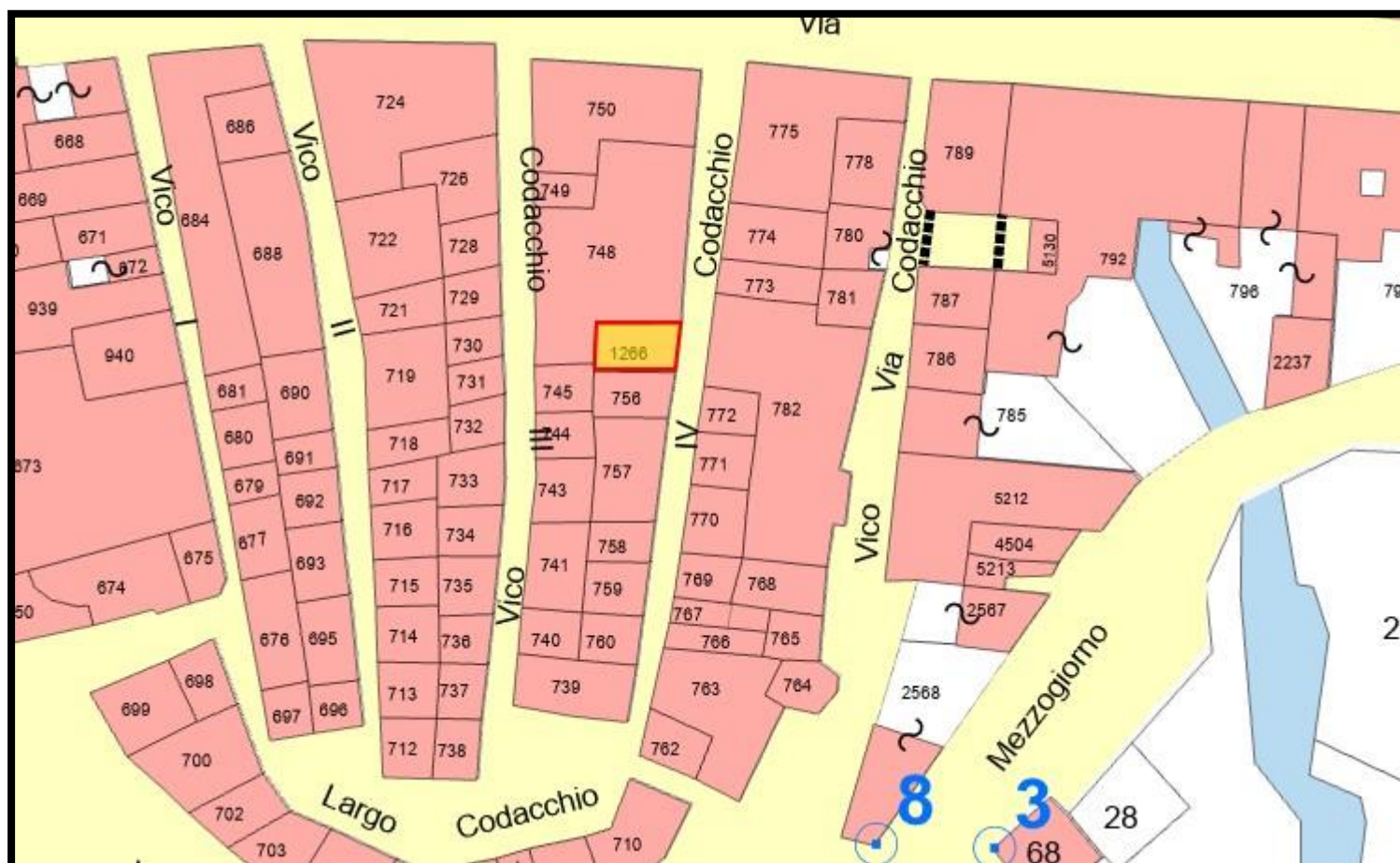
Inquadramento satellitare dell'immobile rispetto al Comune di Torremaggiore (FG)



