

*dott. ing. Amedeo Petronelli*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**n. 391/2022 R.G. Es.**

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

**RELAZIONE PER  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*



## **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

(n. 391/2022 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

### **PREMESSA**

In data 8.9.2023, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 16.11.2023 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nell'udienza in questione, avendo già prestato telematicamente il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

### **RICOGNIZIONE PRELIMINARE**

La procedura riguarda la :

- a) *proprietà piena ed esclusiva (1/1) di appartamento sito in Foggia alla Via L. Einaudi 4, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 93, p.lla 1339 sub 15, cat. A/3, piano 2, int.3 sc.D, di vani 7;*
- b) *proprietà piena ed esclusiva (1/1) di garage sito in Foggia alla Via L. Einaudi 4, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 93, p.lla 1339 sub 23, cat. C/6, piano S1, int.1, di mq.23*



- c) *proprietà piena ed esclusiva (1/1) di garage sito in Foggia alla Via L. Einaudi 4, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 93, p.lla 1339 sub 54, cat. C/6, piano T, int.1, di mq.10*
- d) *proprietà piena ed esclusiva (1/1) di deposito sito in Foggia alla Via L. Einaudi 4, riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 93, p.lla 1339 sub 36, cat. C/2, piano S1, int.1, di mq.13*

I suddetti immobili risultano in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] prop.  $\frac{1}{1}$  .

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 12.10.2022, rep. 4453, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 23.11.2022 ai n.ri 28657/22405, contr [REDACTED]

[REDACTED] prop.  $\frac{1}{1}$  , a favore di [REDACTED]

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio, si notificava alle parti l'avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi presso gli immobili oggetto della procedura.

Le operazioni di sopralluogo programmate per l'11.12.2023, per motivi tecnici si sono svolte in data 19.12.2023. Al sopralluogo era presente unicamente la sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi.

Nessuno è comparso per la parte procedente.

**LOTTO UNICO**



Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dei seguenti immobili urbani **siti in Foggia**, riportati nel **Catasto fabbricati** del medesimo Comune:

- a) **Appartamento**, al foglio 93 p.lla 1339 sub 15, Via L. Einaudi n. 4, Scala D Interno 3 Piano 2 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 7, superficie catastale 144 mq (escluso aree scoperte 135 mq), R.C. 921,88.
- b) **Box auto** al foglio 93 p.lla 1339 sub 23, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, R.C. 123,64.
- c) **Posto auto** al foglio 93 p.lla 1339 sub 54, Via L. Einaudi n. 4, Piano T – cat. C/6, cl. 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, R.C. 45,71.
- d) **Cantinola** al foglio 93 p.lla 1339 sub 36, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/2, cl. 6, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, R.C. 55,78.

Intestati: [REDACTED] prop. <sup>1</sup>/<sub>1</sub>.

### **QUESITO N. 1**

*Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 19.12.2022 redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata dal legale di parte procedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.



**QUESITO N. 1 bis**

*Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Gli immobili di cui alla presente procedura vennero acquisiti dall'esecutata per la proprietà di  $\frac{1}{1}$ , con atto di compravendita del 18.6.2015 rogato dal Notaio Alba Mazzeo in Foggia, rep. 59266/19699, trascritto a Foggia il 25.6.2015 ai n.ri 11204/8657,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], aveva a sua volta acquistato il terreno su cui era stato poi edificato l'intero fabbricato con atto di compravendita rogato dal Notaio Alba Mazzeo in Foggia del 10.4.2012, rep. 56074/17607, trascritto a Foggia il 26.4.2012 ai n.ri 8686/6725, da:

- [REDACTED] per la quota di  $\frac{2}{6}$ ;
- [REDACTED] per la quota di  $\frac{2}{6}$ ;
- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{6}$ ;
- [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{6}$ .

