

STUDIO TECNICO di INGEGNERIA

Michele FRADUSCO INGEGNERE

TRIBUNALE DI FOGGIA III SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N° 200/2019 R.G.Es.Imm. **PROMOSSA DALLA**

[REDACTED] *ubentrante a* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Relazione Tecnica Estimativa di Consulenza Tecnica di Ufficio
consistente nella valutazione estimativa dell'appartamento
residenziale posto in Foggia con accesso da via Enrico Pestalozzi n°
30, 1° piano, e di due locali commerciali a pianterreno localizzati in
Via Pestalozzi n° 26 e P.zza Medaglie d'Oro n° 4.

Ubicazione: Comune di FOGGIA (FG) Via Enrico Pestalozzi n° 30, 26 e P.zza Medaglie d'Oro n° 4	
UDIENZA DEL 10 maggio 2023	
II COMMITTENTE: Ill.mo Sig. G.O.P. CARUSO dott. Claudio della III Sezione del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazione Immobiliari	L'ESPERTO STIMATORE: (Ing. Michele FRADUSCO)
CONTENUTO: 1. RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO; 2. ALLEGATI: VEDASI INDICE. .	

Cerignola/Foggia, 29 aprile 2023



Via G. Falcone n° 8 – 71042 – CERIGNOLA (FG)
Tel/Fax 0885/851730 – Cell. 347/8003192 –
Mail: ing.fradusco.michele@libero.it - Pec. michele.fradusco@ingpec.eu



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

**RELAZIONE ESTIMATIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CHE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLA
GIÀ IN ATTI DI CAUSA DAL 5 APRILE 2023
nella procedura di espropriazione immobiliare n° 200/2019 R.G.Es.Imm.**

promossa da

Ill.mo Sig. G.O.P. CARUSO dott. Claudio, presso la III Sezione Civile del Tribunale di
Foggia, Ufficio Espropriazioni Immobiliari. -----

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Michele FRADUSCO, con studio tecnico in Cerignola alla Via Giovanni
Falcone n°8, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
con il n° 1763, all'udienza del 16 febbraio 2021 ha ricevuto dall'Ill.mo G.E.I. PALAGANO
dott. Michele l'incarico di Esperto Stimatore nella procedura di espropriazione
immobiliare richiamata in epigrafe, promossa dalla

_____ a

_____ intervento dell'ulteriore creditore rappresentato

_____ per rispondere ai seguenti quesiti con
riferimento esclusivo agli immobili urbani oggetto di pignoramento immobiliare:

QUESITI

I. "Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567,



comma 2, del c.p.c., (estratto dal catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei senza proseguire nelle operazioni di stima; -----

I. **bis)** alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in 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;

I. **ter)** alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I. **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; -----

I. **quinqies)** alla verifica della sussistenza 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;

II. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di



parti comuni; -----

Il 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;

III. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone, *in caso contrario*, i presumibili costi di adeguamento; -----

IV. 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 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



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

rifiuti tossici o nocivi; -----

IV **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; -----

V. **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; -----

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

VII. **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'CI/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 la 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. -----

Verifici l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del vigente codice civile, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni; -----

VIII. **all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni,** che resteranno a carico dell'acquirente, ivi



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, *anche*, per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima; -----

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

X. **alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se pertinenza di fabbricati; -----

XI. **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 del d.P.R. 115/2002*) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) 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 risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, 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 1.09.1967**, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (*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 aumento 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



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

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 pubblici, 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; -----

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente,, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (**per i terreni**: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; **per i fabbricati**: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, *comunque*, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota. -----

Il precedente Magistrato Giudicante ha disposto il deposito della relazione di consulenza



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

entro 90 giorni dalla data di assegnazione incarico per il deposito telematico dell'elaborato peritale, con decorrenza dalla data di conferimento incarico, *prorogato al 01 aprile 2023 all'udienza dell'8 marzo 2023*, demandandogli, *inoltre*, il compito di stabilire l'inizio delle operazioni peritali tramite pec, lettera raccomandata a.r. o telegramma. -----

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti ed intervenuti e al debitore, *anche se non costituito*, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria posta elettronica, nel rispetto della normativa, *anche regolarmente*, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi specificate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere i chiarimenti. -----

IN ULTIMO, tenuto conto delle osservazioni trasmesse a mezzo pec del 7 aprile 2023 da [REDACTED], per conto del creditore procedente, la presente relazione tecnica estimativa sostituisce integralmente quella già in atti di causa dal 5 aprile 2023 conseguenti alle correzioni apportate. (All. n° 63: osservazioni trasmesse a mezzo pec del 7 aprile 2023 dal [REDACTED] -----

2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto di pignoramento immobiliare del 10 aprile 2019, Rep. n° 2.045, redatto a favore dell [REDACTED], con sede lega [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] trascritto il 22 maggio 2019, Reg. Part. 8.527 e Reg. Gen. 1.214, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia – Territorio di Foggia, a mezzo di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Foggia, DERIVANTE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare l'intera quota di sua proprietà dei tre cespiti immobiliari urbani facenti parte di un unico corpo di fabbrica condominiale formato da n.ri 2 lotti, denominato Condominio "PALAZZO VALENTINI", localizzato in contesto urbano centrale orientato verso Sud dell'abitato di Foggia posto ad angolo tra via Enrico Pestalozzi e piazza Medaglie d'Oro, in zona urbanistica "B2.1" del vigente P.R.G. totalmente edificata. -----

^^^ ^^

**INDIVIDUAZIONE SINTETICA DEI CESPITI
IMMOBILIARI OGGETTI DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE RICADENTI NELL'INTERA
QUOTA DI PROPRIETA' IN
CAPO ALL'ESECUTATA**

- a) **APPARTAMENTO RESIDENZIALE PRIMO PIANO:** identificato con l'interno n° 1 posto a primo piano facente parte del 1° lotto di fabbrica condominiale avente accesso condominiale da via Enrico Pestalozzi n° 30, costituente l'alloggio residenziale principale dell'esecutata, con porta di ingresso localizzata frontalmente al verso di arrivo dalla scalinata, alla destra rispetto al verso di uscita dall'ascensore, costituito da un vano ingresso che accede, in direzione frontale, sia in un ampio salone che nel vano corridoio di smistamento in tre camere da letto, di cui una matrimoniale, nel vano cucina abitabile, nell'unico vano bagno e a due ripostigli, comprensivo di



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

tre balconi, di cui, due affacciano su piazza Medaglie d'Oro in direzione Est comunicanti con il vano salone, l'ultimo balcone, invece, è accessibile dal vano cucina con affaccio su un'ampia area di cortile interno orientata verso Ovest delimitata, lateralmente, da distinti corpi di fabbrica residenziali condominiali, tra cui quello contenente i cespiti immobiliari in argomento. -----

È censito, sin dal 29 settembre 1964, in Catasto Urbano del Comune di Foggia al foglio di mappa n° 96, p.lla 2.250, sub 20, catg. A/3, (abitazione di tipo economico), classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale pari a 174,00 mq, che diventa, escluso le aree scoperte, di 170,00 mq, avente una rendita catastale di 1.084,56 Euro. -----

b) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO AVENTE ACCESSO DA VIA ENRICO PESTALOZZI N° 26, identificato con l'interno n° 6 dei locali a piano terra, nell'ambito del supercondominio composto dai due lotti di fabbrica condominiale, e con l'int. n° 3, relativamente alla gestione del singolo condominio, facente parte del corpo di fabbrica del 2 lotto di fabbrica del "Palazzo VALENTINI" [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] un unico vano, oltre W.C.,

censito, sin dal 18 febbraio 1965, in Catasto Urbano del Comune di Foggia al foglio di mappa n° 96, p.lla 2.250, sub 48, catg. C/1, (attività commerciale), classe 5, consistenza 42,00 mq, superficie catastale pari a 45,00 mq, avente una rendita catastale di 715,81 Euro. -----

c) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO CON INGRESSO DA PIAZZA MEDAGLIE



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

D'ORO N° 4, identificato con l'interno n° 8 dei locali a piano terra, nell'ambito del
supercondominio composto dai due lotti di fabbrica condominiale, e con l'int. n° 5,
relativamente alla gestione del singolo condominio di via Pestalozzi n° 30,
ricompreso nel 1° lotto di fabbrica residenziale condominiale, di cui fa parte
l'alloggio residenziale menzionato in precedenza, locato a terzi con regolare
contratto d'affitto di natura commerciale di 6 anni decorrente dal 26 aprile 2012,
antecedente alla data di trascrizione di pignoramento immobiliare avvenuta il 22
maggio 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 04 maggio 2012,
serie 3T, n° 3.245, con scadenza avvenuta il 25 aprile 2018, ma tacitamente
rinnovato per altri sei anni fino al 24 aprile 2024

stituito da un unico ampio vano finalizzato
all'esposizione ed un altro piccolo ambiente retrostante adibibile a
retrobottega/ufficio di amministrazione, oltre W.C., munito di cinque vetrine
d'ingresso su Piazza Medaglia d'Oro, identificati ai civici n.ri 4, 5, 6, 7 e 8, fungibili,
anche, da esposizione, con l'ingresso localizzato al civico n° 4, oltre ad un'altra
vetrina ingresso/esposizione su via Enrico Pestalozzi n° 32, censito, sin dal 27
agosto 1993, in Catasto Urbano del Comune di Foggia al foglio di mappa n° 96,
p.lla 2.250, sub 56, derivante dal sub n° 44 dal 27 agosto 1993, catg. C/1, (attività
commerciale), classe 8, consistenza 113,00 mq, superficie catastale pari a 109,00
mq, avente una rendita catastale di 3.034,70 Euro. -----

In sintesi, gli immobili urbani costituiti dall'appartamento residenziale a primo piano e il
locale commerciale a pianterreno con ingresso da p.zza Medaglie d'Oro fanno parte
del 1° lotto di fabbrica, mentre l'altro locale commerciale a pianterreno con ingresso
da via Pestalozzi n° 26 è parte integrante del 2° lotto di fabbrica residenziale, il tutto



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

come meglio esplicitato dallo scrivente in risposta ai quesiti n.ri 3 e 10. -----

^^^

In forza dell'atto di scissione del 25 novembre 2020 stipulato

quest'ultima è divenuta beneficiaria, dal 1° dicembre 2020, di un compendio di attività e passività, tra cui il credito vantato nei confronti della parte esecutata.

Ciò detto giusta

procura speciale del 4 febbraio 2021, nell'azione giudiziaria del recupero credito nei confronti della parte esecutata, divenendo il nuovo creditore procedente in sostituzione

che, a sua volta, ha incaricato in passato il recupero credito all'epoca dell'iscrizione al ruolo della presente procedura civile di espropriazione immobiliare. -----

^^^

**CREDITORE INTERVENUTO RAPPRESENTATO
DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - AGENTE
DELLA RISCOSSIONE PER L'INTERO
TERRITORIO NAZIONALE**

Nella presente procedura civile di espropriazione immobiliare si evidenzia dagli atti di causa l'intervento, nella qualità di creditore intervenuto, attraverso tre richieste di intervento alla partecipazione per la distribuzione delle somme che saranno ricavate



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

dalla vendita dei tre cespiti immobiliari staggiti come di seguito rassegnato:

A) intervento del 15 luglio 2020 per la richiesta di ristoro della somma [REDACTED]

Euro, comprensivo degli accessori di legge maturati alla suddetta data;

B) intervento del 03 marzo 2022 per la richiesta di ristoro della somma [REDACTED]

Euro, comprensivo degli accessori di legge maturati alla suddetta data;

C) intervento del 17 marzo 2023 per la richiesta di ristoro della somma [REDACTED]

Euro, comprensivo degli accessori di legge maturati alla suddetta data.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver proceduto ad un attento esame del fascicolo d'ufficio, l'iter di costituzione dell'ufficio peritale ha avuto la seguente cadenza temporale:

OPERAZIONI PERITALI CONDOTTE SUI LUOGHI DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE NONCHE' PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI

^^ ^^ ^^ ^^ ^^

PRIMO GIORNO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI PRESSO GLI IMMOBILI STAGGITI - 11 NOVEMBRE 2021

A) con lettera del 10 ottobre 2021 trasmessa a mezzo raccomandata a.r. all'esecutata, a mezzo pe [REDACTED] per il creditore procedente, nonché [REDACTED] per il creditore intervenuto, è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 novembre 2021, alle ore 09.45 circa, presso la sua abitazione richiamata nel precedente paragrafo nonché indicata in atti di causa; (All. n° 1: copia della lettera di comunicazione inizio operazioni peritali del 10 ottobre 2021 trasmessa dall'esperto stimatore alla parte



esecutata nonché [REDACTED]

[REDACTED] *All. n° 2: copia della notifica di avvenuta trasmissione all'esecutata a mezzo posta raccomandata a.r.. All. n° 3: contenuto per di comunicazione inizio operazioni peritali trasmessa [REDACTED] [REDACTED] con allegate ricevute di avvenuta consegna) -----*

B) l'11 novembre 2021, alle ore 09.45 circa, presso il civico n° 30 di via Enrico Pestalozzi in Foggia, lo scrivente ha incontrato la parte esecutata che ha consentito l'accesso al proprio appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, posto al 1° piano del corpo di fabbrica condominiale introdotto nel precedente paragrafo n° 2), identificato con l'int. n° 1, con sua dichiarazione che il cespite immobiliare de quo costituisce la sua sede residenziale, rimasta sola dopo il decesso del marito;

C) successivamente alla lettura dei quesiti il sottoscritto ha ispezionato l'immobile urbano de quo accertando la conformità dello stato dei luoghi con la consistenza della piantina catastale piantina acquisita telematicamente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Foggia, mentre non è stato possibile eseguire lo stesso accertamento di conformità con la documentazione progettuale edilizia depositata presso l'u.t.c. di Foggia dato che all'epoca del contraddittorio non è stata resa disponibile dall'u.t.c. di Foggia nonostante la comunicazione formale esperita il 10 ottobre 2021. -----

É stato, pure, espletato un rilievo piano – altimetrico e fotografico dell'intero cespite immobiliare, anche in ottica di redazione dell'APE, e del contesto urbano in cui è inserito lo stabile condominiale; -----

D) dopo aver completato i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico peritale presso il citato alloggio residenziale, lo scrivente è stato condotto presso il locale



commerciale a pianterreno avente accesso da via Pestalozzi n° 26 introdotto al punto b) del precedente paragrafo, ove ha riscontrato l'occupazione di terzi mediante l'esistenza regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, come richiamato nel successivo punto.