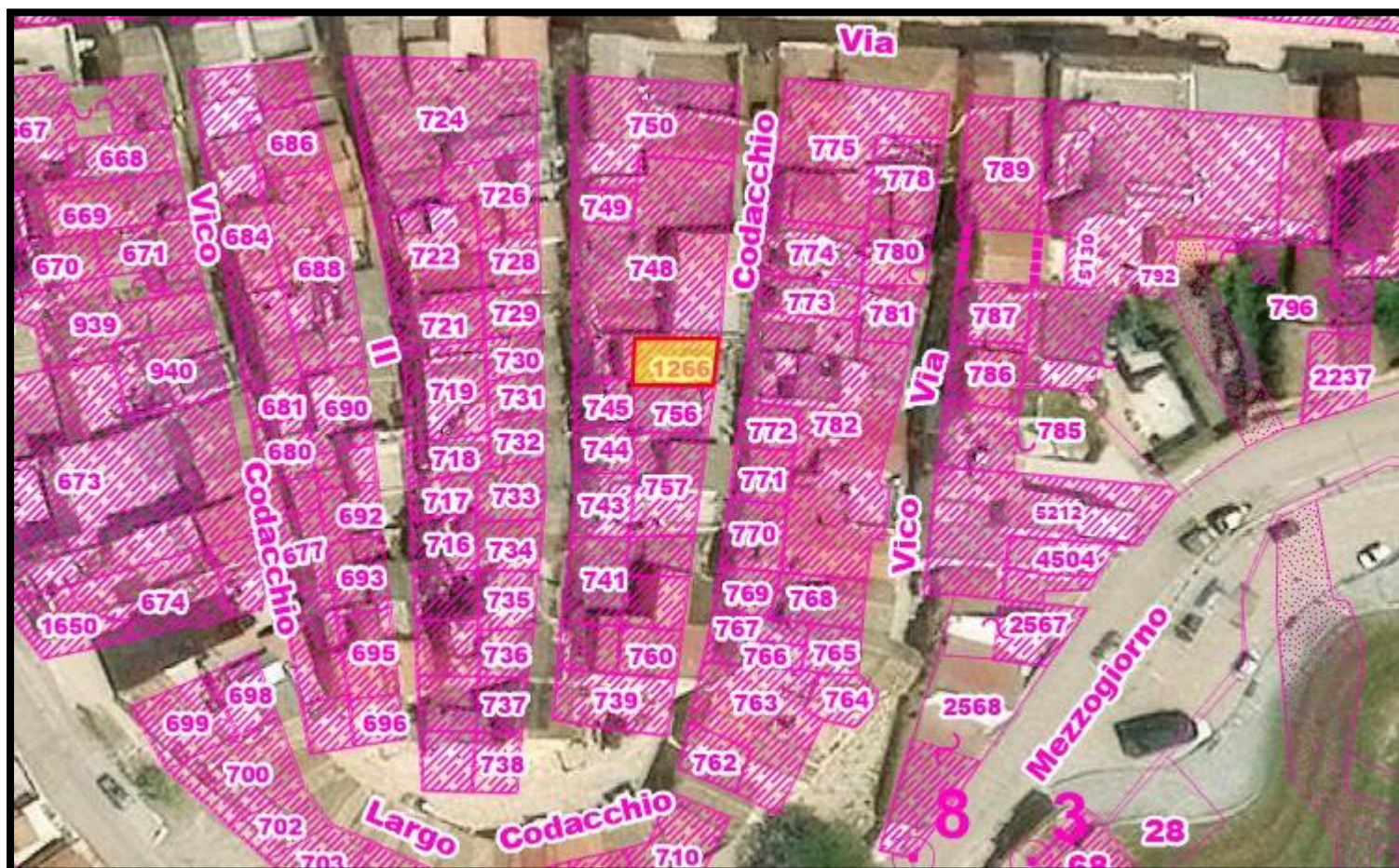
Zona semicentrale dove è situato l'immobile – codice zona OMI: C1



Abitazione in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio



Inquadramento catastale della particella 1266 del foglio 94 del Comune di Torremaggiore (FG)



**Sovrapposizione catasto con ortofoto della particella 1266 del foglio 94 del
Comune di Torremaggiore (FG)**

Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto unico

La palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16 è evidenziata nelle foto 1-16 della documentazione fotografica (Allegato 14), nella planimetria catastale (Allegato 3) e nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (Allegato 4); superfici nette (Allegato 5) e superficie lorda commerciale (Allegato 6).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona semicentrale di Torremaggiore (FG).

L’immobile è una palazzina di tre piani fuori terra (foto 1, 2).

L’ingresso al piano terreno, civico 14, avviene tramite porta – finestra al civico 14 (foto 3).

L’ingresso al primo piano avviene tramite portoncino al civico 16 (foto 4).

Il piano terra è dotato di soggiorno con parete attrezzata con cucina (foto 5) e bagno non accatastato dotato di tazza e lavabo (foto 6).

L'altezza utile del piano terreno è di metri 3.40.

Il primo piano è dotato di una camera da letto (foto 9), di un bagno dotato di tazza, lavabo, bidet e doccia (foto 10, 11) e di un disimpegno in cui vi è la presenza del vecchio vano scala murato (foto 8) che presenta una nuova scala in ferro e legno, non accatastata, che porta al secondo piano.

L'altezza utile del piano terreno è di metri 4.70.

Il secondo piano è dotato di un'altra stanza da letto (foto 13, 14).

Il soffitto è dotato di un **nuovo solaio ligneo** (foto 15), **che risulta privo di qualsiasi autorizzazione e permesso.**

Vedasi risposta Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore con PEC di risposta in data 24/04/2026 (Allegato 13).

Detto piano verrà calcolato comunque come sottotetto non abitabile con un'incidenza del 35% di superficie utile poiché l'altezza è di metri 2.30, inferiore a quella di metri 2.40 per potersi considerare mansarda.

L'immobile risale agli almeno agli Anni Sessanta, ma la struttura originaria del piano terreno, è sicuramente di almeno un secolo prima.