Incidentalmente si precisa che il **terreno** su cui sorge il complesso edilizio era identificato come **Ente Urbano, fgl 93, p.lla 1339 di 1.640 mq** e deriva, in virtù del TIPO MAPPALE dell'8.4.2014 n. 77103.2/2014, dalla fusione e/o soppressione degli originari **enti**



**urbani p.lla 1230 di 1.615 mq e p.lla n. 1039 di 25 mq (ex p.lla 1025).**

A loro volta:

- **l'ente urbano p.lla 1230 di 1.615 mq**, deriva, in virtù del FRAZIONAMENTO e TIPO MAPPALE del 29.6.2010 n. 163880.1/2010, dalla soppressione dell'ente urbano **p.lla 522 di 7.806 mq**, infra la maggior consistenza dell'**originaria p.lla 18 di 28.980 mq** ;
- **l'ente urbano p.lla 1025 di 25 mq**, deriva, in virtù del FRAZIONAMENTO del 5.2.2004 n. 13954.1.2004, dalla soppressione della **p.lla 523 di 9.080 mq**, infra la maggior consistenza dell'**originaria p.lla 18 di 28.980 mq** .

I sig.ri [REDACTED] avevano acquisito la loro quota di proprietà, pari a  $\frac{1}{6}$  ciascuno, anche di immobili non relativi al suddetto terreno con:

- **accettazione tacita di eredità**, con atto notarile pubblico rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia del 29.3.2011, rep. 38035/24937, trascritta il 31.3.2011 ai n.ri 7537/4920, da [REDACTED] per la quota di  $\frac{2}{6}$  del diritto di proprietà.
- **accettazione tacita di eredità**, con atto notarile pubblico rogato dal Notaio Francesco Paolo Pepe in Foggia del 14.2.1995, rep. 27549 (formalità n. 327 del 16.2.1995), trascritta il 15.4.2008 ai n.ri 9041/6503, da [REDACTED] per la quota di  $\frac{2}{6}$  del diritto di



proprietà. Quest'ultima formalità deriva da una disposizione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia con il quale si dichiarava di procedere ai sensi degli artt. 2648, comma 3 e 2666 cod. civ. alla trascrizione dell'atto rogato dal Notaio Francesco Paolo Pepe in Foggia del 14.2.1995, trascritta il 16.2.1995 ai n.ri 2859/327, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] avevano concesso ipoteca volontaria a favore dell [REDACTED] [REDACTED] sui descritti immobili (terreni).

#### **QUESITO N. 1 ter**

*Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

I beni di cui alla presente procedura attualmente sono distinti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:**

- a) **Appartamento**, al foglio 93 p.lla 1339 sub 15, Via L. Einaudi n. 4, Scala D Interno 3 Piano 2 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 7, superficie catastale 144 mq (escluso aree scoperte 135 mq), R.C. 921,88.
- b) **Box auto** al foglio 93 p.lla 1339 sub 23, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, R.C. 123,64.



- c) **Posto auto** al foglio 93 p.lla 1339 sub 54, Via L. Einaudi n. 4, Piano T – cat. C/6, cl. 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, R.C. 45,71.
- d) **Cantinola** al foglio 93 p.lla 1339 sub 36, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/2, cl. 6, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, R.C. 55,78.

Intestati: [REDACTED] prop. 1/1.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 12.10.2022, rep. 4453, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 23.11.2022 ai n.ri 28657/22405, contro [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/1 [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **QUESITO N. 1 quater**

*Proceda l'esperto 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.*

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico della medesima esecutata non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Si rappresenta che su tali immobili, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, si rileva:

- **Iscrizione per ipoteca giudiziale del 6.12.2021, n.ri 28290/3060**, [REDACTED]





[redacted] rep. 53, a favore di  
[redacted]  
per la quota di  $\frac{1}{1}$  del diritto di proprietà avente a oggetto gli  
immobili della presente esecuzione

- **Iscrizione per ipoteca giudiziale del 19.4.2021, n.ri 8507/898,**

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- **Iscrizione per ipoteca giudiziale del 4.1.2021, n.ri 3/1,**

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- **Iscrizione per ipoteca volontaria del 10.12.2012, n. 23510/2190,**

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- **Frazionamento in quota del suddetto mutuo, annotato il 25.7.2014 ai n. 14082/1560, a seguito di atto notarile pubblico rogato dal Notaio Alba Mazzeo in Foggia, del 17.7.2014, rep. 58938/19155,**

[redacted]  
[redacted]



### **QUESITO N. 1 quinquies**

*Proceda l'esperto 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.*

[REDACTED] non risulta coniugata come risulta dal certificato dello Stato Civile rilasciato dal Comune di Foggia.