In questa sede ha eseguito un rilievo piano – altimetrico e fotografico degli interni e del contesto urbano in cui è ricompreso, riscontrando, *altresi*, la congruità dello stato di fatto con la piantina catastale acquisita telematicamente presso l'ufficio del Territorio di Foggia – Ufficio Catasto, non essendo stato possibile verificare alcuna congruità con la documentazione progettuale edilizia depositata presso l'u.t.c. di Foggia per le stesse motivazioni addotte nel precedente punto relativamente all'alloggio residenziale ispezionato. -----

L'ispezione presso l'altro locale a pianterreno con ingresso da Piazza Medaglie d'Oro n° 5 non è stato possibile eseguirlo per impegni lavorativi del conduttore, rinviato al 3 marzo 2022; -----

E) al termine dei lavori di rilevamento dei luoghi, la parte eseguita ha consegnato a brevi manu dello scrivente le seguenti copie, con l'impegno di fornire le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici dei tre cespiti immobiliari:

E.1) dichiarazione di successione della defunta [REDACTED] deceduta il 23 febbraio 1991, di vari beni immobiliari, tra cui quelli oggetto di pignoramento, trasferiti nella quota di proprietà di 1/4 cadauno alle 4 figlie, tra cui la parte eseguita, registrato presso l'Ufficio Registri di Foggia il 22 agosto 1991, n° 82, Volume n° 190, non ritenuta d'interesse dallo scrivente successivamente alla sua disamina, non allegata, quindi, alla presente relazione tecnica estimativa; -----

E.2) dichiarazione di conformità, ai sensi del D.M. n° 37/08, afferente la sostituzione



della caldaia murale a gas all'interno del suo appartamento residenziale, rilasciata il 25 gennaio 2010 dalla [REDACTED] con allegata visura camerale della suddetta ditta, attestante la sua regolare iscrizione presso la C.C.I.A.A. di Foggia, il rapporto di Efficienza Energetica del 5 luglio 2017 rilasciato dalla ditta individuale [REDACTED] Foggia riportante il bollino energetico rilasciato dal Comune di Foggia, in ultimo, il rapporto di ispezione n° 3.371 del 2018 rilasciato dalla [REDACTED] di Foggia afferente alla medesima caldaia murale a gas dalla [REDACTED] S.r.l. di Foggia, finalizzato alla verifica del suo corretto funzionamento; (All. n° 5: copia della dichiarazione di conformità rilasciata il 25 gennaio 2010 dalla [REDACTED] ai sensi del D.M. n° 37/08. riguardante la sostituzione della caldaia murale a gas all'interno dell'alloggio residenziale dell'esecutata, con allegata visura camerale della medesima ditta, il Rapporto di Efficienza Energetica del 5 luglio 2017 rilasciato dalla ditta individuale [REDACTED] e il rapporto di ispezione n° 3.371 del 2018 rilasciato dalla dit [REDACTED]

Il libretto di impianto della caldaia murale alimentata a gas adibita alla produzione di acqua calda sanitaria e calore invernale, come avvenuto per le bollette di fornitura energia elettrica e gas, è stato fornito in copia il 29 marzo 2023, redatto in data del 27 marzo 2023, comprensivo del rapporto di efficienza energetica rilasciato contestualmente, dall'apposito manutentore, identificato nella [REDACTED] che ha eseguito le opportune verifiche di legge, il tutto allegato all'APE per l'alloggio residenziale.



Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità di esecuzione alle regole dell'arte degli impianti **elettrici** e **del gas** all'interno dell'alloggio residenziale **non sono state rese disponibili, considerato, in modo particolare, la vetustà dell'impianto elettrico risalente ante 1990, ovvero, ante Legge n° 46/90.**

In ordine agli altri due locali commerciali non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n° 37/08, tenuto, pure, conto che ciascun affittuario l'ha realizzato a proprie spese nel proprio locale, unitamente ai rispettivi libretti d'impianto inesistenti per ciascun immobile commerciale, seppur dotati di pompa di calore caldo/freddo, ma non collegati alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili, in ogni caso privi di approvvigionamento; -----

E.3) in merito alle **utenze di fornitura gas, acqua ed elettricità, la parte eseguita ha consegnato le copie delle bollette di fornitura elettricità** saldate nei giorni 8 ottobre e 4 novembre 2021 alla [REDACTED] intestate al proprio figlio, **avendo accertato, in sede di contraddittorio, la regolare fornitura dei pubblici servizi alle citate utenze, senza alcun distacco per morosità, unitamente ai due locali commerciali. (All. n° 6: copia delle bollette di fornitura elettricità intestate al figlio della parte eseguita regolarmente saldate nei giorni 8 ottobre e 4 novembre 2021)** -----

Le operazioni peritali sono terminate alle ore 12.00 circa, rinviando alla lettura del verbale di sopralluogo gli ulteriori approfondimenti, in ogni caso messi in luce nei successivi paragrafi in risposta ai quesiti posti dal Magistrato Giudicante. **(All. n° 4: verbale di sopralluogo da pagina 1 a pagina 4)** -----

^ ^ ^ ^ ^ ^



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

SECONDO GIORNO DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

PRESSO GLI IMMOBILI STAGGITI: - 03 MARZO 2022

F) previo avviso per le vie brevi al legale della parte esecutata, il 03 marzo 2022, alle ore 10.00 circa, lo scrivente si è recato presso il locale commerciale a pianterreno avente accesso da piazza Medaglie d'Oro n° 4, non ispezionato nel corso del precedente accesso per impegni lavorativi del conduttore, ove ha incontrato la parte esecutata che si è interfacciata con il conduttore che ne ha consentito l'accesso al suo interno. -----

In questo contesto immobiliare il sottoscritto ha riscontrato, innanzitutto, l'occupazione del conduttore indicato nel contratto di locazione, inoltre, ha eseguito i rilievi piano – altimetrici e fotografici, compreso il contesto urbano esterno, necessari all'espletamento dell'incarico peritale, accertando la conformità dello stato dei luoghi con la consistenza della piantina catastale piantina acquisita telematicamente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Foggia, precisando che non è stato possibile eseguire alcun riscontro di congruità con la documentazione progettuale edilizia depositata presso l'u.t.c. di Foggia per le stesse motivazioni enunciate nei precedenti punti per i restanti due cespiti immobiliari. -----

Giova evidenziare che al suo interno, per esigenze di natura commerciale da parte del conduttore legate alla vendita di mobilio, è stata rilevata la suddivisione dell'area di calpestio in vani di esposizione realizzata mediante tramezzature in cartongesso.

Dopo aver completato tutti i necessari rilievi presso ciascun cespite immobiliare in argomento, la parte esecutata ha consegnato a brevi manu dello scrivente le seguenti ulteriori copie di documentazione:

G) il contratto di locazione concesso a terzi afferente al locale a pianterreno di via Enrico Pestalozzi n° 26 richiamato al punto b) del precedente paragrafo, con



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

allegata registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 aprile 2019, serie 3T, n° 1.976, decorrente dal 12 marzo 2019, coincidente con la data di stipula, all'11 marzo 2025, allegato APE a firma di [REDACTED] attestante la classe energetica "G", regolarmente trasmesso al catasto regionale APE presso la Regione Puglia in Bari a mezzo pec del 20 febbraio 2019, con scadenza al 20 febbraio 2029. -----

È parte integrante di quest'ultimo il documento di identità del tecnico redattore nonché la ricevuta di avvenuta consegna avvenuta a mezzo pec; (All. n° 7: copia del contratto di locazione del 12 marzo 2019 afferente al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 aprile 2019. serie 3T. n° 1.976. con allegato APE. documento di identità del tecnico redattore. della ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec al Catasto regionale APE. infine. della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia avvenuta il 4 aprile 2019) -----

H) il contratto di locazione concesso a terzi afferente al locale a pianterreno avente ingresso da p.zza Medaglie d'Oro n° 4 richiamato al punto c) del precedente paragrafo, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 maggio 2012, serie 3T, n° 3.245, decorrente dal 26 aprile 2012, coincidente con la data di stipula, al 25 aprile 2018, tacitamente rinnovato per altri sei anni con scadenza al 24 aprile 2024, dato che in sede di contraddittorio lo scrivente ha riscontrato l'esistenza della stessa ditta conduttrice indicata nel medesimo atto contrattuale; (All. n° 8: copia del contratto di locazione del 26 aprile 2012 afferente al locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4. regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4



maggio 2012. al n° 3.245. serie 3T) -----

l) **relativamente alle spese condominiali** la parte esecutata ha dichiarato che la gestione della scalinata di via Pestalozzi n° 30, *compreso i vari locali a pianterreno, tra cui i due afferenti alla parte esecutata introdotti nel precedente paragrafo, nonché* del supercondominio "VALENTINI" costituito con l'altra scalinata localizzata in via Salomone n° 95C **sono affidate a due amministratori differenti fra loro, aventi rispettivi studi condominiali in Foggia.** -----

A tal proposito, con nota pec del 9 gennaio 2023 lo scrivente ha richiesto, *contestualmente*, ai due amministratori **i valori millesimali riguardanti la proprietà generale ed ogni altra singola voce di spesa, oltre allo stato dei pagamenti da parte dell'esecutata, ovvero, se risultano regolari, o meno.** (*All. n° 21: nota pec del 9 gennaio 2023 trasmessa dall'Esperto Stimatore agli amministratori condominiali della scalinata di via Pestalozzi n° 30 e del supercondominio "VALENTINI". con allegate ricevute di avvenuta consegna*) -----

L'amministratore del supercondominio, nella persona del [REDACTED] *di Foggia,* con nota pec dell'11 gennaio 2023 ha trasmesso le tabelle dei millesimi d'uso del supercondominio afferenti agli impianti tecnologici comuni condominiali, ripartiti fra tabelle sulle spese ordinarie e straordinarie. -----

Inoltre, nella medesima nota pec ha riepilogato la morosità della parte esecutata cristallizzata al 31 dicembre 2022 per ciascun cespite immobiliare staggito, argomentata nel dettaglio dallo scrivente in risposta al quesito n° 4. -----

La suddetta nota pec è stata integrata altre due volte dal citato amministratore condominiale, ove, con la prima trasmessa in pari data, ha precisato che non esiste un regolamento del supercondominio, ma solo tabelle millesimali scaturite dalla sentenza civile n° 1568/2004 depositata presso la Cancelleria del Tribunale di



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Foggia il 5 ottobre 2004, a firma del MAGISTRATO Giudicante MASCIA avv. Antonio,
relativamente alla procedura civile n° 2.630/90 R.G.. -----

Con la seconda nota pec trasmessa il 12 gennaio 2023 ha sinteticamente illustrato
le modalità di utilizzo delle citate tabelle dei millesimi d'uso del supercondominio.

(All. n° 22: nota pec dell'11 gennaio 2023 trasmessa all'Esperto
Stimatore dall'amministratore del Supercondominio di via Pestalozzi,
nella persona del [REDACTED] con allegate tabelle
dei millesimi d'uso degli impianti tecnologici a servizio del supercondominio:

All. n° 23: nota pec integrativa dell'11 gennaio 2023 trasmessa
all'Esperto Stimatore dall'amministratore del Supercondominio di via
Pestalozzi sulla precisazione dell'inesistenza del regolamento del
supercondominio. All. n° 24: ulteriore nota pec integrativa del 12 gennaio
2023 trasmessa all'Esperto Stimatore dall'amministratore del
Supercondominio di via Pestalozzi sulla precisazione di utilizzo delle
varie tabelle millesimali del supercondominio) -----

Con nota pec del 25 gennaio 2023 l'amministratore del condominio di via Pestalozzi
n° 30, nella persona del [REDACTED] ha trasmesso le tabelle millesimali di
proprietà e degli altri componenti strutturali del condominio "PALAZZO VALENTINI",
compreso la debitoria maturata dalla parte eseguita all'anno 2022, con disamina
del dettaglio in risposta al quesito n° 4. (All. n° 25 nota pec del 25 gennaio
2023 trasmessa all'Esperto Stimatore dall'amministratore del
condominio "PALAZZO VALENTINI" di via Pestalozzi n° 30,
nella persona del [REDACTED] con allegate tabelle dei
millesimi di proprietà e degli altri componenti condominiale, compreso la
debitoria maturata dalla parte eseguita fino all'anno 2022) -----



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Le operazioni peritali sono terminate alle ore 12.00 circa, rinviando alla lettura del verbale di sopralluogo gli ulteriori approfondimenti, in ogni caso messi in luce nei successivi paragrafi in risposta ai quesiti posti dal Magistrato Giudicante. (All. 10: verbale di sopralluogo da pagina n° 4 a pagina n° 5) -----

^^^^^^

ACCERTAMENTI PRESSO I PUBBLICI UFFICI

Alla luce degli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici pubblici, finalizzati all'acquisizione delle copie delle varie documentazioni in copia conforme agli originali per la il riscontro della verifica di congruenza con lo stato dei luoghi rilevato, si rassegna quanto segue:

I. AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO DI FOGGIA:

I.I) **GENERALITA' CATASTALI:** 1) estratto del foglio di mappa n° 96 che ricomprende la p.lla catastale n° 2.250 su cui insiste il corpo di fabbrica residenziale contenente i cespiti immobiliari di proprietà dell'esecutata introdotti nel paragrafo n° 2); 2) sovrapposizione di orto foto su base catastale della p.lla n° 2.250 estrapolata dal portale STIMATRIX; (All. n° 9: estratto del foglio di mappa n° 96 della p.lla catastale n° 2.250: All. n° 10: sovrapposizione di orto foto su base catastale della p.lla n° 2.250 estrapolata dal portale STIMATRIX) -----

I.II) allo scopo di analizzare eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'intero corpo di fabbrica residenziale condominiale contenente i cespiti immobiliari in argomento, tenuto, pure, conto della certificazione notarile in atti della presente procedura civile espropriativa, lo scrivente ha acquisito la visura catastale storica dell'attuale p.lla n° 2.250 di consistenza pari a 1.160,00 mq, associata all'Ente Urbano, accertando che non è intervenuta alcuna variazione



sino all'impianto meccanografico. (All. n° 11: visura storica catastale della p.lla 2.250 censita in Catasto Terreni del foglio di mappa n° 96 del Comune di Foggia) -----

I.III) APPARTAMENTO RESIDENZIALE PRIMO PIANO VIA

PESTALOZZI N° 30: 1) visura storica dell'appartamento residenziale censito al foglio di mappa n° 96 p.lla n° 2.250, sub n° 20; (All. n° 12: visura storica catastale dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30. censito al sub n° 20 della p.lla n° 2.250) **2)** piantina catastale dell'appartamento residenziale censito catastalmente al sub n° 50 di cui al precedente punto **1)**; (All. n° 13: piantina catastale dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30. censito al sub n° 20 della p.lla n° 2.250: All. n° 14: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30. conforme a quella catastale)

I.IV) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO AVENTE ACCESSO DA

VIA ENRICO PESTALOZZI N° 26: 1) visura storica del locale commerciale a pianterreno censito al foglio di mappa n° 96 p.lla n° 2.250, sub n° 48; (All. n° 15: visura storica catastale del locale commerciale a pianterreno in via Pestalozzi n° 26. censito al sub n° 48 della p.lla n° 2.250) **2)** piantina catastale del locale commerciale censito catastalmente al sub n° 48 di cui al precedente punto **1)**; (All. n° 16: piantina catastale del locale commerciale a pianterreno in via Pestalozzi n° 26 censito al sub n° 48 della p.lla n° 2.250: All. n° 17: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in via Pestalozzi n° 26. conforme a quella catastale) -----



I.V) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO AVENTE ACCESSO DA**

P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4: 1) visura storica del locale commerciale a pianterreno censito al foglio di mappa n° 96 p.lla n° 2.250, sub n° 56; (*All. n° 18: visura storica catastale del locale commerciale a pianterreno in p.zza Medaglie d'Oro n° 4. censito al sub n° 56 della p.lla n° 2.250*) 2) piantina catastale del locale commerciale censito catastalmente al sub n° 56 di cui al precedente punto 1); (*All. n° 19: piantina catastale del locale commerciale a pianterreno in p.zza Medaglie d'Oro n° 4 censito al sub n° 56 della p.lla n° 2.250. All. n° 20: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in P.zza Medaglie d'Oro n° 4. conforme a quella catastale*)

II. **COMUNE DI FOGGIA:**

II.I) **UFFICIO DELLO STATO CIVILE PER RICHIESTA ATTO DI MATRIMONIO:**

a) Con pec del 10 ottobre 2021 trasmessa al Dirigente dell'Ufficio dello Stato di Civile del Comune di Foggia il sottoscritto ha richiesto l'acquisizione formale dell'estratto di matrimonio dell'esecutata, **comprensivo di messa in evidenza di eventuali convenzioni patrimoniali fino ad oggi;** (*All. n° 26: nota pec del 10*



ottobre 2021 trasmessa dall'esperto stimatore al Dirigente dell'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Foggia. con allegata notifica di avvenuta consegna) -----

- b) il Dirigente Comunale del citato ufficio, con pec del 12 ottobre 2021 ha trasmesso l'estratto dell'atto di matrimonio n° 97 – Parte II – Serie A – Anno 1967, **da cui si evidenzia che** con sentenza del Tribunale di Foggia del 18 febbraio 1989, *trascritta nei registri di matrimonio del medesimo Comune, anno 1989, parte 2, serie C n° 31, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.* -----

Oltretutto, la parte esecutata ha dichiarato in sede di contraddittorio che l'ex marito è deceduto da qualche anno. (*All. n° 27: estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata trasmesso a mezzo pec dal Dirigente Comunale dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia dell'11 gennaio 2021*) -----

II.II) UFFICIO TRIBUTI PER RICHIESTA DELLO STATO DI SALDO DI TUTTI I TRIBUTI COMUNALI:

- c) Con pec del 10 ottobre 2021 trasmessa al Dirigente dell'Ufficio Tributi del Comune di Foggia, è stata richiesta l'acquisizione formale di notizie **riguardanti la regolarità del saldo, da parte dell'esecutata**, di tutte le imposte, tributi e tasse in generale riguardanti l'intera proprietà immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, decorrenti dalla data di occupazione residenziale; (*All. n° 28: nota pec del 10 ottobre 2021 trasmessa dall'esperto stimatore al Dirigente dell'Ufficio Tributi del Comune di Foggia. con allegata notifica di avvenuta consegna*) -----

- d) il Dirigente Comunale del citato ufficio, con pec del 25 ottobre 2021 ha trasmesso



la nota formale con cui ha comunicato la situazione della debitoria della parte
esecutata, ai fini TARES e TARI, dal 2000 al 2022, afferenti al suo intero
patrimonio immobiliare, dell'importo complessivo [redacted] ripartito fra
le suddette annualità, senza specificare la ripartizione fra i tre cespiti immobiliari.