Le caratteristiche intrinseche dell'edificio sono: pavimenti in piastrelle di ceramica, la pareti sono intonacate e pitturate, infissi interni e porta-finestra d'accesso in anticorodal con vetrocamera; in primo e secondo piano i vetri sono singoli.

Vi è la presenza della caldaia nel bagno in piano terreno, ma non è stato fornito allo scrivente il libretto d'impianto perché smarrito.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è l'impianto di riscaldamento, ma non sono presenti i termosifoni!

Quindi ad oggi serve solo a fornire acqua calda sanitaria.

Non vi è condominio.

Non vi è ascensore.

Lo stato di conservazione è buono.

Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro 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”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

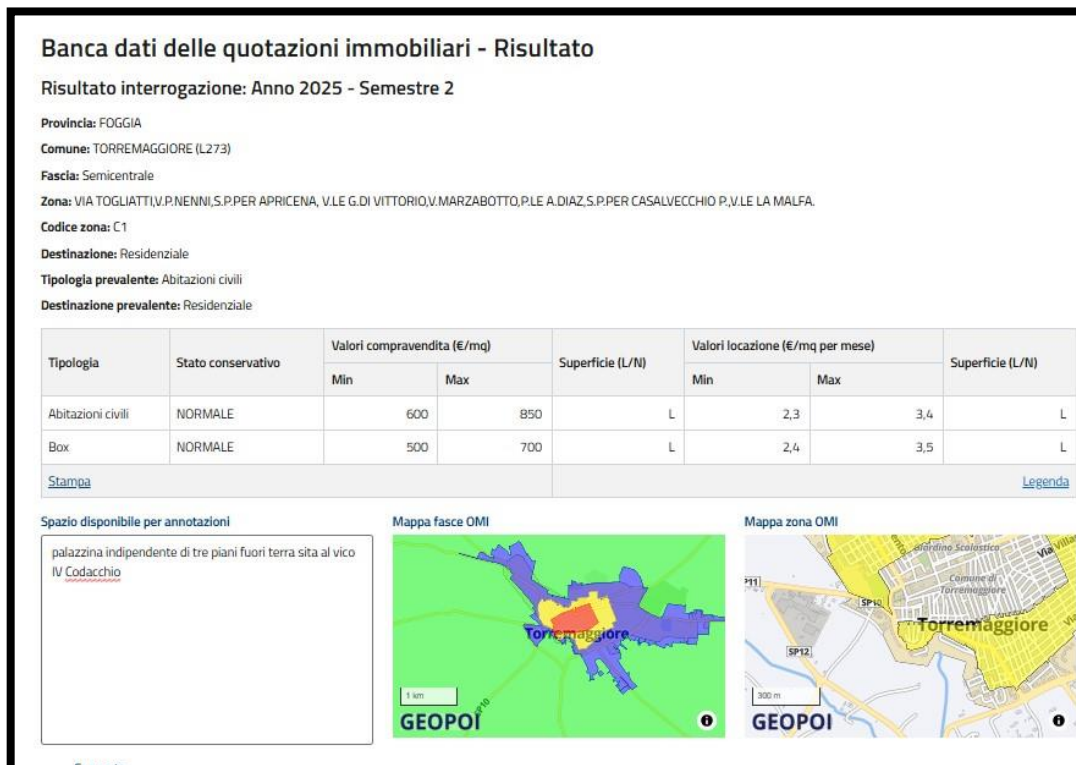
Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Torremaggiore, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto unico – palazzina indipendente su tre livelli

L'immobile ha una superficie netta di mq 87 circa ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, del sottotetto calcolato nella misura del 35%, nonché dei due balconcini calcolati nella misura del 25%, a **pari a mq 108** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Torremaggiore – anno 2025 – Semestre 2, quest'ultimo per le abitazioni di tipo economico nella zona C1 – dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 850,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 850,00/mq.



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Torremaggiore, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 608,00/mq ad un massimo di € 883,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 883,00/mq.

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 722	Euro 884	Euro 1.046	
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 608	Euro 745	Euro 883	
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 517	Euro 588	Euro 660	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $\text{€ } 850,00/\text{mq} + \text{€ } 883,00/\text{mq} / 2 = \text{€ } 866,50/\text{mq}$

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\text{❖ } \text{mq } 108 \times \text{€ } 866,50/\text{mq} = \text{€ } 93.582,00$$

Andremo ora ad applicare **i coefficienti correttivi per ottenere in reale valore dell'immobile** secondo le seguenti tabelle.