### **QUESITO N. 2**

*Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

**Piena proprietà** dei seguenti immobili urbani **siti in Foggia**, riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- a) **Appartamento**, al foglio 93 p.lla 1339 sub 15, Via L. Einaudi n. 4, Scala D Interno 3 Piano 2 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 7, superficie catastale 144 mq (escluso aree scoperte 135 mq), R.C. 921,88.
- b) **Box auto** al foglio 93 p.lla 1339 sub 23, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, R.C. 123,64.
- c) **Posto auto** al foglio 93 p.lla 1339 sub 54, Via L. Einaudi n. 4, Piano T – cat. C/6, cl. 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, R.C. 45,71.



- d) **Cantinola** al foglio 93 p.lla 1339 sub 36, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/2, cl. 6, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, R.C. 55,78.

Intestati [REDACTED] prop. <sup>1</sup>/<sub>1</sub>.

Trattasi di:

- **un appartamento per civile abitazione** posto al secondo piano della scala D, interno 3, accessibile dalla porta del secondo piano, a destra uscendo dall'ascensore, di un fabbricato urbano a quattro piani (cinque livelli) oltre l'attico, con entrata dal civico n. 4 di Via L. Einaudi.

Si compone di un ampio soggiorno-tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni e ripostiglio, per un'estensione complessiva di 144 mq. Affaccia, da entrambi i lati del fabbricato, con tre balconi e quattro finestre su aree condominiali scoperte.

Confina con interni di altra scala, pianerottolo condominiale, vano scala e aree scoperte condominiali.

- **Un box auto** costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 1, di altezza pari a 3,00 m. e della consistenza di 19 mq circa (23 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 4, di Via L. Einaudi, tramite rampa e corridoio di manovra condominiali. Confina box int. 2, rampa e corridoio di manovra condominiali.
- **Un posto macchina** posto al piano terra dell'area condominiale contraddistinto dal n. 4 della superficie di 10 mq., confinante con altri posti auto e area scoperta condominiale;



- **Una cantinola** costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 1, di altezza pari a 3,00 m. e della consistenza di 10 mq circa (13 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 4, di Via L. Einaudi, tramite rampa e corridoio di manovra condominiali. Confina con cantinola int. 2, corridoio di manovra condominiale e muri contro terra.

### **QUESITO N. 2 bis**

*Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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 correlando 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.*

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

### **QUESITO N. 3**

*Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.*

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di:

- **un appartamento per civile abitazione** posto al secondo piano della scala D, interno 3, accessibile dalla porta del secondo piano, a destra uscendo dall'ascensore, di un fabbricato urbano a quattro piani (cinque livelli) oltre l'attico, con entrata dal civico n. 4 di Via L. Einaudi.

Si compone di un ampio soggiorno-tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni e ripostiglio, per un'estensione complessiva di 144 mq. Affaccia, da entrambi i lati del fabbricato, con tre balconi e quattro finestre su aree condominiali scoperte.

Confina con interni di altra scala, pianerottolo condominiale, vano scala e aree scoperte condominiali.

- **Un box auto** costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 1, di altezza pari a 3,00 m. e della consistenza di 19 mq circa (23 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 4, di Via L. Einaudi, tramite rampa e corridoio di manovra condominiali. Confina box int. 2, rampa e corridoio di manovra condominiali.