(All. n° 29: nota formale del 25 ottobre 2021 trasmessa a mezzo pec
dal Dirigente comunale all'esperto stimatore riguardante la
situazione debitoria in materia di imposte, tributi e tasse comunali in
generale a carico dell'esecutato) -----

e) con pec del 22 marzo 2023 trasmessa all'ufficio protocollo del Comune di
Foggia, indirizzata al Dirigente dell'Ufficio comunale di Foggia del settore Tributi
e imposte, lo scrivente ha richiesto l'esplicitazione della ripartizione della
suddetta debitoria, compreso l'eventuale iscrizione al ruolo di riscossione, in
riscontro alla nota pec del 25 ottobre 2021; (All. n° 54: nota pec del 22
marzo 2023 trasmessa dall'esperto stimatore al Dirigente
dell'Ufficio Tributi del Comune di Foggia, con allegata notifica di
avvenuta consegna, in riscontro alla nota pec del 25 ottobre 2021 di
cui all'allegato n° 29) -----

f) con nota pec del 28 marzo u.s., il Dirigente comunale del predetto ufficio ha
trasmesso il piano di riparto, per quello che è stato possibile esplicitare dal
medesimo ufficio, compreso l'iscrizione al ruolo di [redacted]
[redacted]
[redacted] con disamina dettagliata in risposta al quesito n°7). (All.
n° 55: nota formale del 28 marzo 2023 trasmessa a mezzo pec dal
Dirigente comunale all'esperto stimatore riguardante la situazione
debitoria aggiornata in materia di imposte, tributi e tasse comunali in



generale a carico dell'esecutata. con la ripartizione sui tre immobili urbani staggitì) -----

II.III) UFFICIO TECNICO:

g) Con nota pec del 10 ottobre 2021 trasmessa al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, è stata richiesta la visione e l'acquisizione, *in copia conforme all'originale*, di tutta la documentazione progettuale inerente all'edificazione dell'intero stabile condominiale di cui fanno parte degli immobili staggitì di proprietà della parte eseguita, *di seguito indicata, acquisita dopo vari solleciti trasmessi al medesimo ufficio.* (All. n° 30: copia della nota pec del 10 ottobre 2021 inoltrata al Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Foggia. *avente per oggetto la richiesta di documentazione progettuale inerente all'edificio condominiale comprendente gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare con allegata notifica di avvenuta trasmissione: All. n° 31: nota pec del 24 novembre 2021 di sollecito acquisizione documentazione tecnica trasmessa dall'Esperto Stimatore al Dirigente dell'u.t.c. di Foggia) -----*

La documentazione tecnico – progettuale acquisita, *in copia conforme agli originali*, per valutarne la regolarità edilizia *è stata la seguente:* 1) certificato d'inizio e ultimazione lavori del 16 maggio 1963, prot. n° 2.513, rilasciato dal Dirigente dell'u.t.c. del Comune di Foggia alla ditta esecutrice dei Lavori, rappresentata dal [REDACTED] in cui è stato certificato che il 30 aprile 1963 sono stati ultimati i lavori del 1° lotto di fabbricato in Foggia ricompreso tra P.zza Medaglie d'Oro e via Pestalozzi, con ingresso ai piani superiori da via Pestalozzi; (All. n° 32: copia conforme all'originale del certificato d'inizio e ultimazione lavori del 16 maggio 1963. prot. n°



2.513. attestante l'ultimazione dei lavori del 1° lotto di fabbrica
rilasciato dal Dirigente dell'u.t.c. di Foggia alla ditta esecutrice dei
lavori rappresentata [REDACTED] -----

2) certificato d'inizio e ultimazione lavori del 13 marzo 1964, prot. n° 1.164,
rilasciato dal Dirigente dell'u.t.c. del Comune di Foggia alla ditta esecutrice dei
Lavori, rappresentata [REDACTED], ove è stato certificato che
nel mese di gennaio 1964 sono stati ultimati i lavori del 2° lotto di fabbricato in
Foggia ricompreso tra le vie Pestalozzi, Salomone e Marchese De Rosa, con
ingresso ai piani superiori da via Salomone; (All. n° 33: copia conforme
all'originale del certificato d'inizio e ultimazione lavori del 13 marzo
1964. prot. n° 1.164. attestante l'ultimazione dei lavori del 2° lotto di
fabbrica rilasciato dal Dirigente dell'u.t.c. di Foggia alla ditta
esecutrice dei lavori rappresentata [REDACTED])

3) certificato della Licenza d'Uso del 4 settembre 1964, prot. n° 5.731, rilasciato
dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia alla [REDACTED]
affidente ai piani terra del 1° lotto di fabbrica menzionato in precedenza; (All.
n° 34: copia conforme all'originale del certificato di Licenza d'Uso
affidente ai piani terra del 1° lotto di fabbrica rilasciato il 4
settembre 1964. prot. n° 5.731. dal Sindaco del Comune di Foggia alla
[REDACTED])

4) certificato della Licenza d'Uso del 21 giugno 1965, prot. n° 5.731, rilasciato
dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia all [REDACTED]
riguardante i piani terra del 2° lotto di fabbrica menzionato in precedenza; (All.
n° 35: copia conforme all'originale del certificato di Licenza d'Uso
affidente ai piani terra del 2° lotto di fabbrica rilasciato il 21 giugno



1965. prot. n° 5.731. dal Sindaco del Comune di Foggia alla ditta

5) certificato di abitabilità del 29 marzo 1966, prot. n° 21.176/2.469, rilasciato dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia ad un condominio proprietario dell'appartamento a 2 piano, con ingresso all'interno dell'appartamento dalla 3 porta d'ingresso posta a destra del vano scala avente accesso da via Salomone n° 95 facente parte del 2° lotto di fabbrica. (All. n° 36: copia conforme all'originale del certificato di Abitabilità rilasciato il 29 marzo 1966. prot. n° 21.176/2.496. dal Sindaco del Comune di Foggia al proprietario dell'immobile residenziale posto al 2 piano facente parte del 2 lotto di fabbrica avente accesso da via Salomone n° 95) -----

IN CONCLUSIONE, riguardo la ricerca della documentazione edilizia finalizzata alla ricostruzione storica dell'intero corpo di fabbrica contenente gli immobili staggiti della parte eseguita, **oltre a quella menzionata in precedenza non è stato possibile rilevare altro**, tenuto conto che all'epoca della ricerca documentale l'u.t.c. di Foggia si è trovata in fase di trasloco, con conseguente spostamento dell'archivio storico della documentazione edilizia che non ha consentito la ricerca completa documentale.

Ad ogni buon modo, dalla suddetta documentazione sono reperibili le necessarie informazioni sulla liceità edilizia degli immobili staggiti in argomento finalizzati alla loro commercializzazione.

III.) AGENZIA DELLE ENTRATE DI FOGGIA

h) Con pec del 10 ottobre 2021 trasmessa al Dirigente dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, lo scrivente ha richiesto l'eventuale esistenza di contratti di affitto regolarmente registrati, **a nome dell'esecutata, fino alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 22 maggio 2019** relativamente ai tre



cespiti immobiliari staggito. (All. n° 37: nota pec del 10 ottobre 2021 trasmessa dall'esperto stimatore al Dirigente dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Foggia sulla richiesta dell'eventuale esistenza di contratti di affitto regolarmente registrati fino alla data del pignoramento immobiliare a nome dell'esecutata dei tre cespiti immobiliari staggiti. con allegata notifica di avvenuta consegna) -----
Giova evidenziare che la suddetta richiesta non è mai stata evasa dall'Agenzia delle Entrate di Foggia, nonostante il riscontro dell'esistenza di due distinti contratti di affitto per i due locali commerciali a piano terra rilevati ed acquisiti in copia durante l'espletamento delle operazioni peritali. -----

IV) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI FOGGIA – TERRITORIO DI FOGGIA:

- i) Ispezioni ipotecarie riguardanti le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro la parte esecutata afferenti ai suoi tre cespiti oggetto di pignoramento immobiliare, così come identificati al paragrafo 2), oltre ad altri soggetti che saranno richiamati in risposta al quesito di pertinenza, e la loro storia ventennale con decorrenza dal 29 ottobre 1990 al 12 e al 27 marzo 2023 per le motivazioni addotte di seguito. -----

In particolare, sono stati estrapolati dalla Conservatoria dei RR.II. di Foggia gli elenchi sintetici delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni per ogni immobile staggito e la nota di trascrizione del 22 maggio 2019, Reg. Gen. n° 11.214 e Reg. Part. n° 8.52. (All. n° 38: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento all'appartamento residenziale di via Pestalozzi n° 30. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 39: elenco sintetico delle formalità delle



iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 40: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 41: nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] contro la parte eseguita. registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22 maggio 2019. Reg. Gen. n° 11.214. Reg. Part. n° 8.527) -----

In atti di causa del creditore precedente lo scrivente ha riscontrato la relazione notarile a firma del notaio LUNETTA dott. Maurizio di Palermo, da cui sono rilevabili le formalità gravanti sui beni in questione in capo all'esecutata.

4. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Dal controllo preliminare della documentazione esistente nel fascicolo giudiziario, lo scrivente ha accertato la completezza in riscontro all'art.567, co. 2, del c.p.c. nonché la congruenza dei dati catastali riportati sia nelle visure catastali che in quelle ipocatastali allegare agli atti di causa. -----

Anche la stessa certificazione notarile ipocatastale contenuta nel fascicolo dell'esecuzione è da ritenersi conforme a quanto prescritto dall'art.567, comma 2, del vigente c.p.c.. -----

Come già evidenziato nel precedente paragrafo, nella sezione Conservatoria dei RR. II.,



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

nell'allegato sintetico delle formalità per i tre cespiti immobiliari, *identificati dagli allegati n° 38 al n° 41 nella presente relazione tecnica estimativa, lo scrivente ha acquisito la nota di trascrizione successiva alla relazione notarile in atti di causa riguardante l'atto giudiziario di assegnazione di casa coniugale riguardante due coniugi privati che si sono separati non aventi alcun legame con la procedura esecutiva in esame, allegata alla presente con il n°38/1.* -----

5. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO BIS

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILIARI AGLI ATTUALI PROPRIETARI SECONDO LE RISULTANZE DEI VIGENTI I REGISTRI PUBBLICI

In ordine alla ricostruzione delle vicende traslative dei cespiti immobiliari staggiti nel ventennio antecedente alla data di sua trascrizione avvenuta il 22 maggio 2019, sulla scorta della documentazione in atti di causa, *tra cui la stessa certificazione notarile richiamata al paragrafo 3), nonché acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia e Conservatoria dei RR.II. di Foggia – Territorio di Foggia, il sottoscritto afferma che sono pervenuti all'esecutata nel seguente modo, con precisazione che dal 18 febbraio 1989 sono cessati gli effetti civili del suo matrimonio, come rilevabile dall'allegato n° 27:*

CRONISTORIA IPOCATASTALE

- a) il terreno su cui sorge l'intero corpo di fabbrica condominiale è composto da due lotti di fabbrica, *censito in Catasto Terreni del Comune di Foggia, sin dall'impianto meccanografico risalente al 2 gennaio 1978, al foglio di mappa n° 96, p.lla n° 2.250, della consistenza di 1.160,00 mq, senza aver subito alcuna variazione catastale nel corso degli anni;* -----
- b) i tre immobili urbani di proprietà della parte esecutata sono parte integrante dei seguenti due lotti di fabbrica così individuati:



b.1) l'appartamento residenziale a primo piano e il locale commerciale a pianterreno di p.zza Medaglie d'Oro sono ricompresi nel 1° lotto di fabbrica condominiale;

b.2) il locale commerciale a pianterreno con ingresso da via Pestalozzi n° 26 è parte integrante del 2° lotto di fabbrica condominiale; -----

c) sono pervenuti alla parte eseguita per l'intera quota di proprietà con le seguenti modalità:

c.1) dal 25 giugno 1992, gli immobili urbani costituiti dall'appartamento residenziale a primo piano e dal locale commerciale a pianterreno di via Pestalozzi n° 26, sono stati trasferiti a mezzo di ordinanza di divisionale emessa dal Tribunale di Foggia, Sezione Civile, il 2 luglio 1992, Rep. n° 1.493, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 4 febbraio 1993, Reg. Gen. n° 1.969, Reg. Part. n° 1.723; *All. n° 38: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio, con riferimento all'appartamento residenziale di via Pestalozzi n° 30. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 39: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio, con riferimento al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione:)* -----

c.2) dal 25 giugno 1992, il locale commerciale a pianterreno di p.zza Medaglie d'Oro n° 4, che rappresenta l'attuale ingresso al suo interno, comprensivo dei civici n.ri 5, 6, 7 e 8, sulla citata arteria stradale, nonché del civico n° 32 su via Pestalozzi, è pervenuto mediante ordinanza di divisionale emessa dal Tribunale di Foggia, Sezione Civile, il 2 luglio 1992, Rep. n° 1.493, trascritta presso la



Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 4 febbraio 1993, *Reg. Gen. n° 1.969, Reg. Part. n° 1.723*, con successiva rettifica a mezzo di atto scritto del 28 maggio 1993 ai n.ri 9.044/7.642, in quanto l'originario sub n° 44 è stato erroneamente indicato con il n° 52. (*All. n° 40: All. n° 40: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione:*) -----

d) i tre citati immobili urbani, precedentemente all'ordinanza di divisione, sono stati in comproprietà dei coniugi [REDACTED] evidenziando che con il decesso del primo avvenuto il 25 maggio 1977 sono caduti in successione ereditaria fino al 23 febbraio 1991, nella quota di 1/8 cadauna, alle germane [REDACTED] mentre la quota di 4/8 è appartenuta alla [REDACTED] in virtù della denuncia di successione n° 80, volume n° 39, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia, trascritta il 5 agosto 1978, ai n.ri 11.399/68.470. -----

Con l'ulteriore decesso della [REDACTED] avvenuto il 23 febbraio 1991, madre delle citate [REDACTED] sua quota di 4/8 dei tre immobili urbani è caduta in successione a quest'ultime, con denuncia di successione n° 82, volume n° 190, presentata presso l'Ufficio del Registro di Foggia il 22 agosto 1991, trascritta il 18 dicembre 1993 ai n.ri 19.622/16.055, divenendo, quindi, comproprietarie nella misura di 1/4 cadauna. -----

IN CONCLUSIONE, per l'argomento trattato **lo scrivente ha accertato che** l'intero diritto di proprietà dei tre cespiti immobiliari in capo alla parte esecutata **è libero** da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

privilegi. -----

Inoltre, sono stati trasferiti con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni ed azioni inerenti, ben compreso l'impianto elettrico, idrico e fognario nonché la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale come per legge, uso e destinazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