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Piano	Coefficiente (con ascensore)	Coefficiente (senza ascensore)
seminterrato	-25%	-25%
piano terra o rialzato	-10%	-10%
primo piano	-10%	-10%
secondo piano	-3%	-15%
terzo piano	0	-20%

piani alti	+5%	-30%
ultimo piano	+10%	-30%
attico	+20%	-30%
Conservazione		Coefficiente di merito
da ristrutturare		-10%
buono stato		0
ristrutturato		+5%
finemente ristrutturato		10%
nuova costruzione		10%
Luminosità		Coefficiente di merito
molto luminoso		+10%
luminoso		+5%
Esposizione / Vista		Coefficiente di merito
esterna panoramica		+10%
esterna		+5%
mista		0%
interna		-5%

interamente interna		-10%	
Anzianità	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
Riscaldamento		Coefficiente di merito	
autonomo		+5%	
centralizzato		0	
centralizzato valvole		+2%	
assente		-5%	

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$€ 93.582,00 - 10\% - 10\% - 15\% + 5\% + 10\% + 5\% = \text{€ } 79.544,70$$

A questo valore andranno tolti i costi per **sanare il bagno in piano terreno**, segnalare in catasto la **presenza della chiusura del vano scala** che portava al secondo piano, **sanare ed accatastare la nuova scala in metallo e ferro** e soprattutto **sanare ed accatastare la sostituzione della nuova copertura lignea del sottotetto** in secondo piano (vedasi planimetria allegato 4, abusi segnati in rosso).

N.B. L'accatastamento verrà considerato solo una volta **poiché andrà presentato per tutte le seguenti attività ed il costo sarà pari ad euro 500,00**

Sanare il bagno in piano terreno ed accatastarlo

Per sanare il bagno già esistente, realizzato senza le dovute autorizzazioni, è necessario regolarizzare la posizione edilizia presentando una **C.I.L.A. in sanatoria** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al Comune.

Questa pratica sarà gestita da un tecnico abilitato (geometra, architetto), include la variazione catastale e il pagamento di sanzioni, spesso integrate dal Decreto Salva Casa.

Ecco i passi fondamentali:

- **Verifica Tecnica:** contattare un tecnico per verificare la conformità dello stato di fatto con i regolamenti edilizi e igienico-sanitari.
- **Sanatoria Edilizia:** Presentare la CILA tardiva o in sanatoria (spesso con sanzioni da 333€ a oltre 5000€ a seconda della gravità).
- **Variazione Catastale:** Aggiornare la planimetria presso il catasto per riflettere la reale distribuzione degli spazi.
- **Doppia Conformità:** Il tecnico deve dichiarare che il bagno era conforme alle regole dell'epoca di costruzione e lo è tuttora.
- **Opzioni di Rinnovo (senza demolizione):** Se l'abuso non è strutturale ma si desidera rimodernare, è possibile applicare smalti, resine o piastrelle adesive sulle superfici esistenti.

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** Circa 1.000 euro per la pratica.
- ❖ **Sanzioni:** Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria.

Segnalare in Catasto la presenza della chiusura del vano scala che portava al secondo piano

Murare un vano scala interno in un'abitazione privata **va sempre segnalato e autorizzato**, poiché si tratta di un intervento che **modifica la distribuzione interna degli spazi, la struttura o la planimetria dell'immobile**.

❖ **Titolo Edilizio Necessario:** non rientrando quasi mai nell'edilizia libera, l'eliminazione di una scala interna (e la conseguente chiusura dei fori nel solaio) richiede solitamente la presentazione di una **C.I.L.A.** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) o, nei casi più complessi che toccano parti strutturali, una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a firma di un tecnico abilitato.

❖ **Variazione Catastale:** dopo i lavori, è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate per rispecchiare la nuova suddivisione interna.

L'abuso non è strutturale.

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** **Circa 1.000 euro per la pratica.**
- ❖ **Sanzioni:** **Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria.**

Sanare ed accatastare la nuova scala in metallo e ferro

Una scala interna in ferro abusiva, che collega due piani rendendoli comunicanti, **rappresenta un abuso edilizio in quanto modifica la struttura dell'immobile, la sua planimetria e, spesso, il volume abitabile.**

Di conseguenza, è necessario regolarizzare la situazione per evitare sanzioni penali e amministrative.

Ecco cosa fare, basandosi sulle normative vigenti al 2026, incluso il Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in L. 105/2024):

1. Verificare la Fattibilità della Sanatoria

Non tutte le scale abusive sono sanabili.

Il tecnico deve verificare la "**doppia conformità**": la scala deve essere conforme alle norme edilizie e urbanistiche sia al momento della costruzione, sia oggi.

- **Sanatoria Facile (Salva Casa):** se la scala rispetta le regole attuali, anche se non le rispettava in passato, e la modifica è interna (non altera la sagoma esterna o aumenta in modo sostanziale il carico urbanistico), è più facile sanare.

2. Contattare un Tecnico Abilitato

È indispensabile incaricare un **architetto, ingegnere o geometra**. Il professionista dovrà:

- Accedere agli atti in Comune per verificare lo stato legittimo dell'immobile.
- Valutare se l'accorpamento funzionale dei due piani è consentito dal Piano Regolatore Locale (PRG).
- Redigere una perizia strutturale per la scala in ferro (spesso necessaria).

3. Presentare la Pratica Edilizia (Sanatoria o SCIA)

A seconda del tipo di abuso, il tecnico presenterà una pratica in sanatoria:

- **SCIA in Sanatoria (accertamento di conformità):** È la procedura più comune per questi interventi.
- **Permesso di Costruire in Sanatoria:** Necessario se la scala ha comportato modifiche strutturali rilevanti o cambi di destinazione d'uso.
- **"Salva Casa" 2026:** Nel 2026 la procedura si è consolidata, permettendo la regolarizzazione con il silenzio-assenso dopo 45 giorni per le richieste di permesso in sanatoria.