- **Un posto macchina** posto al piano terra dell'area condominiale contraddistinto dal n. 4 della superficie di 10 mq., confinante con altri posti auto e area scoperta condominiale;
- **Una cantinola** costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 1, di altezza pari a 3,00 m. e della consistenza di 10 mq circa (13 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 4, di Via L. Einaudi, tramite rampa e corridoio di manovra condominiali. Confina con cantinola int. 2, corridoio di manovra condominiale e muri contro terra.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per quanto attiene l'**appartamento**, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni sono in legno; il pavimento è in parquet; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica a tutt'altezza. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano, di cui è stato possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica.

Il **box**, costituito da un unico ambiente, posto nel primo piano sotto strada, ha la porta di accesso in metallo, pavimentazione e rifiniture sono di tipo ordinario.

Il **posto auto** si trova al piano terra, sulla superficie asfaltata dell'area limitrofa al fabbricato.



La **cantinola** costituito da un unico ambiente, posto nel primo piano sotto strada, ha la porta di accesso in metallo, pavimentazione e rifiniture sono di tipo ordinario.

#### **QUESITO N. 4**

*Proceda l'esperto 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 quadrato 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.*

Si allega attestazione dell'Amministratore Condominiale del complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili pignorati, da cui risulta che all'attualità, su detti immobili, vi è un debito di € 3.210,04.

#### **QUESITO N. 4 bis**

*Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di*



*omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Foggia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "*unitario*" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "*a corpo*" e non "*a misura*".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.





Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- **Il valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, ha ottenuto la valutazione definitiva:

Immobile	Superficie cat.	O.M.I.		Borsino Immobiliare		MEDIE	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Appartamento	144,00	1.350,00	194.400,00	1.271,00	183.024,00	1.310,00	188.712,00
Box	23,00	1.075,00	24.725,00	847,00	19.481,00	961,00	22.103,00



Posto auto	10,00	550,00	5.500,00	459,00	4.590,00	504,50	5.045,00
Cantinola	13,00	900,00	11.700,00	748,00	9.724,00	824,00	10.712,00
TOTALE			236.325,00		216.819,00		226.572,00

**per un totale di € 226.572,00**

**Il valore complessivo a base d'asta è di € 226.572,00.**

### **QUESITO N. 5**

*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore 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.*

Il presente bene non è indiviso e l'esecutata risulta proprietaria del cespite per la quota di proprietà pignorata.

### **QUESITO N. 6**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.*

**Piena proprietà dei seguenti immobili individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:**

- a) Appartamento per civile abitazione, al foglio 93 p.lla 1339 sub 15, Via L. Einaudi n. 4, Scala D Interno 3 Piano 2 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 7, superficie catastale 144 mq (escluso aree scoperte 135 mq), R.C. 921,88.**



E' situato al secondo piano della scala D, interno 3, accessibile dalla porta del secondo piano, a destra uscendo dall'ascensore, di un fabbricato urbano a quattro piani (cinque livelli) oltre l'attico, con entrata dal civico n. 4 di Via L. Einaudi.

Si compone di un ampio soggiorno-tinello, tre camere da letto, cucina, due bagni e ripostiglio, per un'estensione complessiva di 144 mq. Affaccia, da entrambi i lati del fabbricato, con tre balconi e quattro finestre su aree condominiali scoperte.

Confina con interni di altra scala, pianerottolo condominiale, vano scala e aree scoperte condominiali.

**b) Box auto al foglio 93 p.lla 1339 sub 23**, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, R.C. 123,64.

E' costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 1, di altezza pari a 3,00 m. e della consistenza di 19 mq circa (23 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 4, di Via L. Einaudi, tramite rampa e corridoio di manovra condominiali. Confina box int. 2, rampa e corridoio di manovra condominiali.

**c) Posto auto al foglio 93 p.lla 1339 sub 54**, Via L. Einaudi n. 4, Piano T – cat. C/6, cl. 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, R.C. 45,71.

E' situato al piano terra dell'area condominiale contraddistinto dal n. 4 della superficie di 10 mq., confinante con altri posti auto e area scoperta condominiale.