^ ^ ^ ^ ^

CRONISTORIA CATASTALE

e) La p.lla catastale che ha dato origine all'attuale n° 2250 dell'odierno foglio di mappa n° 96, della consistenza superficiale complessiva di 1.160,00 mq, è immutata dall'impianto meccanografico risalente al 2 gennaio 1978 del Catasto Fabbricati del medesimo Comune foggiano; (All. n° 11: visura storica catastale della p.lla 2.250 censita in Catasto Terreni del foglio di mappa n° 96 del Comune di Foggia) -----

f) in ordine agli identificativi subalterni di ciascun immobile staggito, sia l'appartamento residenziale a primo piano che il locale commerciale a pianterreno di via Pestalozzi n° 30, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 ad oggi non hanno mai subito alcuna variazione, ossia, n° 20 per il primo immobile e 48 per il secondo cespite. -----

Invece, il locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4 dal 27 agosto 1993 è divenuto sub n° 56 in luogo dell'originario sub n° 44, quest'ultimo risalente dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987, il tutto come rilevabile dalle allegare visure storiche catastali identificate con i n.ri 12, 15 e 18. -----

6. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO TER

Dai riscontri espletati dallo scrivente dell'atto di pignoramento immobiliare del 10 aprile



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

2019, Rep. n° 2.045, trascritto il 22 maggio 2019, Reg. Part. 8.527 e Reg. Gen. 1.214,
presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia – Territorio di Foggia nonché dalle visure
storiche catastali sia del bene immobiliare de quo che dell'attuale p.lla catastale n°
2.250 presso il Catasto Terreni allegate alla presente relazione estimativa di consulenza
tecnica di ufficio, si attesta la corrispondenza dei dati catastali di ogni cespite
immobiliare, avendo evidenziato nella parte finale del precedente paragrafo la
cronistoria catastale della suddetta p.lla catastale della consistenza di 1.160,00 mq,
censita presso il Catasto Terreni del Comune di Foggia, risultata invariata dall'impianto
meccanografico ad oggi, oltre alla variazione dell'originario sub n° 44 afferente al locale
commerciale a pianterreno di p.zza Medaglie d'Oro n° 5, divenuto attuale n° 56 dal 27
agosto 1993 in luogo dell'originario sub n° 44. -----

7. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO QUATER

Dalla lettura degli atti di causa nonché dall'aggiornamento effettuato presso l'Agenzia
delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione di Foggia – alla data del 12
marzo 2023, non sono state rilevate successive note di trascrizione a quella in
argomento del 22 maggio 2019 da cui rilevare l'esistenza di eventuali altri creditori
intervenuti, concludendo che non sono state riscontrate altre procedure esecutive
gravanti sui tre cespiti oggetto di pignoramento immobiliare oltre a quella in oggetto.
Giova evidenziare, inoltre, che il creditore intervenuto nella presente procedura
giudiziaria, owa [REDACTED] non ha ancora iscritto alcuna
ipoteca giudiziaria del credito vantato nei confronti della parte esecutata, il tutto come
rilevabile negli allegati identificati con i n.ri 38, 39, 40 e 41. -----

8. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO QUINQUES



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

A seguito dell'istanza pec del 10 ottobre 2021 trasmessa al Dirigente dell'Ufficio dello Stato di Civile del Comune di Foggia, lo scrivente ha richiesto l'acquisizione formale dell'estratto di matrimonio dell'esecutata, comprensivo della richiesta di messa in evidenza di eventuali convenzioni patrimoniali e della sua data.

Il Dirigente comunale del citato ufficio, con pec del 12 ottobre 2021, ha trasmesso l'estratto dell'atto di matrimonio n° 97 – Parte II – Serie A – Anno 1967, da cui si evidenzia che con Sentenza Civile del Tribunale di Foggia del 18 febbraio 1989, trascritta nei registri di matrimonio del medesimo Comune, anno 1989, parte 2, serie C n° 31, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. -----

Inoltre, come dichiarato in sede di operazioni peritali dalla parte esecutata l'ex marito è, anche, deceduto da qualche anno. (All. n° 27: estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata trasmesso a mezzo pec dal Dirigente Comunale dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia dell'11 gennaio 2021) -----

9. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Il presente quesito chiede all'esperto stimatore di identificare i beni oggetto di pignoramento immobiliare dal punto di vista catastale e dei confini, con indicazione della tipologia, ubicazione, accessi, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. -----

Ciò detto si rassegna quanto segue:

- a) APPARTAMENTO RESIDENZIALE PRIMO PIANO DI VIA PESTALOZZI N° 30: identificato con l'interno n° 1 censito, sin dal 29 settembre 1964, in Catasto Urbano del Comune di Foggia al foglio di mappa n° 96, p.lla n° 2.250, sub n° 20, catg. A/3, (abitazione di tipo economico), classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale



pari a 174,00 mq, **che diventa**, escluso le aree scoperte, di 170,00 mq, avente una rendita catastale di 1.084,56 Euro. (*All. n° 12: visura storica catastale dell'appartamento residenziale a primo piano in Pestalozzi n° 30. censito al sub n° 20 della p.lla n° 2.250*) -----

I confini dell'appartamento sono così individuati: a Nord con altro appartamento posto sullo stesso pianerottolo del 1° piano e, *in minima parte*, con il vano ascensore, **a Est** e a **Sud – Est** con p.zza Medaglie d'Oro, **a Sud –Ovest** con altra palazzina condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826 del medesimo foglio di mappa, **a Nord – Ovest**, con il cortile interno condominiale a servizio, *anche*, del 2° lotto di fabbrica facente parte del supercondominio, oltre ai corpi di fabbrica condominiali ricadenti sulle p.lle catastali n.ri 5.826 e 6.564 del stesso foglio di mappa n° 96, *infine*, **verticalmente è confinante con l'alloggio residenziale posto al 2° piano e con la porzione del locale commerciale a pianterreno di sua proprietà avente accesso da p.zza Medaglie d'Oro oggetto di pignoramento immobiliare.**

(*All. n° 13: piantina catastale dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30. censito al sub n° 20 della p.lla n° 2.250:*

All. n° 14: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30. conforme a quella catastale) -----

b) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA ENRICO PESTALOZZI N° 26**, censito, *sin dal 18 febbraio 1965*, in Catasto Urbano del Comune di Foggia **al foglio di mappa n° 96, p.lla n° 2.250, sub n° 48, catg. C/1, (attività commerciale)**, classe 5, **di consistenza pari a 42,00 mq, di superficie catastale pari a 45,00 mq, avente una rendita catastale di 715,81 Euro.** (*All. n° 15: visura storica catastale del locale commerciale a pianterreno in via Pestalozzi n° 26. censito al sub*



n° 48 della p.lla n° 2.250) -----

I confini sono così evidenziati: a Nord con l'arteria pubblica di via Pestalozzi, **a Est**,
in parte, con il vano scala condominiale avente accesso da via Pestalozzi n° 30, e,
per la restante porzione, con l'attiguo locale commerciale a pianterreno avente
ingresso dal civico n° 28 della medesima arteria pubblica, **a Sud** con altro immobile
appartenente ad altra ditta privata, **a Ovest** con altro locale commerciale a
pianterreno avente accesso dal civico n° 24 della stessa via, *infine*, **verticalmente** è
confinante con l'alloggio residenziale posto al 1° piano avente accesso da via
Pestalozzi n° 30. (*All. n° 16: piantina catastale del locale commerciale a*
pianterreno in via Pestalozzi n° 26 censito al sub n° 48 della p.lla n°
2.250. All. n° 17: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi
del locale commerciale a piano terra in via Enrico Pestalozzi n° 26.
conforme a quella catastale) -----

c) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N°**
4: censito in Catasto Urbano del Comune di Foggia **al foglio di mappa n° 96, p.lla**
n° 2.250, sub 56, *proveniente dal sub n° 44 oggetto di variazione il 27 agosto*
1993, catg. C/1, (attività commerciale), classe 8, di consistenza pari a 113,00 mq,
di superficie catastale pari a 109,00 mq, *avente una rendita catastale di 3.034,70*
Euro. (*All. n° 18: visura storica catastale del locale commerciale a*
pianterreno in p.zza Medaglie d'Oro. censito al sub n° 56 della p.lla n°
2.250) -----

I confini dell'immobile urbano de quo sono i seguenti: a Nord con il vano scala
condominiale di via Pestalozzi n° 30, **a Est** con l'arteria stradale di via Pestalozzi, a
Sud e a **Sud – Ovest** con p.zza Medaglie d'Oro, **a Ovest** con altro locale commerciale
a pianterreno facente parte del corpo di fabbrica condominiale ricadente sulla p.lla



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

catastale n° 5.826, *infine, verticalmente è confinante con gli alloggi residenziali a localizzati al 1° piano, tra cui quello facente capo alla parte esecutata, aventi accesso da via Pestalozzi n° 30. (All. n° 19: piantina catastale del locale commerciale in p.zza Medaglie d'Oro n° 4 censito al sub n° 56 della p.lla n° 2.250; All. n° 20: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in p.zza Medaglie d'Oro n° 4. conforme a quella catastale) -----*

^^ ^^ ^^ ^^ ^^

MILLESIMI CONDOMINIALI

Per quanto attiene ai millesimi di proprietà dei tre immobili urbani staggiti, dagli accertamenti eseguiti è emerso che la gestione della scalinata di via Pestalozzi n° 30, compreso i vari locali a pianterreno, tra cui i due afferenti alla parte esecutata, nonché del supercondominio "VALENTINI" costituito con l'altra scalinata localizzata in via Salomone n° 95C è affidata a due distinti amministratori differenti fra loro, con rispettivi distinti studi condominiali in Foggia, ove si evidenzia il seguente stato condominiale:

d) **SUPER CONDOMINIO: L'amministratore del supercondominio, nella persona** [redacted] con nota pec dell'11 gennaio 2023 ha trasmesso allo scrivente le tabelle dei millesimi d'uso del supercondominio afferenti agli impianti tecnologici di natura condominiale, ripartiti fra tabelle sulle spese ordinarie e straordinarie, compreso la debitoria maturata dalla parte esecutata. (All. n° 22: nota pec dell'11 gennaio 2023 trasmessa all'Esperto Stimatore dall'amministratore del Supercondominio di via Pestalozzi. nella persona del [redacted] con allegate tabelle dei millesimi d'uso degli impianti tecnologici a servizio del supercondominio) -----
Ha, altresì, precisato che non esiste un regolamento del supercondominio, ma solo



tabelle millesimali scaturite dalla sentenza civile n° 1568/2004 depositate presso
la Cancelleria del Tribunale di Foggia il 5 ottobre 2004, a firma del *MAGISTRATO*
Giudicante MASCIA avv. Antonio, relativamente alla procedura civile n° 2.630/90
R.G. -----

Con l'ulteriore nota pec integrativa del 12 gennaio 2023 ha precisato le modalità di
utilizzo delle tabelle millesimali allegate con la precedente pec dell'11 gennaio u.s..
In particolare, di tutte le tabelle dei millesimi d'uso trasmesse si rassegnano le
seguenti:

d.1) **TABELLA USO E PROPRIETA' AUTOCLAVE: per la manutenzione ordinaria e**
straordinaria dell'autoclave, l'energia elettrica, 50% della cancelleria, spese
postali e il compenso all'amministratore, riguardante gli alloggi residenziali, tra
cui quello in esame a primo piano. (vedasi allegati n.ri 22/3, 22/4 e
22/5 in cui è stato evidenziato l'alloggio residenziale in ciascuna
tabella) -----

In particolare, i millesimi dell'uso e di proprietà delle citate spese sono:
25,40/1.000,00 e 20,833/1.000,00; -----

d.2) **TABELLA USO E PROPRIETA' FOGNA: per la manutenzione ordinaria e**
straordinaria della fogna a servizio dell'intero supercondominio, 50% della
cancelleria, spese postali, il compenso all'amministratore e le spese legali,
affidenti ai tre cespiti immobiliari staggiti, così individuate: (vedasi allegati
n.ri 22/6, 22/7 e 22/8, in cui sono stati evidenziati gli immobili di
riferimento) -----

d.2.1) **ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 17,49/1.000,00**
e 18,52/1.000,00; -----

d.2.2) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26 –**



int. n° 6: 15,39/1.000,00 e 9,26/1.000,00; -----

d.2.3) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N°**

4 - int. n° 8: 39,04/1.000,00 e 9,26/1.000,00. -----

e) **CONDOMINIO DI VIA PESTALOZZI N° 30:** l'amministratore del condominio di via Pestalozzi n° 30, nella persona del [REDACTED], con nota pec del 25 gennaio 2023 ha trasmesso le tabelle millesimali di proprietà, unitamente a quelli riguardanti le varie componenti strutturali del condominio "PALAZZO VALENTINI", unitamente alla debitoria maturata dalla parte eseguita all'anno 2022. -----

In ordine al regolamento condominiale l'amministratore [REDACTED], durante una conversazione telefonica, ha evidenziato che dovrebbe esistere agli atti condominiali, anche se non è mai stato fatto alcun utilizzo. (All. n° 25 nota pec del 25 gennaio 2023 trasmessa all'Esperto Stimatore dall'amministratore del condominio "PALAZZO VALENTINI" di via Pestalozzi n° 30, nella persona del [REDACTED] con allegate tabelle dei millesimi di proprietà e degli altri componenti condominiale, compreso la debitoria maturata dalla parte eseguita fino all'anno 2022) -----

Orbene, dalla disamina dell'allegato n° 25 si rassegnano i seguenti valori millesimali evidenziati con tre colorazioni differenti per ciascun immobile:

TABELLA PROPRIETA' GENERALE - "A":

e.1) **ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 31,561/1.000,00,**
corrispondente ad una quota mensile di 26,00 Euro; -----

e.2) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26 – int. n° 6:**
19,34/1.000,00, corrispondente ad una quota mensile di 7,00 Euro; -----

e.3) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4 - int.**



n° 8: 43,28/1.000,00, corrispondente ad una quota mensile di 16,00 Euro.

TABELLA ANDRONE - "A/1":

e.4) ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 39,60/1.000,00. -----

TABELLA SCALE - "A/2":

e.5) ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 39,81/1.000,00. -----

TABELLA ASCENSORE - "B":

e.6) ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 23,69/1.000,00. -----

TABELLA PROPRIETA' SENZA

CINQUEPALMI - "A":

e.7) ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 31,56/1.000,00; -----

e.8) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26 – int. n° 6:

19,34/1.000,00; -----

e.9) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4 - int.

n° 8: 43,28/1.000,00. -----

TABELLA PROPRIETA' SENZA

CINQUEPALMI PORTONE - "A/1":

e.10) ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 31,56/1.000,00;

e.11) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26 – int. n°

6: 19,34/1.000,00; -----

e.12) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4 -

int. n° 8: 43,28/1.000,00. -----

TABELLA PARTI UGUALI SCALINATA:

e.13) ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO – int. n° 1: 1,00/1.000,00.

10. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO BIS



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Dalla sovrapposizione del Catasto Ortofoto rilevata dal portale Stimatrix for map, regolarmente censito nei sistemi cartografici italiani, con l'estratto di mappa catastale del medesimo foglio mappale n° 96 si evidenzia il discreto e congruente allineamento della p.lla catastale n° 2.250 rispetto al corpo di fabbrica condominiale di cui fanno parte gli immobili staggiti in argomento. (All. n° 9: estratto del foglio di mappa n° 96 della p.lla catastale n° 2.250; All. n° 10: sovrapposizione di orto foto su base catastale della p.lla n° 2.250 estrapolata dal portale STIMATRIX) -----

11. RISPOSTA AL TERZO E DECIMO QUESITO

In questo paragrafo lo scrivente, anche per sintetizzare alcuni quesiti aventi contenuti simili, per i cespiti immobiliari in argomento, ritiene di rispondere ai quesiti fornendo questa sequenza logica che parte prima dal quesito n° 10, con successiva risposta al quesito n° 3, in modo da poter identificare lo stato dei luoghi rilevato e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. -----

RISPOSTA AL QUESITO N° 10 SULLA REGOLARITA' EDILIZIA DEI CESPITI IMMOBILIARI STAGGITI

A) L'intero corpo edilizio residenziale condominiale contenente gli immobili staggiti di proprietà dell'esecutata è formato da due lotti di fabbrica, di cui ai successivi punti, edificato su suolo censito presso il Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio di mappa n° 96 sin dall'impianto meccanografico del 2 gennaio 1978, localizzato in zona centrale dell'abitato di Foggia, in particolare al confine Sud con il quartiere "Settecentesco" ubicato in pieno centro, globalmente ricompreso fra le vie Pestalozzi, Salomone, Marchese de Rosa e p.zza Medaglie d'Oro, avente



un'impronta planimetrica è approssimabile ad una "C", fra loro giuntati su via Pestalozzi tra i n.ri civici 26 e 29, libero sui fronti stradali identificati in precedenza, con presenza di un cortile condominiale interno su cui affacciano anche gli altri corpi di fabbrica condominiali confinanti ricadenti sulle p.lle catastali n.ri 6.564 e 5.826, distante, in linea retta, dal centro cittadino, identificato in Corso Vittorio Emanuele II esclusivamente pedonabile, circa 500,00 m, tranquillamente raggiungibile sia a piedi che in macchina; (All. n° 42: inquadramento generale in abitato di Foggia. vie Enrico Pestalozzi. Salomone e Marchese de Rosa e piazza Medaglie d'Oro. riguardante l'ubicazione degli immobili ricompresi nei due lotti di fabbrica di proprietà della parte eseguita oggetto di pignoramento immobiliare) -----

B) dalle ricerche condotte presso l'u.t.c. di Foggia finalizzate all'acquisizione della documentazione attestante la storia edilizia del corpo di fabbrica condominiale, si rileva, dall'esigua documentazione acquisita per le motivazioni addotte al 3) paragrafo, che i due lotti di fabbrica, di cui fanno parte i immobili urbani staggiti, sono stati autorizzati con Licenza Edilizia n° 2 del 23 marzo 1962 rilasciata alla ditta VALENTINI Tommaso, con ultimazione dei lavori certificati al 30 aprile 1963, per il 1° lotto di fabbrica, e nel mese di gennaio 1964, relativamente al 2° lotto di fabbrica. (All. n° 32: copia conforme all'originale del certificato d'inizio e ultimazione lavori del 16 maggio 1963. prot. n° 2.513. attestante l'ultimazione dei lavori del 1° lotto di fabbrica rilasciato dal Dirigente dell'u.t.c. di Foggia alla ditta esecutrice dei lavori rappresentata [REDACTED] [REDACTED]. All. n° 33: copia conforme all'originale del certificato d'inizio e ultimazione lavori del 13 marzo 1964. prot. n° 1.164. attestante l'ultimazione dei lavori del 2° lotto di fabbrica rilasciato dal



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Dirigente dell'U.T.C. di Foggia alla ditta esecutrice dei lavori
rappresentata dal Sig. [REDACTED]) -----

Inoltre, per entrambi i lotti di fabbrica, il Sindaco dell'epoca ha rilasciato alla citata
ditta VALENTINI Tommaso, per tutti i locali a pianterreno, il certificato della Licenza
d'Uso, rispettivamente, il 4 settembre 1964, prot. n° 5.731, e il 21 giugno 1965,
prot. n° 5.731. (All. n° 34: copia conforme all'originale del certificato di
Licenza d'Uso afferente ai piani terra del 1° lotto di fabbrica rilasciato
il 4 settembre 1964, prot. n° 5.731. dal Sindaco del Comune di Foggia alla
[REDACTED]: All. n° 35: copia conforme all'originale
del certificato di Licenza d'Uso afferente ai piani terra del 2° lotto di
fabbrica rilasciato il 21 giugno 1965, prot. n° 5.731. dal Sindaco del
Comune di Foggia alla [REDACTED]) -----

Per quanto riguarda il certificato di abitabilità degli immobili residenziali sovrastanti
ai locali a pianterreno, l'unico acquisito è quello afferente all'allegato n° 36 rilasciato
dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia il 29 marzo 1966, prot. n°
21.176/2.469, ad un condominio proprietario dell'appartamento a 2 piano, con
ingresso all'interno dell'appartamento dalla 3 porta d'ingresso posta a destra del
vano scala avente accesso da via Salomone n° 95 facente parte del 2° lotto di
fabbrica. -----

Ne consegue, quindi, che relativamente all'immobile residenziale della parte
esecutata non è stato possibile accertare l'esistenza, o meno, del relativo certificato
di abitabilità, potendo solo attestare la liceità edilizia globale dei due lotti
condominiali nonché dei tre immobili urbani in questione; (All. n° 36: copia
conforme all'originale del certificato di Abitabilità rilasciato il 29
marzo 1966, prot. n° 21.176/2.496. dal Sindaco del Comune di Foggia al



proprietario dell'immobile residenziale posto al 2 piano facente parte del
2 lotto di fabbrica avente accesso da via Salomone n° 95) -----

C) dal riscontro dell'anzidetta documentazione edilizia con lo stato dei luoghi, tenuto,
pure, conto degli allegati mappali catastali, identificati con i n.ri 9 e 10, lo scrivente
ha accertato che il 1° lotto di fabbrica condominiale, di cui fanno parte l'alloggio
residenziale a primo piano e il locale commerciale a pianterreno con accesso da
p.zza Medaglie d'Oro, è ricompreso fra via Pestalozzi e p.zza Medaglie d'Oro,
formato dai locali commerciali a piano terra, tra cui quello della parte eseguita
avente ingresso da p.zza Medaglie d'Oro n°4, e 9 piani residenziali, tra cui l'alloggio
residenziale a primo piano della parte eseguita, complessivamente elevato 10 piani
fuori terra, con l'ultimo piano è arretrato rispetto al filo di tompagnatura dei
sottostanti immobili. -----

Ha un'impronta planimetrica approssimabile ad una "L", libero su tutti i lati, con
prospicienza su via Enrico Pestalozzi, p.zza Medaglie d'Oro e sul cortile interno
condominiale, tranne due lati confinanti, ad Ovest, con il 2° lotto di fabbrica
condominiale su via Pestalozzi e, a Sud, con altro corpo di fabbrica condominiale
ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826. (All. n° 43: inquadramento
particolareggiato in abitato di foggia dei due lotti di fabbrica condominiali
ricompresi fra le vie Enrico Pestalozzi e Salomone e p.zza Medaglie
d'Oro. di cui fanno parte i cespiti immobiliari urbani oggetto di
pignoramento immobiliare di proprietà della parte eseguita: All. n° 44:
prospettiva aerea del 1° lotto di fabbrica condominiale ricompreso fra la
via Enrico Pestalozzi e p.zza Medaglia d'Oro in cui sono ricompresi
l'alloggio residenziale a 1° piano e il locale commerciale a pianterreno con
ingresso da p.zza Medaglie d'Oro n° 5 di proprietà della parte eseguita:



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

All. n° 46: foto n.ri 1 - 6) -----

In particolare, il fronte libero su via Pestalozzi ha una lunghezza di circa 15,20 m, mentre il fronte su p.zza Medaglie d'Oro ha l'andamento planimetrico di una linea spezzata di lunghezza complessiva pari a circa 28,45 m, in cui la facciata ove sono localizzate quasi tutte le aperture del locale commerciale a pianterreno su quest'ultima arteria stradale ha una lunghezza di circa 16,70 m, *in ultimo*, il fronte interno prospiciente sul cortile condominiale ha una lunghezza di circa 12,00 m.

Il 2° lotto di fabbrica condominiale, di cui è parte integrante il locale commerciale a pianterreno di via Pestalozzi n° 26, è ricompreso fra le vie Pestalozzi, Salomone e Marchese de Rosa, costituito dai locali commerciali a piano terra e 6 piani residenziali aventi accesso dal civico n° 95/C di via Salomone, complessivamente elevato 7 piani fuori terra, con l'ultimo piano arretrato rispetto al filo di tompagnatura dei sottostanti immobili. (All. n° 43: inquadramento particolareggiato in abitato di Foggia dei due lotti di fabbrica condominiali ricompresi fra le vie Enrico Pestalozzi e Salomone e p.zza Medaglie d'Oro. di cui fanno parte i cespiti immobiliari urbani oggetto di pignoramento immobiliare di proprietà della parte eseguita: All. n° 45: prospettiva aerea del 2° lotto di fabbrica condominiale ricompreso fra le vie Enrico Pestalozzi e Salomone in cui è ricompreso il locale commerciale a pianterreno della parte eseguita con accesso da via Pestalozzi n° 26:

All. n° 46: foto n.ri 5 - 9) -----

È, inoltre, libero su tutti i lati, con prospicienza sulle vie Enrico Pestalozzi e Salomone nonché sul cortile interno condominiale, tranne due lati confinanti ad Est con il 1° lotto di fabbrica condominiale su via Pestalozzi e a Sud – Ovest con altro corpo di fabbrica condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 6.564. (All. n° 43:



inquadramento particolareggiato in abitato di Foggia dei due lotti di fabbrica condominiali ricompresi fra le vie Enrico Pestalozzi e Salomone e p.zza Medaglie d'Oro, di cui fanno parte i cespiti immobiliari urbani oggetto di pignoramento immobiliare di proprietà della parte eseguita)

Il restante fronte libero su via Pestalozzi giuntato al precedente lotto di fabbrica ha una lunghezza di circa 19,60 m; -----

D) la struttura portante generale di entrambi i corpi di fabbrica è costituita da una intelaiatura in cemento armato, composta da travi e pilastri con solai gettati in opera, secondo i criteri costruttivi edilizi dell'epoca non rispondenti alle normative antisismiche in quanto antecedenti, con muratura di tompagnatura laterale costituita da doppia fodera di natura non termica, con interposta camera d'aria, dello spessore complessivo di circa 50,00 cm, compreso le finiture interne ed esterne, non rispondenti alle normative sul contenimento delle dispersioni energetiche introdotte, per la prima volta, con la legge n° 376/76. -----

La rifinitura del paramento esterno del 1° lotto di fabbrica, in parte, a mezzo di mattoncini rossi in pietra bolognina, per la restante porzione, a mezzo di intonaco graffiato al quarzo idrorepellente all'acqua piovana, con copertura del medesimo lotto di fabbrica residenziale parzialmente a tetto munita di leggera spiovenza lungo il fronte di tompagnatura, mentre è piana nella parte centrale. (All. n° 46: foto n.ri 1 - 4) -----

Invece, il rivestimento di facciata del 2° lotto di fabbrica è della stessa tipologia del 1° lotto di fabbrica, su quest'ultima arteria, mentre sulle restanti vie Salomone e Marchese de Rosa è costituito da intonaco al quarzo graffiato, in ultimo, la copertura del 2° lotto condominiale è gran parte piana, con piccola porzione a tetto di copertura dell'ulteriore immobile urbano collegato a quello del piano attico. (All.



n° 46: foto n.ri 5 - 7 e 9) -----

La zoccolatura di rivestimento di facciata del piano terra dei due corpi di fabbrica è formata da lastre in pietra di travertino per l'intera altezza. -----

Lo stato manutentivo generale esterno accertato per entrambi i corpi di fabbrica condominiali necessita di interventi manutentivi localizzati sull'intradosso delle solette balconi, rilevate abbastanza rovinate a seguito della caduta dell'intonaco di rifinitura, analogamente ad alcuni tratti di facciata, con particolare riferimento al fronte che affaccia sulla proprietà condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826 in cui è visibile il distacco dell'intonaco di finitura; (All. n° 46: foto n.ri 1 - 6 e 8) -----

E) dal punto di vista urbanistico l'intero corpo di fabbrica residenziale è parte integrante della zona "B2.1" totalmente edificata, denominata edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati esistente, ove sono ammissibili solo interventi di ristrutturazioni edilizie o di demolizioni di vecchi corpi di fabbrica, senza alcuna possibilità di aumento della volumetria; -----

F) data l'indisponibilità dei grafici progettuali presso l'u.t.c. di Foggia è stato possibile solo espletare il raffronto tra le piantine catastali di ciascun cespite immobiliare e lo stato di fatto rilevato in sede di ispezione dei luoghi, avendo accertato una sostanziale congruità interna ed esterna, ovvero, non sono state rilevate difformità di qualunque natura al punto da poter ostacolare un'eventuale sanatoria e la loro commercializzazione. (All. n° 13: piantina catastale dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 20. censito al sub n° 20 della p.lla n° 2.250: All. n° 14: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30. conforme a quella catastale: All. n° 16: piantina



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

catastale del locale commerciale a pianterreno in via Pestalozzi n° 26 censito al sub n° 48 della p.lla n° 2.250: All. n° 17: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in via Pestalozzi n° 26. conforme a quella catastale: All. n° 19: piantina catastale del locale commerciale a pianterreno in p.zza Medaglie d'Oro n° 4 censito al sub n° 56 della p.lla n° 2.250: All. n° 20: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in P.zza Medaglie d'Oro n° 4. conforme a quella catastale)

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO RILEVATO NEI TRE CESPITI IMMOBILIARI STAGGITI

Dalle risultanze dei sopralluoghi esperiti l'11 novembre 2021 e il 3 marzo 2022 nonché dall'analisi documentale in atti di causa e acquisita presso i competenti uffici pubblici è risultato quanto segue:

APPARTAMENTO AL 1° PIANO - INTERNO N° 1 - VIA PESTALOZZI N° 30

G) L'appartamento in diritto di proprietà della parte eseguita in ragione di 1.000/1.000 è identificato con l'interno n° 1, posto al primo piano facente parte del 1° lotto di fabbrica con accesso dal portone condominiale localizzato in via Enrico Pestalozzi n° 30 in Foggia, munito di ascensore, attualmente abitato dalla parte eseguita; (All. n° 46: foto n.ri 12 - 13) -----

H) avuto accesso all'interno del portone condominiale realizzato in struttura portante lignea munita di vetrata nell'area centrale, dopo aver percorso l'androne scala, di comode dimensioni planimetriche, attraverso una scalinata formata da circa 6 gradini si giunge al piano al piano rialzato, da cui è possibile arrivare



nell'appartamento residenziale in oggetto in duplice modalità, sia attraverso il vano scala, illuminato con luce naturale e artificiale, che tramite il vano ascensore regolarmente funzionante. -----

Il rivestimento della pavimentazione del citato androne scala e del piano rialzato è formato da mattoni in marmetta tipici dell'epoca, invece, i gradini dell'androne scala sono rivestiti con lastre di marmo nerastro, il tutto da conferire un aspetto estetico dell'intero androne scala di discreto decoro visivo, tipico dell'epoca in cui è stato realizzato. (All. n° 46: foto n.ri 14 - 16) -----

Il rivestimento della scalinata condominiale che consente di raggiungere i vari piano residenziali è formata da lastre in marmo di Carrara, mentre la pavimentazione dei pianerottoli di arrivo è della stessa tipologia di quella accertata in corrispondenza del pianerottolo rialzato; (All. n° 46: foto n.ri 17 - 21) -----

- l) giunti sul pianerottolo di arrivo al primo piano, ove sono stati rilevati tre alloggi residenziali, di cui uno di proprietà della parte eseguita, si entra nell'appartamento di quest'ultima, con porta di accesso sita in posizione frontale rispetto al verso di salita della scalinata, con il vano ascensore localizzato alla destra rispetto al verso di entrata nell'appartamento residenziale de quo, avente un'impronta planimetrica approssimabile ad una "L" irregolare, al lordo del vano scala, libero su due lati, ossia, su p.zza Medaglie d'Oro, secondo l'andamento di una linea spezzata della tompagnatura, di lunghezza complessiva di circa $(11,85 \text{ m} + 6,75 \text{ m}) = 18,60 \text{ m}$ circa, mentre il fronte libero di affaccio sul cortile condominiale interno è di 8,25 m circa, il lato cieco attiguo alla palazzina condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826 ha una lunghezza di circa 11,40 m, il tutto corrispondente ad una superficie netta calpestabile interna di 142,75 mq circa, mentre quella commerciale, ai fini valutativi, è pari a 170,00 mq, coincidente con quella rilevabile dalla visura



storica catastale allegata con il n° 12 alla presente relazione tecnica estimativa, al netto delle superfici calpestabili dei tre balconi pertinenti all'alloggio pari a circa 12,25 mq, da ragguagliare a quella residenziale mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione adoperati per le pertinenze di cui all'allegato n° 2 del Manuale della Banca dati dell'OMI. -----

In particolare per le superfici balconi fino ad un'estensione di 25,00 mq il coefficiente di omogeneizzazione è pari al 30%, per cui, come accertabile dall'allegato grafico n° 14 rilevato sui luoghi, dato che la superficie complessiva di entrambi i balconi è di circa 12,25 mq, ne consegue che la loro omogeneizzazione a quella residenziale è pari a $12,25 \text{ mq} \times 30\% = 3,70 \text{ mq}$. -----

Detta superficie va sommata a quella commerciale dell'appartamento per un totale di $170,00 \text{ mq} + 3,70 \text{ mq} = 173,70 \text{ mq}$, leggermente inferiore a quella catastale al lordo delle aree scoperte; (All. n° 14: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30 conforme a quella catastale) -----

l) dalla visione dell'allegato grafico n° 14 rilevato sui luoghi nonché dalla documentazione fotografica allegata con il n° 46, l'appartamento in oggetto, di altezza netta interna pari a 3,00 m, è attualmente formato da: (All. n° 14: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi dell'appartamento residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30 conforme a quella catastale) -----

1) ingresso regolarmente illuminato con luce artificiale, di superficie netta calpestabile pari a 11,65 mq circa, confinante sul fronte Nord con l'alloggio residenziale identificato con l'int. n° 2 in precedenza richiamato, comunicante con il vano nel corridoio di smistamento ai vari vani, di consistenza superficiera pari a



circa 17,80 mq, illuminato artificialmente come l'ingresso. (All. n° 46: foto n.ri 22 - 23 e 35 - 37) -----

Dal corridoio si accede, dunque, ai seguenti altri vani:2) ampio salone, della superficie netta calpestabile di 37,50 mq, orientato a Est e a Sud - Est su p.zza

Medaglie d'Oro mediante porta finestra a tre ante che accede direttamente su due balconcini, a due camere da letto, di cui una matrimoniale e l'altra identificata con il n° 1 nell'allegato grafico n° 14, con affaccio su p.zza Medaglie d'Oro mediante finestra, dell'estensione netta calpestabile, cadauna, di 18,80 mq e 16,60 mq.