4. Pagare le Sanzioni

La sanatoria comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, che varia a seconda del tipo di abuso e del comune, solitamente con un minimo di 516 euro fino a sanzioni più elevate per abusi in zone vincolate.

5. Aggiornare l'Accatastamento (DOCFA)

Dopo l'approvazione della sanatoria da parte del Comune, è necessario aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate per mostrare la nuova configurazione con la scala, unificando le unità immobiliari se necessario.

L'abuso è sanabile

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** Circa 2.000 euro per la pratica.
- ❖ **Sanzioni:** Variabili, spesso 2.000 euro per CILA in sanatoria.

Sanare ed accatastare la sostituzione della nuova copertura lignea del sottotetto

Sanare una nuova copertura lignea di un sottotetto realizzata senza progetto è possibile, ma richiede una procedura di **accertamento di conformità** (sanatoria) condizionata alla verifica della "doppia conformità", ovvero che l'opera rispetti le norme urbanistiche sia al momento della costruzione che a quello della richiesta di sanatoria.

- **SCIA in Sanatoria (Opere "Lieve" difformità):** se l'intervento è considerato ristrutturazione minore, il tecnico presenta una S.C.I.A. in sanatoria, asseverando la conformità.
- Si applica la sanzione pecuniaria per la tardività, spesso intorno ai € 2.000,00
- **Variazione Catastale:** Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale (DOCFA) con costi tecnici aggiuntivi.

L'abuso è sanabile

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** Circa 2.000 euro per la pratica.
- ❖ **Sanzioni:** Variabili, spesso 2.000 euro per SCIA in sanatoria.

Totali costi per risanamento degli abusi edilizi:

- 1) Accatastamento = 500 euro
- 2) Onorario Tecnico: Circa 1.000 euro per la pratica
- 3) Sanzioni: Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria
- 4) Onorario Tecnico: Circa 1.000 euro per la pratica
- 5) Sanzioni: Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria
- 6) Onorario Tecnico: Circa 2.000 euro per la pratica
- 7) Sanzioni: Variabili, spesso 2.000 euro per CILA in sanatoria
- 8) Onorario Tecnico: Circa 2.000 euro per la pratica
- 9) Sanzioni: Variabili, spesso 2.000 euro per SCIA in sanatoria

Totale Euro 12.500,00

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\begin{aligned} & \diamond € 79.544,70 - € 500,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 \\ & \quad - € 1.000,00 \quad - € 2.000,00 - € 2.000,00 \quad - € 2.000,00 - \\ & \quad € 2.000,00 = € 67.044,70 \sim \mathbf{€ 67.045,00} \\ & \quad \text{(circa } \mathbf{Euro 620,00} \text{ al metro quadrato)} \end{aligned}$$

Quesito n. 4bis: “Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all’allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	87,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 50	2,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 25	1,00
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,50
Balconi	25%	-	1,00
Sottotetto	35%	-	16,50
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			108,00

Quesito n. 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”.

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO UNICO

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio 94, particella 1266 sub 3

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16.

Confina con via IV vico del Codacchio, con i civici 12 e 18; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) è censita al **foglio 94, particella 1266 sub 3**, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale **mq 92 (in realtà mq 108)**, escluse aree scoperte mq 90 e rendita € 237,57.

Prezzo base: € 67.045,00

Quesito n. 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”.

L’immobile è occupato a titolo gratuito dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Quesito n. 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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l’incidenza sul valore di stima”.

Non esistono vincoli di tale natura.

Non vi è condominio, ma le utenze sono regolarmente pagate.

Quesito n. 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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** alla data del **12/05/2026 (Allegato 10)**, sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto**:

- **ISCRIZIONE NN. 1276/81 del 17/02/2021 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 26/03/2001** Numero di repertorio 101578 Notaio CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) **a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A.** Sede GENOVA Codice fiscale 01144620992 (Richiedente: DOBANK S.P.A. PIAZZETTA MONTE, 1 VERONA), **contro** [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] Nato il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a SAN SEVERO (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED]
capitale € 46.481,12 Totale € 92.962,24
Grava su Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3

In rettifica alla formalità del 13/04/2001 NN. 3341/297 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Allegato 11).

- **TRASCRIZIONE NN. 2453/2078 del 17/03/2025** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2024** Numero di repertorio 7537 emesso da Ufficiale Giudiziario: TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA **a favore di PRISMA SPV S.R.L. per la quota di 1/3** Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL per avv. Tommaso Ruccia - via Ostuni n. 6 - Modugno) **contro** [REDACTED] **per la quota di 2/12**, nato il [REDACTED] a SAN SEVERO (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] **per la quota di 2/12**, nata il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3 (Allegato 12).