**d) Cantinola al foglio 93 p.la 1339 sub 36, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/2, cl. 6, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, R.C. 55,78.**

E' costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 1, di altezza pari a 3,00 m. e della consistenza di 10 mq circa (13 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 4, di Via L. Einaudi, tramite rampa e corridoio di manovra condominiali. Confina con cantinola int. 2, corridoio di manovra condominiale e muri contro terra.

Intestati [REDACTED] prop. 1/1.

**Il prezzo totale a base d'asta è di € 226.572,00.**

#### **QUESITO N. 7**

*Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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.*

Attualmente, il bene è nella disponibilità della [REDACTED]  
[REDACTED]

#### **QUESITO N. 8**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali*



*formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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.*

Da quanto potuto verificare non risultano vincoli di natura condominiale se non quelli trascritti con il Regolamento condominiale, né vincoli di natura storico-artistica.

#### **QUESITO N. 9**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Si ribadisce quanto riportato nella risposta al quesito che precede.*

#### **QUESITO N. 10**

*Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.*

#### **QUESITO N. 11**



*Proceda l'esperto 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 quantificarne i costi occorrenti;*

*ad oggi gli immobili risultano regolarmente accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:*

**Piena proprietà** dei seguenti immobili urbani **siti in Foggia**, riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- a) Appartamento, al foglio 93 p.lla 1339 sub 15**, Via L. Einaudi n. 4, Scala D Interno 3 Piano 2 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 7, superficie catastale 144 mq (escluso aree scoperte 135 mq), R.C. 921,88.
- b) Box auto al foglio 93 p.lla 1339 sub 23**, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/6, cl. 3, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, R.C. 123,64.
- c) Posto auto al foglio 93 p.lla 1339 sub 54**, Via L. Einaudi n. 4, Piano T – cat. C/6, cl. 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, R.C. 45,71.



- d) **Cantinola** al foglio 93 p.lla 1339 sub 36, Via L. Einaudi n. 4, Interno 1 Piano S1 – cat. C/2, cl. 6, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, R.C. 55,78.

Intestati: [REDACTED] prop.  $\frac{1}{1}$ .

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

**Il fabbricato** di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, fu realizzato [REDACTED] con:

- Permesso di Costruire n. 37 del 19.3.2012 (prat. 532/E/2011);
- Permesso in Variante n. 10 del 15.1.2013 (prat. 1098/E/2012);
- S.C.I.A. prot. 3325 dell'11.4.2014 (prat. 269/E/2014);
- Inizio lavori il 19.4.2012 - fine lavori il 24.6.2014;
- Attestato di Qualificazione Energetica, a firma del Geom. Francesco Scaringelli, in data 17.6.2014;
- Certificato di agibilità, n. 28/2014 del 25.6.2014;

Da quanto si è potuto verificare la situazione attuale dell'appartamento, del box e della cantinola, è conforme alla planimetria catastale in atti e ai grafici allegati all'autorizzazione edilizia.

*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.*

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

### **QUESITO N. 12**

*L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199 per*





*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

*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.*

Le caratteristiche del cespite, non rendono applicabile la norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 29 dicembre 2023

ing. Amedeo Petronelli



## **ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Estratto di mappa su ortofoto;
- 5) Visura storica catastale dell'appartamento;
- 6) Visura storica catastale del box;
- 7) Visura storica catastale del posto auto;
- 8) Visura storica catastale della cantinola;
- 9) Planimetria catastale dell'appartamento;
- 10) Planimetria catastale del box;
- 11) Planimetria catastale del posto auto;
- 12) Planimetria catastale della cantinola;
- 13) Titoli edilizi e agibilità (P.d.C. n. 37/2012, Variante n. 10/2013, S.C.I.A. prot. 3325 dell'11.4.2014, Planimetrie allegata alla Variante n. 10/2013, Certificato di agibilità);
- 14) Quotazioni del Borsino immobiliare per l'appartamento;
- 15) Quotazioni del Borsino immobiliare per il box;
- 16) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 17) Certificato dello Stato civile;
- 18) A.P.E.;
- 19) Attestazione dell'Amm.re Condominiale.