(All. n° 46: foto n.ri 26 - 28. 30 - 34 e 54 - 57) -----

Sul lato destro del corridoio sono ubicati: 3) la cucina abitabile avente la forma di un trapezio rettangolare dell'estensione di 12,60 mq, 4) la camera da letto distinta con il n° 2 nell'allegato grafico n° 14 avente la superficie netta calpestabile di 15,10 mq, infine, l'unico bagno di consistenza superficiale di 6,90 mq, tutti con affaccio diretto sul cortile condominiale, con precisazione che dal vano cucina è possibile accedere sull'ultimo balcone pertinenziale. (All. n° 46: foto n.ri 38 - 46 e 51 - 53) -----

In ultimo, sono stati rilevati due ripostigli ciechi dell'estensione, rispettivamente, di 2,70 mq e 3,10 mq, di cui quello più piccolo è confinante con il vano ascensore, mentre l'altro è interposto fra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto n° 2; (All. n° 46: foto n.ri 49 - 50) -----

K) la pavimentazione degli ambienti interni è costituita da mattonelle in graniglia di marmo e marmette di varia cromia e pezzatura dimensionale risalenti all'epoca di edificazione dell'intero stabile condominiale, fatta eccezione della pavimentazione della camera da letto identificata con il n° 2 formata da mattonelle in monocottura 20,00 cm x 20,00 cm, non versanti in buone condizioni manutentive con presenza



di linee di spaccatura in alcuni punti, e di quella del vano cucina, sempre in monocottura, di pezzatura 10,00 cm x 20,00 cm. -----

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati con pitturazione di vario colore di qualità ordinaria di tipologia lavabile globalmente versanti in sufficienti condizioni manutentive, nel vano corridoio e ingresso è di tipologia spatolata, mentre nel bagno e nella cucina sono state rilevate macchie di umidità in via di prosciugatura, infine le pareti del vano cucina sono piastrellate in monocottura di pezzatura 20,00 cm x 20,00 cm. (All. n° 46: foto n.ri 25. 29. e 58 - 62) -----

Il bagno è pavimentato con mattonelle di forma quadrata 25 cm x 25 cm in monocottura di cromia chiara, con pareti piastrellate a tutt'altezza, inoltre, è dotato di tutti gli apparecchi sanitari, compreso il box doccia in luogo della vasca da bagno; (All. n° 46: foto n.ri 44 - 46) -----

L) gli infissi esterni, ripartiti fra finestre e porte finestre, sono in legno di qualità economica risalenti all'epoca in cui è stata edificato il corpo di fabbrica, dotati di monovetro originale dell'epoca, esternamente protetti dall'irraggiamento solare mediante tapparelle in plastica, di larghezza variabile fra 1,20 m e 1,80 m, ed altezza variabile fra 1,60 m e 2,50 m, compreso l'infisso esterno della cucina a due ante, tali da consentire un discreto illuminamento ed arieggiamento all'interno di ogni vano, in ultimo, l'infisso esterno del bagno è largo 80,00 cm e altezza di 1,60 m. (All. n° 46: foto n.ri 30. 65 - 67) -----

Gli infissi interni sono in legno di mediocre qualità risalenti all'epoca dell'edificazione, in ultimo la porta di ingresso è quella originaria in legno di mediocre consistenza e qualità; (All. n° 46: foto n.ri 24. 49 - 50 e 68) -----

M) è regolarmente collegato agli impianti tecnologici condominiali allacciati alle relative reti pubbliche di acqua, fogna, elettrica, gas, telefonia e citofonia, munito di



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

serbatoio di accumulo dell'acqua potabile alimentato dalla rete dell'acquedotto
ubicato in apposito locale tecnico. -----

La produzione di acqua calda sanitaria e di calore per il riscaldamento invernale è
garantita dalla caldaia a gas unifamiliare di tipo C installata nel 2010, *non a*
condensazione, di potenza termica pari a 26,00 kW, posta sulla facciata esterna
prospiciente sul cortile condominiale, con scarico fumi a parete, **la munita di**
dichiarazione di conformità risalente al 2010, come rilevabile nell'allegato n° 5, oltre
al libretto di impianto necessario per la redazione dell'APE allegato a quest'ultimo
riscontrabile nel quesito in sua risposta. -----

I corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa costituiti da colonne tubolari, *tipici*
dell'epoca in cui è stato edificato il corpo di fabbrica residenziale, l'impianto elettrico,
pur dotato di interruttore differenziale, è risalente all'epoca dell'edificazione del
fabbricato, trattandosi, quindi, di impianto realizzato ante Legge n° 46/90 sul
rilascio della dichiarazione di conformità, ove la normativa di riferimento è la legge
del 1° marzo 1968 n° 168 sulla realizzazione a regola d'arte. (All. n° 46: foto
n.ri 64, 69 - 71) -----

Ne consegue, *dunque*, che non essendo stata resa disponibile alcuna dichiarazione
di conformità in sede di operazioni peritali, *anche alla luce di assenze di variazioni*
del medesimo impianto elettrico rilevabili a vista dallo scrivente, il proprietario può
redigere l'Atto di notorietà sotto la propria ed unica responsabilità avente la finalità
di dichiarare che l'impianto elettrico è antecedente al 1990, realizzato a regola
d'arte secondo la legge 186/1968, avvalendosi di un professionista qualificato nel
settore. -----

In proposito, lo scrivente allega con il n° 53 il modello di dichiarazione sostitutiva
che dovrà compilare il proprietario o il futuro acquirente ai fini del successivo rilascio



dell'Agibilità da parte di professionista incaricato attraverso la pratica edilizia della SCAGI, Segnalazione Certificata di Agibilità. (All. n° 53: modello di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla conformità degli impianti tecnologici ante 1990) -----

Non sono state rese disponibili da parte eseguita le dichiarazioni di conformità dei restanti impianti tecnologici, quali quello del gas, idrico – sanitario – fognario, termico, in quanto risalenti all'epoca della sua edificazione, fatta eccezione dell'impianto gas, antecedente all'introduzione della Legge n° 46/90, divenuta, oggi, D.M. n° 37/08, ugualmente non resa disponibile. -----

Tuttavia, il sottoscritto, durante il corso delle operazioni peritali, ha avuto modo di riscontrare visivamente il sufficiente stato conservativo di tutte quelle parti di impianti tecnologici visibili, nonostante la loro vetustà di realizzazione, che li rendono idonei all'uso. -----

In ultimo l'appartamento è dotato di normale impianto citofonico; -----

N) il balcone n° 1 prospiciente su via Vincenzo Acquaviva e sul terrazzo di copertura del piano terra, con accesso diretto dal vano salone e dalla camera da letto matrimoniale, ha un'impronta planimetrica di una "L", ove il fronte più lungo, su via Acquaviva, misura circa 11,60 m, mentre quello più corto, che fronteggia il citato terrazzo di copertura del piano terra, è lungo circa 5,80 m, con sporto variabile fra 1,20 m, sul lato corto, e 1,45 m sul fronte più lungo, il tutto corrispondente ad una superficie netta calpestabile di circa 12,25 mq; (All. n° 46: foto n° 4)

O) i balconi sono pavimentati con mattoni in graniglia di marmo risalenti all'epoca dell'edificazione condominiale, delimitati da ringhiera metallica di altezza pari a circa 1,00 m, tali da consentire una comoda veduta sulle rispettive vie pubbliche e private di affaccio, con sporto variabile fra 1,25 m e 1,35. (All. n° 46: foto n° 63)



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

IN DEFINITIVA, lo stato conservativo accertato all'interno dell'alloggio residenziale argomentato è **complessivamente sufficiente**, ove le finiture degli interni e degli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca dell'edificazione del corpo di fabbrica, **non avendo rilevato al suo interno tangibili segni di radicali trasformazioni impiantistiche e delle stesse finiture**, *compreso gli infissi interni ed esterni posti in opera con la sua edificazione, fatta eccezione della manutenzione ordinaria a livello di pitture delle pareti e soffitti eseguiti nel tempo dalla parte esecutata e il cambio di pavimentazione in alcuni vani, rilevati, oggi, con segni di dissesto in alcuni punti, avendo, inoltre, riscontrato vistose tracce di umidità sui soffitti del bagno e della cucina in stato di prosciugatura;* (*All. n° 46: foto n.ri 40 - 41 e 46 - 48*) -----

In ultimo, dall'esigua documentazione edilizia acquisita dall'u.t.c. di Foggia, *al contrario dei piani terra, non è stata rilevata alcuna certificazione attestante l'abitabilità all'uso degli immobili residenziali per non precisata motivazione, tenuto conto del trasloco dell'u.t.c. di Foggia all'epoca della richiesta della documentazione, fatta eccezione di quella afferente all'alloggio residenziale al 2° piano facente parte del 2° lotto di fabbrica residenziale avente ingresso da via Salomone n° 95, documentato con l'allegato n° 36, rilasciato dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia il 29 marzo 1966, prot. n° 21.176/2.469. (All. n° 36: copia conforme all'originale del certificato di Abitabilità rilasciato il 29 marzo 1966, prot. n° 21.176/2.496. dal Sindaco del Comune di Foggia al proprietario dell'immobile residenziale posto al 2 piano facente parte del 2 lotto di fabbrica avente accesso da via Salomone n° 95)* -----

Ad ogni buon modo, la mancata acquisizione della suddetta certificazione di abitabilità per l'alloggio residenziale in questione **non compromette**, *in alcun modo, l'attuale liceità edilizia dell'intero corpo di fabbrica condominiale e, quindi, la sua commercializzazione.*



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

(All. n° 36: copia conforme all'originale del certificato di Abitabilità rilasciato il 29 marzo 1966. prot. n° 21.176/2.496. dal Sindaco del Comune di Foggia al proprietario dell'immobile residenziale posto al 2 piano facente parte del 2 lotto di fabbrica avente accesso da via Salomone n° 95)

^^^^^^

**LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO -
INTERNO N° 6 SUPERCONDominio - INTERNO
CONDOMINIALE N° 3 - DI VIA PESTALOZZI N° 26.**

P) Locale commerciale a pianterreno facente parte del 2° lotto di fabbrica localizzato in Foggia in via Enrico Pestalozzi n° 26, che costituisce l'unica fonte di aria e luce naturale al suo interno, in diritto di proprietà della parte eseguita in ragione di 1.000/1.000, identificato con l'interno n° 6, nell'ambito del supercondominio, e con l'interno n° 3 nelle tabelle millesimali condominiali, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

All. n° 7: copia del contratto di locazione del 12 marzo 2019 afferente al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 aprile 2019. serie 3T. n° 1.976. con allegato APE. documento di identità del tecnico redattore. della ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec al Catasto regionale APE. infine. della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia



avvenuta il 4 aprile 2019: *All. n° 46: foto n° 72)* -----

Q) ha un'impronta planimetrica rettangolare delle dimensioni lorde pari a 4,70 m x 11,25 m, corrispondente ad una superficie commerciale, ai fini estimativi, di 45,00 mq circa, coincidente con quella catastale, e una superficie netta calpestabile interna di 42,00 mq circa, un'altezza massima di circa 4,00 m. (*All. n° 17: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in via Enrico Pestalozzi n° 26. conforme a quella catastale: All. n° 46: foto n.ri: 73 - 74)* -----

È pavimentato con mattoncini di pezzatura 10,00 cm x 20,00 cm di tipologia monocottura rilevato in buono stato conservativo generale, le pareti e il soffitto sono tinteggiati con ordinaria dipintura per interni lavabile, inoltre, la porta di ingresso delle dimensioni 2,40 m x 3,50 m è costituita da una struttura portante lignea di ordinaria qualità munita di vetrata e saracinesca metallica principale. (*All. n° 46: foto n.ri 72 . 75 - 77)* -----

Al suo interno è presente un piccolo W.C. di dimensioni nette interne 1,40 m x 1,55 m, pavimentato allo stesso modo del locale commerciale de quo, con pareti piastrellate per oltre 2,00 m di altezza, avendo rilevato un lavandino e un W.C.. (*All. n° 46: foto n.ri 80 - 81)* -----

È regolarmente allacciato alle reti pubbliche elettrica, acqua e fogna, inoltre, l'impianto elettrico è dotato di regolare interruttore salva vita, opportunamente realizzato per lo svolgimento dell'attività commerciale rilevata al suo interno, con linea elettrica installata a vista dall'affittuario in apposite canaline in materiale plastico idonea all'uso, precisando che la dichiarazione di conformità di esecuzione alle buone regole dell'arte, ai sensi del D.M. n° 37/08, non è stata resa disponibile; (*All. n° 46: foto n.ri 76 - 78 - 79 e 82)* -----



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

R) la climatizzazione interna è garantita da una pompa di calore split che funge da caldo e freddo fornita e installata dall'affittuario, rilevata non collegata alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili, comunque privo di approvvigionamento, pertanto priva di libretto d'impianto. -----

A tal riguardo, sia la parte eseguita che l'affittuario hanno sottoscritto l'autodichiarazione di assenza impianti con la motivazione di non essere collegato alla rete di distribuzione dell'energia ai fini della redazione dell'APE, il tutto allegato a quest'ultimo rilevabile in risposta al quesito di pertinenza. -----

IN DEFINITIVA, lo stato conservativo accertato internamente per l'unità immobiliare in questione è complessivamente discreto, ben tenuto dall'affittuario per lo svolgimento della sua attività lavorativa, commerciabile alla luce del certificato della Licenza d'Uso rilasciato il 21 giugno 1965, prot. n° 5.731, dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia alla [REDAZIONE] esecutrice dei lavori dei due lotti di fabbrica condominiale, con precisazione che il suddetto certificato è afferente a tutti i pianterreni del 2° lotto di fabbrica. (All. n° 35: copia conforme all'originale del certificato di Licenza d'Uso afferente ai piani terra del 2° lotto di fabbrica rilasciato il 21 giugno 1965. prot. n° 5.731. dal Sindaco del Comune di Foggia [REDAZIONE])

[REDAZIONE] All. n° 46: foto n.ri 73 - 82) -----

^^^^^^

LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO -
INTERNO N° 8 SUPERCONDominio - INTERNO
CONDOMINIALE N° 5 - AVENTE ACCESSO DA P.ZZA
MEDAGLIE D'ORO N° 4.