- **TRASCRIZIONE NN. 3646/3097 del 17/04/2025** nascente da **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario: Tribunale Di Foggia **del 6 marzo 2025** repertorio n. 7537 e **a favore di Prisma SPV S.r.l. per la quota di 2/3** con sede in Roma C.F. 05028250263, domicilio ipotecario eletto in Europa C.s. S.r.l. per Avv. Tommaso Ruccia Via Ostuni N.6 Modugno, **contro** [REDACTED] [REDACTED] nata a Torremaggiore (FG) in data 31 ottobre 1963 C.F. [REDACTED] **per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà.** Grava su Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3

Quesito n. 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Non è stata verificata la regolarità edilizia, per gli abusi sopra elencati che andranno sanati.

Il Comune non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità.

L’immobile è antecedente il 1° settembre 1967.

Oggetto : Richiesta accesso atti ed estrazione copia, pervenuta in data 24/03/2026, prot. n.7384/2026. Comunicazione.

In riferimento all’istanza di cui all’oggetto relativa alla documentazione progettuale dell’immobile ubicato in Torremaggiore alla Via Vico IV Codacchio 14/16 intestato a **DI IANNI GIUSEPPE-CIARLA ROSETTA**, si fa presente che in base ai dati forniti dal richiedente ed all’esito delle ricerche effettuate, risulta in archivio una sola pratica con i suddetti intestatari riferita ai lavori di spicconatura dell’intonaco e pulizia dei mattoni faccia vista e lavaggio e sigilatura della facciata. In data odierna non risultano altre pratiche edilizie presentate a nome dei Sig.ri DI IANNI GIUSEPPE-CIARLA ROSETTA.

Torremaggiore, 24/04/2026

Il Funzionario Tecnico
Ing. Alessia Sebastiani
ALESSIA
SEBASTIANI
24.04.2026
11:29:17
GMT+02:00

Il Capo Servizio Urbanistica
(incaricato di E.Q.)
Arch. Luigi Cicchetti

GIUSEPPE-CIARLA ROSETTA, si fa presente che in base ai dati forniti dal richiedente ed all’esito delle ricerche effettuate, risulta in archivio una sola pratica con i suddetti intestatari riferita ai lavori di spicconatura dell’intonaco e pulizia dei mattoni faccia vista e lavaggio e sigilatura della facciata. In data odierna non risultano altre pratiche edilizie presentate a nome dei Sig.ri DI IANNI GIUSEPPE-CIARLA ROSETTA.

Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 quantificarne 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 delle licenze o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l’esperto dovrà determinare il valore di mercato

di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

Non è stato possibile redigere dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è stato fornito il libretto della caldaia perché a detta del sig. sig. [REDACTED] [REDACTED], convivente della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], debitrice esecutata, smarrito.

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato, **ma non corrisponde allo stato attuale.**

b) **Non è stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.**

Andranno tolti i costi per **sanare il bagno in piano terreno**, segnalare in catasto la **presenza della chiusura del vano scala** che portava al secondo piano, **sanare ed accatastare la nuova scala in metallo e ferro** e soprattutto **sanare ed accatastare la sostituzione della nuova copertura lignea del sottotetto** in secondo piano (vedasi planimetria allegato 4, abusi segnati in rosso).

N.B. L'accatastamento verrà considerato solo una volta **poiché andrà presentato per tutte le seguenti attività ed il costo sarà pari ad euro 500,00**

Sanare il bagno in piano terreno ed accatastarlo

Per sanare il bagno già esistente, realizzato senza le dovute autorizzazioni, è necessario regolarizzare la posizione edilizia presentando una **C.I.L.A. in sanatoria** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) al Comune.

Questa pratica sarà gestita da un tecnico abilitato (geometra, architetto), include la variazione catastale e il pagamento di sanzioni, spesso integrate dal Decreto Salva Casa.

Ecco i passi fondamentali:

- **Verifica Tecnica:** contattare un tecnico per verificare la conformità dello stato di fatto con i regolamenti edilizi e igienico-sanitari.
- **Sanatoria Edilizia:** Presentare la CILA tardiva o in sanatoria (spesso con sanzioni da 333€ a oltre 5000€ a seconda della gravità).
- **Variazione Catastale:** Aggiornare la planimetria presso il catasto per riflettere la reale distribuzione degli spazi.
- **Doppia Conformità:** Il tecnico deve dichiarare che il bagno era conforme alle regole dell'epoca di costruzione e lo è tuttora.
- **Opzioni di Rinnovo (senza demolizione):** Se l'abuso non è strutturale ma si desidera rimodernare, è possibile applicare smalti, resine o piastrelle adesive sulle superfici esistenti.

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** Circa 1.000 euro per la pratica.
- ❖ **Sanzioni:** Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria.

Segnalare in Catasto la presenza della chiusura del vano scala che portava al secondo piano

Murare un vano scala interno in un'abitazione privata **va sempre segnalato e autorizzato**, poiché si tratta di un intervento che **modifica la distribuzione interna degli spazi, la struttura o la planimetria dell'immobile**.