S) Immobile a pianterreno avente destinazione commerciale ricompreso nel 1° lotto di fabbrica con accesso principale da p.zza Medaglie d'Oro n° 4 in Foggia, globalmente



munito di n.ri 6 aperture fungibili da esposizione, compreso l'accesso principale in precedenza richiamato, di cui, n.ri 5 aperture dislocate su p.zza medaglie d'Oro, l'ultima su via Pestalozzi n° 32, in diritto di proprietà della parte eseguita in ragione di 1.000/1.000, identificato con l'interno n° 8, nell'ambito del supercondominio, e con l'interno n° 5 nelle tabelle millesimali condominiali, attualmente affittato a terzi esercente l'attività di venditore arredamenti per casa, decorrente dal 26 aprile 2012, coincidente con la data di stipula, al 25 aprile 2018, tacitamente rinnovato per altri sei anni con scadenza al 24 aprile 2024, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 maggio 2012, serie 3T, n° 3.24

avendo accertato in sede di svolgimento delle operazioni peritali l'esistenza della stessa ditta conduttrice indicata nel medesimo atto contrattuale; (All. n° 8: copia del contratto di locazione del 26 aprile 2012 afferente al locale commerciale di piazza Medaglie d'Oro n° 4, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 maggio 2012, al n° 3.245, serie 3T; All. n° 46: foto n.ri 83 - 85) -----

T) l'impronta planimetrica è quella di una "L" rovescia delle dimensioni lorde pari a 5,35 m su via Pestalozzi, il fronte più lungo su p.zza Medaglie d'Oro ha una lunghezza di circa 15,60 m, l'altro fronte su p.zza Medaglie d'Oro ove è localizzato il civico n° 4 ha una lunghezza di circa 4,20 m, il tutto corrispondente ad una superficie commerciale, ai fini estimativi, di 113,00 mq circa, coincidente con quella catastale, ed una superficie netta calpestabile interna di 109,00 mq, in ultimo, l'altezza netta interna è di 3,80 m circa; (All. n° 20: piantina quotata dello stato di fatto rilevato sui luoghi del locale commerciale a piano terra in p.zza Medaglie d'Oro n° 4, conforme a quella catastale) -----



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

U) è stata riscontrata una distribuzione interna costituita da tanti vani box ove sono localizzati i vari arredi, costituita da tramezzature in cartongesso facilmente amovibili, con le pareti di compagnatura rivestite internamente con cartongesso e controsoffittatura, sempre in cartongesso, di abbassamento del soffitto per un'altezza netta interna di 2,80 m, finalizzato al posizionamento dei faretti di illuminazione e al passaggio dei cavi elettrici superiormente al piano di controsoffittatura; (All. n° 46: foto n.ri 85 - 94 e 101) -----

V) è pavimentato con mattoni in graniglia di marmo di pezzatura 25,00 cm x 25,00 cm circa risalenti all'epoca dell'edificazione del corpo di fabbrica condominiale rilevato in buono stato conservativo, le pareti e il soffitto, anche se rivestite con cartongesso, sono tinteggiati con ordinaria dipintura per interni lavabile, inoltre, tutte le vetrine, compreso quella dell'ingresso principale, hanno le dimensioni 2,50 m x 2,80 m realizzate con intelaiatura portante in PVC ed ampia vetrata di ampio spessore, tutte in buono stato conservativo, con saracinesca metallica di chiusura generale; (All. n° 46: foto n° ri 86 - 96) -----

W) al suo interno è esistente un piccolo W.C. di dimensioni nette interne 1,50 m x 2,87 m, pavimentato allo stesso modo del locale commerciale de quo, con pareti piastrellate per oltre 2,00 m di altezza, con presenza di un lavandino e W.C.; (All. n° 46: foto n.ri 9 - 98) -----

X) è regolarmente allacciato alle reti pubbliche elettrica, acqua e fogna, inoltre, l'affittuario interno, per l'esercizio della propria attività commerciale, ha realizzato l'impianto elettrico adeguato allo svolgimento della propria attività lavorativa, costituito da linea elettrica installata a vista dall'affittuario in apposite canaline in materiale plastico idonea all'uso, ma visibili al di sopra della controsoffittatura in cartongesso, munito di regolare interruttore salva vita, precisando che la



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

dichiarazione di conformità di esecuzione alle buone regole dell'arte, *ai sensi del D.M.*

n° 37/08, non è stata resa disponibile. (All. n° 46: foto n.ri 99 - 100) -----

È stato, *altresì*, riscontrato un estintore antincendio a polvere nei pressi della porta principale di accesso correlata alla propria attività commerciale ai fini della sicurezza antincendio; -----

Y) la climatizzazione interna è garantita da una pompa di calore split che funge da caldo e freddo fornita e installata dall'affittuario, *rilevata non collegata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica o a serbatoi di combustibili*, comunque privo di approvvigionamento, pertanto priva di libretto d'impianto. -----

A tal riguardo, *sia la parte eseguita che l'affittuario hanno sottoscritto l'autodichiarazione di assenza impianti con la motivazione di non essere collegato alla rete di distribuzione dell'energia ai fini della redazione dell'APE, il tutto allegato a quest'ultimo rilevabile in risposta al quesito di pertinenza.* -----

IN CONCLUSIONE, lo stato conservativo rilevato al suo interno è **globalmente più che discreto**, ben tenuto dall'affittuario per lo svolgimento della sua attività commerciale, *inoltre, è tranquillamente commerciabile alla luce del certificato della Licenza d'Uso rilasciato il 4 settembre 1964, prot. n° 5.731, dal Sindaco dell'epoca del Comune di Foggia alla [redacted] esecutrice dei lavori dei due lotti di fabbrica condominiale, precisando che il suddetto certificato è afferente a tutti i pianterreni del 1° lotto di fabbrica. (All. n° 34: copia conforme all'originale del certificato di Licenza d'Uso afferente ai piani terra del 1° lotto di fabbrica rilasciato il 4 settembre 1964, prot. n° 5.731, dal Sindaco del Comune di Foggia alla [redacted] All. n° 46: foto n.ri 85 - 100) -----*

12. RISPOSTA AL QUARTO QUESITO



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

PRIMA PARTE: CONSIDERAZIONI SULLA QUALITA' DELLA ZONA, DEL CONTESTO URBANO E SUL GRADO DI COMMERCIALITA' DEI CESPITI IMMOBILIARI FACENTI CAPO ALLA PARTE ESECUTATA LOCALIZZATI IN FOGGIA TRA P.ZZA MEDAGLIE D'ORO E VIA PESTALOZZI.

Il contesto urbano in cui ricade l'intero corpo di fabbrica contenente i cespiti immobiliari in oggetto è localizzato in zona centrale dell'abitato di Foggia, in particolare al confine Sud con il quartiere "Settecentesco" ubicato in pieno centro, globalmente ricompreso fra le vie Pestalozzi, Salomone, Marchese de Rosa e p.zza Medaglie d'Ordo, servito da tutti gli impianti a rete quali quello idrico, fogna nera, elettrico, telefonico, gas metano, di illuminazione ecc...distante, in linea retta, dal centro cittadino, identificato in Corso Vittorio Emanuele II esclusivamente pedonabile, circa 500,00 m, ben raggiungibile sia a piedi che in macchina. (All. n° 42: inquadramento generale in abitato di Foggia. vie Enrico Pestalozzi, Salomone e Marchese de Rosa e piazza Medaglie d'Oro. riguardante l'ubicazione degli immobili ricompresi nei due lotti di fabbrica di proprietà della parte eseguita oggetto di pignoramento immobiliare) -----

In particolare, percorrendo dai luoghi immobiliari via Pestalozzi per circa 220,00 m si giunge ad una delle arterie stradali dell'abitato di Foggia rappresentato da via Matteotti, direttamente collegata a via Mazzini, che unitamente costituiscono una bretella stradale di collegamento fra il centro e l'altra importante strada urbana denominata viale Ofanto, quest'ultima, facilmente raggiungibile anche da p.zza Medaglie d'Oro. -----

Agevole è, quindi, il collegamento viario mediante i mezzi veicolari urbani, anche se a piedi è più faticoso, con la zona centrale dell'abitato di Foggia e con le vie periferiche principali che cinturano l'abitato di Foggia, data la presenza di ampie arterie stradali regolarmente pavimentate con bitume stradale, dotate di ampi marciapiedi, ben servite



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

dalla pubblica illuminazione. -----

Dal punto di vista edilizio – urbanistico è caratterizzato dalla presenza di fabbricati condominiali di tipologia suddivisa tra civile ed economico edificati tra gli anni '60 fino a quelli recenti, anche nell'ambito di demolizioni e ristrutturazioni edilizi di vecchi edifici, complessivamente prevalenti rispetto alle varie attività commerciali ed uffici che rendono, globalmente, ben vivibile il quartiere in esame. (All. n° 46: foto n.ri 1 - 11. 31 - 34) -----

Su p.zza Medaglie d'Oro, ovvero, di fronte all'alloggio residenziale della parte eseguita nonché al locale commerciale con ingresso dalla suddetta arteria stradale, si mette in risalto la presenza di un piccolo polmone verde costituito da un'isola di marciapiede che divide a metà la suddetta piazza ove sono presenti alberi di pino e panchine. (All. n° 46: foto n° 10) -----

Tra i luoghi pubblici inseriti nel contesto urbano de quo si evidenziano la presenza dello stadio "ZACCHERIA", della Parrocchia San Michele Arcangelo, di un poliambulatorio, uffici postali, oltre all'esistenza di un ampio numero di attività commerciali, tra cui supermercati, ed uffici, tutti comodamente raggiungibili, anche, a piedi, tali da rendere discretamente vivo il quartiere residenziale. -----

Del resto, l'intero corpo di fabbrica condominiale esaminato in precedenza composto dai due lotti di fabbrica è caratterizzato dalla presenza a piano terra di attività commerciali, tra cui due facenti capo alla parte eseguita. -----

^^^^^^

CRITERIO DI STIMA CON DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI CIASCUN CESPITE STAGGITO OGGETTI DI PIGNORMANETO IMMOBILIARE:

PREMESSA: I criteri di stima adottati dallo scrivente afferenti alle due tipologie di



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

immobili urbani, sotto l'aspetto della relativa destinazione edilizia, sono sinteticamente di seguito rassegnati:

- A) **IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:** criterio di stima del valore medio;
- B) **IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE:** criterio di stima per capitalizzazione del reddito, considerata l'esistenza dei due contratti di locazione, con raffronto dei correnti prezzi di mercato al fine della verifica di congruità. -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DELL'APPARTAMENTO
RESIDENZIALE POSTO AL 1° PIANO DI VIA
PESTALOZZI N° 30 - 1° LOTTO DI FABBRICA**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'alloggio residenziale staggito lo scrivente adotta il criterio di stima fondato sull'individuazione della media del valore medio unitario ricercato dall'analisi di mercato effettuata dalla consultazione delle tabelle OMI e dal borsino del mercato immobiliare, secondo il principio dell'ordinarietà con esclusione, quindi, di immobili di particolare pregio o degrado o che, comunque, presentano caratteristiche non ordinarie per tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza, cui applicare un coefficiente complessivo K_i , che sintetizza tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per ciascun immobile da stimare, considerato nella letteratura di settore una variante, largamente diffusa, del metodo di stima per punti di merito. -----

A tal riguardo, la formula matematica che consentirà, nel prosieguo del presente paragrafo, di stimare il più probabile prezzo di mercato dei cespiti immobiliari in argomento è la seguente $V_x = V_{max} \times K_i$. -----

Nell'allegato 47 il sottoscritto ha evidenziato il prospetto riepilogativo, in formato



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

tabellare, dei coefficienti di merito che esprimono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio residenziale oggetto di stima del più probabile valore di mercato richiesto nel presente paragrafo, ove è stato calcolato un valore di $K_i = 0,85$.

(All. n° 47: tabella riepilogativa dei coefficienti di merito dell'alloggio residenziale a primo piano in via Pestalozzi n° 30) -----

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, (International Valuation Standards Council) in cui il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo a cui, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione libera tra due soggetti, (venditore e compratore) e senza alcuna costrizione. -----

Al fine di poter applicare la precitata formula matematica, dopo aver determinato il coefficiente K_i , di cui all'allegato n° 47, lo scrivente ha proceduto con la ricerca delle fonti di informazione sia presso le Agenzie Immobiliari presenti nell'abitato di Foggia che consultando le riviste specializzate nel settore del mercato immobiliare, oltre ad acquisire informazioni dal sito dell'Agenzia dell'Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per l'abitato di Foggia, anno 2022, 2° semestre, (ultimo dato disponibile) rintracciabile al seguente indirizzo telematico (<https://www.agenziaentrate.gov.it>) nonché dal sito del borsino immobiliare, sempre per il Comune di Foggia, reperibile al seguente indirizzo: (<https://borsinoimmobiliare.it/foggia/via-enrico-pestalozzi--30--71121-foggia->) -----

Dal raffronto delle due fonti informatizzate emerge che i valori unitari di compravendita delle due tipologie di immobili urbani, ovvero abitazioni e negozi, registrati nello stesso periodo temporale di tempo sono quasi coincidenti fra loro nonché in linea con le informazioni acquisite dallo scrivente in loco dagli operatori di mercato immobiliare del



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Comune di Foggia per le motivazioni formulate in precedenza. -----

Orbene, **con riferimento alle citate tabelle OMI**, considerata l'ubicazione centrale a Sud dei quartieri settecenteschi nell'abitato di Foggia dell'intero corpo di fabbrica residenziale descritto in precedenza contenente gli immobili pignorati nell'abitato in argomento, si mettono in luce i valori unitari di compravendita espressi in €/mq di **minimo e massimo nell'area urbana in cui sono ricompresi gli immobili urbani destinati a residenza avuti nel 2° semestre dell'anno 2022, come rilevabile dall'allegato n° 48:** *(All n° 48: copia tabella OMI della zona centrale dell'abitato di Foggia riferita al 2° semestre del 2022 degli immobili residenziali in zona centrale dell'abitato di Foggia)* -----

a) **ZONA CENTRALE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:** in questa zona il valore unitario commerciale del residenziale è **variabile fra 750,00 €/mq – 850,00 €/mq.** -----

Orbene, per quanto detto il valore unitario commerciale preso in considerazione per la stima del più probabile valore commerciale del cespite immobiliare staggito a **destinazione residenziale è la media, ossia 800,00 €/mq.** -----

In maniera analoga alle precitate Tabelle OMI, **con l'allegato n° 49** lo scrivente evidenzia sinteticamente i valori commerciali unitari di compravendita di minimo e massimo della medesima zona centrale rilevati dal borsino immobiliare in precedenza richiamato, con allegata planimetria di inquadramento territoriale satellitare delle zone di loro applicazione. *(All n° 49: copia tabella estrapolata dal borsino immobiliare della zona centrale dell'abitato di Foggia all'attualità, con allegata planimetria di inquadramento territoriale satellitare)* -----

Dunque, i valori unitari di compravendita di minimo e di massimo rappresentati dal citato allegato n° 49 sono di seguito rassegnati:



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

b) **ZONA CENTRALE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:** in questa zona il valore unitario commerciale del residenziale è variabile fra **868,00 €/mq – 1.131,00 €/mq.** -----

In analogia a quanto detto in precedenza il valore unitario commerciale preso in considerazione per la stima del più probabile valore commerciale del cespite immobiliare staggito a destinazione residenziale è la media, ossia **1.000,00 €/mq.** ---

Pertanto, per tutto quanto evidenziato in precedenza il sottoscritto stima il più probabile valore medio unitario commerciale dell'immobile residenziale in **900,00 €/mq**, quale media dei due valori unitari in precedenza stimati, *ovvero*, **800,00 €/mq** e **1.000,00 €/mq**, ritenuto adeguato per questa tipologia di immobile dalle rifiniture tipiche economiche, cui va applicato il precitato coefficiente K_i di sintesi delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **pari a 0,85 dall'allegato n° 47.**

È importante far notare che il pignoramento immobiliare in questione è stato trascritto sull'intera quota di proprietà dell'alloggio residenziale e degli altri due locali commerciali in capo esclusivo all'esecutata, per cui non sarà necessario applicare alcuna correzione che tenga conto di eventuale frazionamento in quota della stessa proprietà immobiliare.