❖ **Titolo Edilizio Necessario:** non rientrando quasi mai nell'edilizia libera, l'eliminazione di una scala interna (e la conseguente chiusura dei fori nel solaio) richiede solitamente la presentazione di una **C.I.L.A.** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) o, nei casi più complessi che toccano parti strutturali, una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a firma di un tecnico abilitato.

❖ **Variazione Catastale:** dopo i lavori, è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate per rispecchiare la nuova suddivisione interna.



L'abuso non è strutturale.

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** **Circa 1.000 euro per la pratica.**
- ❖ **Sanzioni:** **Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria.**

Sanare ed accatastare la nuova scala in metallo e ferro

Una scala interna in ferro abusiva, che collega due piani rendendoli comunicanti, **rappresenta un abuso edilizio in quanto modifica la struttura dell'immobile, la sua planimetria e, spesso, il volume abitabile.**

Di conseguenza, è necessario regolarizzare la situazione per evitare sanzioni penali e amministrative.

Ecco cosa fare, basandosi sulle normative vigenti al 2026, incluso il Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in L. 105/2024):

1. Verificare la Fattibilità della Sanatoria

Non tutte le scale abusive sono sanabili.

Il tecnico deve verificare la "**doppia conformità**": la scala deve essere conforme alle norme edilizie e urbanistiche sia al momento della costruzione, sia oggi.

- **Sanatoria Facile (Salva Casa):** se la scala rispetta le regole attuali, anche se non le rispettava in passato, e la modifica è interna (non altera la sagoma esterna o aumenta in modo sostanziale il carico urbanistico), è più facile sanare.

2. Contattare un Tecnico Abilitato

È indispensabile incaricare un **architetto, ingegnere o geometra**. Il professionista dovrà:

- Accedere agli atti in Comune per verificare lo stato legittimo dell'immobile.
- Valutare se l'accorpamento funzionale dei due piani è consentito dal Piano Regolatore Locale (PRG).
- Redigere una perizia strutturale per la scala in ferro (spesso necessaria).

3. Presentare la Pratica Edilizia (Sanatoria o SCIA)

A seconda del tipo di abuso, il tecnico presenterà una pratica in sanatoria:

- **SCIA in Sanatoria (accertamento di conformità):** È la procedura più comune per questi interventi.
- **Permesso di Costruire in Sanatoria:** Necessario se la scala ha comportato modifiche strutturali rilevanti o cambi di destinazione d'uso.
- **"Salva Casa" 2026:** Nel 2026 la procedura si è consolidata, permettendo la regolarizzazione con il silenzio-assenso dopo 45 giorni per le richieste di permesso in sanatoria.

4. Pagare le Sanzioni

La sanatoria comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, che varia a seconda del tipo di abuso e del comune, solitamente con un minimo di 516 euro fino a sanzioni più elevate per abusi in zone vincolate.

5. Aggiornare l'Accatastamento (DOCFA)

Dopo l'approvazione della sanatoria da parte del Comune, è necessario aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate per mostrare la nuova configurazione con la scala, unificando le unità immobiliari se necessario.

L'abuso è sanabile

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** Circa 2.000 euro per la pratica.
- ❖ **Sanzioni:** Variabili, spesso 2.000 euro per CILA in sanatoria.

Sanare ed accatastare la sostituzione della nuova copertura lignea del sottotetto

Sanare una nuova copertura lignea di un sottotetto realizzata senza progetto è possibile, ma richiede una procedura di **accertamento di conformità** (sanatoria) condizionata alla verifica della "doppia conformità", ovvero che l'opera rispetti le norme urbanistiche sia al momento della costruzione che a quello della richiesta di sanatoria.

- **SCIA in Sanatoria (Opere "Lieve" difformità):** se l'intervento è considerato ristrutturazione minore, il tecnico presenta una S.C.I.A. in sanatoria, asseverando la conformità.
- Si applica la sanzione pecuniaria per la tardività, spesso intorno ai agli € 2.000,00
- **Variazione Catastale:** Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale (DOCFA) con costi tecnici aggiuntivi.

L'abuso è sanabile

Costi e Tempi:

- ❖ **Onorario Tecnico:** Circa 2.000 euro per la pratica.
- ❖ **Sanzioni:** Variabili, spesso 2.000 euro per SCIA in sanatoria.

Totale costi per risanamento degli abusi edilizi:

- 1) Accatastamento = 500 euro
- 2) Onorario Tecnico: Circa 1.000 euro per la pratica
- 3) Sanzioni: Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria
- 4) Onorario Tecnico: Circa 1.000 euro per la pratica
- 5) Sanzioni: Variabili, spesso 1.000 euro per CILA in sanatoria
- 6) Onorario Tecnico: Circa 2.000 euro per la pratica
- 7) Sanzioni: Variabili, spesso 2.000 euro per CILA in sanatoria
- 8) Onorario Tecnico: Circa 2.000 euro per la pratica
- 9) Sanzioni: Variabili, spesso 2.000 euro per SCIA in sanatoria

Totale Euro 12.500,00

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\begin{aligned} & \diamond € 79.544,70 - € 500,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00 \\ & \quad - € 1.000,00 - € 2.000,00 - € 2.000,00 - € 2.000,00 - \\ & \quad € 2.000,00 = € 67.044,70 \sim \mathbf{€ 67.045,00} \\ & \quad (\text{circa } \mathbf{Euro 620,00 \text{ al metro quadrato}}) \end{aligned}$$

c) L'immobile risale agli almeno agli Anni Sessanta, quindi ante 1° settembre 1967, ma la struttura originaria del piano terreno, è sicuramente di almeno un secolo prima.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) **Sono presenti opere abusive**, sopra descritte.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 12: “Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 – *quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’espresso avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l’Istituto Autonomo per le Case Popolari.

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al foglio 94, particella 1266 sub 3

Palazzina indipendente su tre livelli: piano terreno, primo e secondo sita in Torremaggiore (FG) alla via IV vico del Codacchio con ingresso dai civici 14 e 16.

Confina con via IV vico del Codacchio, con i civici 12 e 18; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) è censita al **foglio 94, particella 1266 sub 3**, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale **mq 92 (in realtà mq 108)**, escluse aree scoperte mq 90 e rendita € 237,57.

- **ISCRIZIONE NN. 1276/81 del 17/02/2021 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 26/03/2001** Numero di repertorio 101578 Notaio CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) **a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A.** Sede GENOVA Codice fiscale 01144620992 (Richiedente: DOBANK S.P.A. PIAZZETTA MONTE, 1 VERONA), **contro** [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a SAN SEVERO (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] Nata il [REDACTED] a TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED]
capitale € 46.481,12 Totale € 92.962,24
Grava su Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3
In rettifica alla formalità del 13/04/2001 NN. 3341/297 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Allegato 11).
- **TRASCRIZIONE NN. 2453/2078 del 17/03/2025** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2024** Numero di repertorio 7537 emesso da Ufficiale Giudiziario: TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA **a favore di PRISMA SPV S.R.L. per la quota di 1/3** Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: EUROPA C.S. SRL per avv. Tommaso Ruccia - via Ostuni n. 6 - Modugno) **contro** [REDACTED]
[REDACTED] **per la quota di 2/12**, nato il [REDACTED] a SAN SEVERO (FG) Codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] **per la quota di 2/12**, nata il [REDACTED] a

TORREMAGGIORE (FG) Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3

- **TRASCRIZIONE NN. 3646/3097 del 17/04/2025** nascente da **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario: Tribunale Di Foggia **del 6 marzo 2025** repertorio n. 7537 e a **favore di Prisma SPV S.r.l. per la quota di 2/3** con sede in Roma C.F. 05028250263, domicilio ipotecario eletto in Europa C.s. S.r.l. per Avv. Tommaso Ruccia Via Ostuni N.6 Modugno, **contro** [REDACTED] [REDACTED] nata a Torremaggiore (FG) in data 31 ottobre 1963 C.F. [REDACTED] **per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà.**

Grava su Torremaggiore Foglio 94 Particella 1266 Sub. 3

Non è stato possibile redigere dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è stato fornito il libretto della caldaia perché a detta del sig. sig. [REDACTED] [REDACTED], convivente della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], debitrice esecutata, smarrito.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è l'impianto di riscaldamento, ma non sono presenti i termosifoni!

Quindi ad oggi serve solo a fornire acqua calda sanitaria.

Non vi è condominio.

Non vi è ascensore.

Lo stato di conservazione è buono.

L'immobile è occupato a titolo gratuito dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato, ma non corrisponde allo stato attuale.

Non è stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti. Sono presenti opere abusive.

Andranno tolti i costi per **sanare il bagno in piano terreno**, segnalare in catasto **la presenza della chiusura del vano scala** che portava al secondo piano, **sanare ed accatastare la nuova scala in metallo e ferro** e soprattutto **sanare ed accatastare la sostituzione della nuova copertura lignea del sottotetto** in secondo piano (vedasi planimetria allegato 4, abusi segnati in rosso).

Il Comune non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità.

L'immobile è antecedente il 1° settembre 1967.

L'immobile risale agli almeno agli Anni Sessanta, quindi ante 1° settembre 1967, ma la struttura originaria del piano terreno, è sicuramente di almeno un secolo prima.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Prezzo base: € 67.045,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale palazzina indipendente (All.2);
- ✓ planimetria catastale palazzina indipendente (All.3);
- ✓ pianta quotata abitazione, redatta dallo scrivente (All.4);

- ✓ pianta superfici nette abitazione, redatta dallo scrivente (All.5);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione, redatta dallo scrivente (All.6);
- ✓ atto di acquisto palazzina indipendente (All.7);
- ✓ atti di matrimonio [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (All.8);
- ✓ atto di matrimonio [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (All.9);
- ✓ elenco sintetico delle formalità (All.10);
- ✓ iscrizione ipotecaria(All.11);
- ✓ trascrizione pignoramento (Al.12);
- ✓ risposta Comune di Torremaggiore su pratiche richieste (All.13);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.14);

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Foggia, 13 maggio 2026

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Architetto Augusto Bardin

Aut. A. Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Sezione A n° 957
della Provincia di Foggia