Ciò detto, di seguito lo scrivente stima il più probabile valore di mercato dell'alloggio residenziale oggetto di pignoramento immobiliare in: **900,00 €/mq x 173,70 mq x 0,85 = 132.880,50 Euro**, in cifra tonda **132.900,00 Euro**, al lordo degli aggiustamenti e correzioni di seguito relazionati. -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI DUE LOCALI NEGOZI POSTI IN VIA PESTALOZZI N° 26 E P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 5 – 1° E 2° LOTTO DI FABBRICA



GENERALITA'

Per la stima del più probabile valore di mercato dei locali commerciali staggiti, tenuto conto della disponibilità dei canoni locatizi per ciascuno di essi, come già introdotto nella premessa della presente tematica, lo scrivente adotta il criterio di stima per la capitalizzazione del reddito che presuppone un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito in grado di produrre, con successiva verifica di congruità con i correnti valori unitari di mercato. -----

Orbene, il valore di mercato è stimato come rapporto tra il reddito netto annuale (Rn) dell'immobile commerciale locato ed un opportuno saggio di capitalizzazione (r), secondo la seguente relazione aritmetica: $V_m = R_n/r$. -----

In particolare, il saggio di capitalizzazione fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche sui dati riguardanti centri urbani con caratteristiche diversificate.

Le spese in detrazione al reddito annuo lordo, quest'ultimo coincidente con il canone di locazione annuale, sono generalmente costituite da:

- Manutenzione; -----
- Servizi; -----
- Improduttività; -----
- assicurazioni; -----
- reintegrazione; -----
- amministrazione; -----
- imposte. -----

Dette spese, per questa tipologia di immobili, sono variabili in un intervallo compreso fra il 15,00% e il 25,00 %, stimate, nel caso di specie, nella misura media del 20,00%, da detrarre al canone annuo lordo per ciascun immobile commerciale staggito.

^^^ ^^ ^^



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE
COMMERCIALE DEL PIANTERRENO
DESTINATO A NEGOZIO
IN VIA PESTALOZZI N° 26**

Come rilevabile dall'allegato n° 7, [REDACTED]
[REDACTED] che rivalutato ad oggi dalla data di stipula
contrattuale del 12 marzo 2019, secondo gli adeguamenti ISTAT, di [REDACTED]
[REDACTED] come rilevabile dall'allegato n° 50 estrapolato
dallo studio Andreano. (*All. n° 50: rivalutazione canone locatizio mensile del
locale commerciale a pianterreno di via Pestalozzi n° 26*) -----

Il canone locatizio mensile rivalutato ad oggi corrisponde ad un valore unitario per
metro quadro di superficie netta pari a [REDACTED] €
ricompreso nell'intervallo dei valori unitari dei canoni locatizi riscontrabili dalla tabella
OMI del 2° semestre dell'anno 2022 estrapolato dal sito dell'Agenzia delle Entrate per
il Comune di Foggia, con riferimento agli immobili urbani destinati a negozi nel contesto
urbano di cui fa parte l'immobile staggito de quo. (*All n° 51: copia tabella OMI
della zona centrale dell'abitato di Foggia riferita al 2° semestre del 2022*)

Al suddetto valore di canone locatizio annuo, **detraendo le spese nella misura del
20,00%** si ottiene un reddito annuo netto (Rn) di 4.161,60 €/annui - 20,00% =
3.329,28 €/annuo, *ossia*, 3.329,28 €/annuo /12 mensilità = 277,44 €/mensile,
corrispondente, a sua volta, a 277,44 €/mensili/42,00 mq = 6,60 €/mq di sup. netta
calpestabile unitaria. -----

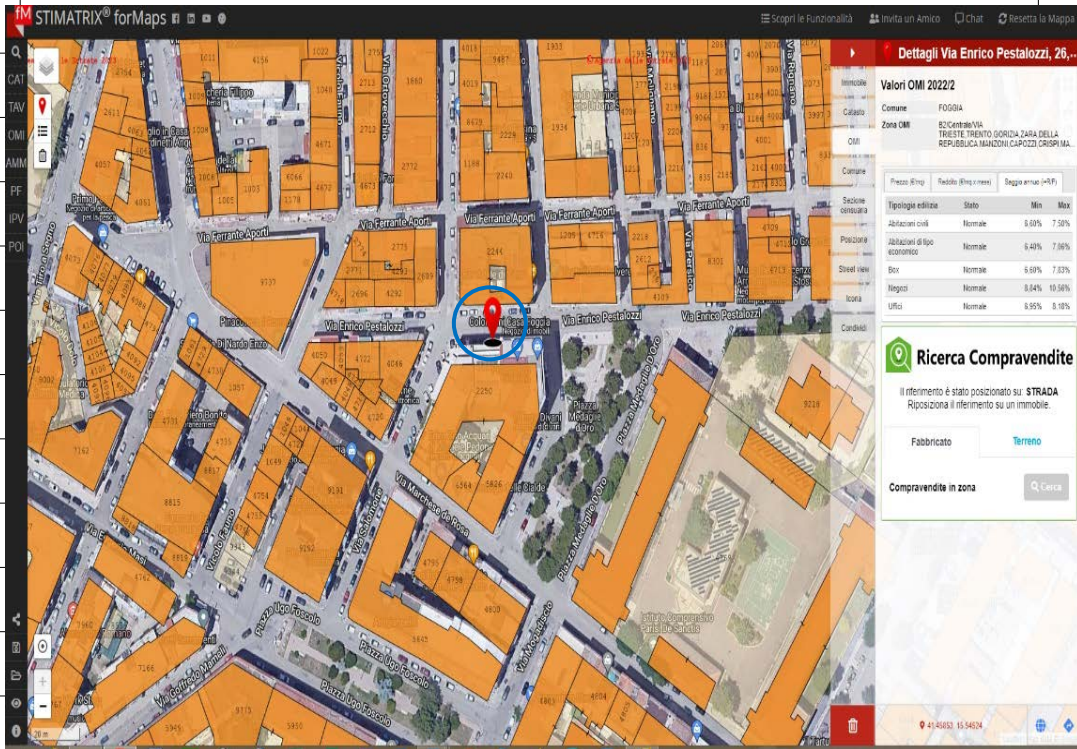
Orbene, tenuto conto che il suddetto valore unitario 6,60 €/mq di superficie netta
calpestabile unitaria è al di sotto del valore unitario minimo di canone locatizio rilevabile
dall'allegato n° 51 delle tabelle OMI, ovvero 7,00 €/mq di sup. netta calpestabile



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

unitaria, atteso che il canone locatizio mensile pattuito tra le parti nel contratto di locazione allegato alla presente con il n° 7, seppur ricompreso nell'intervallo dei canoni locatizi mensili rilevabili dal citato allegato n° 51, tende al valore minimo, non ritenuto adeguato in funzione della produttività del bene staggito in argomento, il sottoscritto adotta quale valore di (Rn) richiamato in precedenza 4.161,60 €/annuo in luogo del canone locatizio unitario di 3.329,28 €/annuo calcolato al netto delle spese, al fine di non sottostimare eccessivamente il cespite immobiliare de quo. -----

In ordine alla determinazione del saggio di capitalizzazione (r), dal portale stimatrix si rilevano i valori minimo e massimo del saggio annuo di capitalizzazione ricompresi per gli immobili destinati a negozio, ovvero, variabile fra 8,84% e 10,56%, come di seguito riscontrabile nell'immagine estrapolata dal citato portale. -----



Valori OMI 2022/2

Comune: FOGGIA
 Zona OMI: B2/Centrale/VIA TRIESTE, TRENTO, GORIZIA, ZARA DELLA REPUBBLICA, MANZONI, CAPOZZI, CRISPI, MA.

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	6,60%	7,50%
Abitazioni di tipo economico	Normale	6,40%	7,06%
Box	Normale	6,60%	7,83%
Negozi	Normale	8,84%	10,56%
Uffici	Normale	6,95%	8,18%

Pertanto, il saggio di capitalizzazione adottato dallo scrivente è congruamente stimato nella misura del 9,40%, da cui consegue che il più probabile valore di mercato del locale a pianterreno di via Pestalozzi n° 26 destinato a negozio è pari a: 4.161,60 €/annuo/9,40% = 44.272,34 Euro, corrispondente ad un valore unitario di 44.272,34 Euro/45,00 (sup. comm.) = 983,83 €/mq. -----

Giova evidenziare che il suddetto valore commerciale stimato è ritenuto dallo scrivente piuttosto basso nella collocazione del segmento della scala di mercato per immobili commerciali simili, conseguente ad un canone locatizio unitario pattuito fra le parti tendente ai valori minimi di mercato. -----

Ne consegue, quindi, che il suddetto più probabile valore di mercato globalmente stimato in 44.270,00 Euro, tenuto conto della discreta capacità produttività in grado di esprimere, può tranquillamente essere posto a base d'asta nella misura di 50.000,00 Euro, corrispondente ad un valore di mercato unitario di 50.000,00 Euro/45,00 (sup. comm.) = 1.111,11 €/mq, all'incirca coincidente con il valore medio unitario rilevabile dalle tabelle OMI allegate alla presente con il 51 pari a 1.100,00 €/mq, corrispondente ad un canone annuo lordo di 50.000,00 Euro x 9,40% = 4.700,00 Euro, ossia 392,00 Euro mensili, arrotondabile a congrui 400,00 Euro mensili. -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE
COMMERCIALE DEL PIANTERRENO
DESTINATO A NEGOZIO
IN P.ZZA EMDAGLIE D'ORO N° 4

Dalla disamina dell'allegato n° 8, il canone locatizio pattuito tra le parti [REDACTED], che rivalutato ad oggi dalla data di stipula contrattuale avvenuta il 26 aprile 2012, secondo gli adeguamenti ISTAT, diventa di 781,30 €/mensili, ossia, 9.375,60 €/annuo, come rilevabile dall'allegato n° 52 estrapolato dallo studio Andreano. (All n° 52: rivalutazione canone locatizio mensile del locale commerciale a pianterreno di p.zza Medaglie d'Oro n° 4)

Il canone locatizio mensile rivalutato ad oggi corrisponde ad un valore unitario per metro quadro di superficie netta pari a $781,30 \text{ €/mq} / 109,00 \text{ mq} = 7,17 \text{ €/mq}$, ricompreso nell'intervallo dei valori unitari dei canoni locatizi riscontrabili dalla tabella OMI del 2° semestre dell'anno 2022 estrapolato dal sito dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Foggia, con riferimento agli immobili urbani destinati a negozi nel contesto urbano di cui fa parte l'immobile staggito de quo. (All n° 51: copia tabella OMI della zona centrale dell'abitato di Foggia riferita al 2° semestre del 2022)

Al suddetto valore di canone locatizio annuo, detraendo le spese nella misura del 20,00% si ottiene un reddito annuo netto (Rn) di $9.375,60 \text{ €/annui} - 20,00\% = 7.500,48 \text{ €/annuo}$, ossia, $7.500,48 \text{ €/annuo} / 12 \text{ mensilità} = 625,04 \text{ €/mensile}$, corrispondente, a sua volta, a $625,04 \text{ €/mensili} / 109,00 \text{ mq} = 5,73 \text{ €/mq}$ di sup. netta calpestabile unitaria. -----

In analogia a quanto evidenziato per l'altro locale commerciale di via Pestalozzi n° 26, dato che il suddetto valore unitario 5,73 €/mq di superficie netta calpestabile unitaria è ben al di sotto del valore unitario minimo di canone locatizio rilevabile dall'allegato n°



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

51 delle tabelle OMI, ovvero 7,00 €/mq di sup. netta calpestabile unitaria, atteso che il canone locatizio mensile pattuito tra le parti nel contratto di locazione allegato alla presente con il n° 7, seppur ricompreso nell'intervallo dei canoni locatizi mensili rilevabili dal citato allegato n° 51, tende al valore minimo, non ritenuto adeguato in funzione della produttività del bene staggito in argomento, il sottoscritto adotta quale valore di (Rn) richiamato in precedenza 9.375,60 €/annuo in luogo del canone locatizio unitario di 7.500,48 €/annuo calcolato al netto delle spese, al fine di non sottostimare eccessivamente il bene immobiliare de quo. -----

In ordine alla determinazione del saggio di capitalizzazione (r), analogamente a quanto visto in precedenza i valori di saggio di capitalizzazione sono gli stessi, nel caso di specie il sottoscritto adotta il valore congruo di 9,20%. -----

Orbene, il più probabile valore di mercato del locale a pianterreno di p.zza Medaglie d'Oro n° 5 destinato a negozio è pari a: $9.375,60 \text{ €/annuo} / 9,20\% = 101.908,70$ Euro, in cifra tonda 101.900,00 Euro. -----

Anche in questa circostanza, lo scrivente ritiene abbastanza sottostimato il suddetto valore commerciale nella collocazione del segmento di mercato per immobili commerciali similari, sempre a causa del basso canone locatizio unitario pattuito fra le parti tendente ai valori minimi di mercato. -----

Ne consegue, quindi, che il suddetto più probabile valore di mercato globalmente stimato in 101.900,00 Euro, tenuto conto della sua buona capacità produttività, anche in relazione alle varie vetrine di esposizione, può tranquillamente essere posto a base d'asta nella misura di 130.000,00 Euro, nella giusta collocazione della scala di mercato per beni commerciali simili, corrispondente ad un valore di mercato unitario di $130.000,00 \text{ Euro} / 113,00 \text{ (sup. comm.)} = 1.150,44 \text{ €/mq}$, leggermente superiore al valore medio unitario rilevabile dalle tabelle OMI allegate alla presente con il 51 pari a



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

1.100,00 €/mq, corrispondente ad un canone annuo lordo di 130.000,00 Euro x
9,20% = 11.960,00 Euro, ossia 997,00 Euro mensili, arrotondabile a congrui
1.000,00 Euro mensili. -----

^^^

RISULTANZE CONCLUSIVE SINTETICHE
ESTIMATIVE DEI 3 CESPITI
IMMOBILIARI STAGGITI AL LORDO DEGLI
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
VALUTATI SUCCESSIVAMENTE

Sulla scorta di quanto relazionato in precedenza in ordine alla stima del più probabile
valore di mercato dei 3 cespiti immobiliari staggiti, lo scrivente rassegna, *in sintesi*, i
seguenti più probabili valori di mercato globali per ciascun cespite immobiliare staggito
al lordo degli adeguamenti e correzioni di seguito stimati:

A) APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PRIMO PIANO DI VIA PESTALOZZI N° 30, di
superficie lorda commerciale pari a 173,70 mq, compreso le aree scoperte:

132.900,00 Euro;

B) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 30, di superficie
lorda commerciale pari a 45,00 mq: 50.000,00 Euro;

C) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4, di
superficie lorda commerciale pari a 113,00 mq: 130.000,00 Euro.

TOTALE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO COMPENDIO
IMMOBILIARE STAGGITO: 312.900,00 Euro.

^^^

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Come già rilevato in precedenza, tenuto conto che la proprietà dei tre cespiti immobiliari



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

è in capo esclusiva alla parte eseguita, ne scaturisce che non vi è da apportare alcuna correzione al più probabile valore di mercato stimato per ciascuno di essi in quanto non vi sono frazionamenti di quota da operare. -----

Gli adeguamenti e correzioni di stima da apportare consisteranno, invece, nella riduzione del più probabile valore di mercato dei tre immobili oggetto di pignoramento immobiliare per le seguenti due tematiche di seguito sinteticamente evidenziate:

- I) costi per il rilascio del certificato di agibilità per l'appartamento residenziale a 1° piano attraverso la procedura edilizia della SCAGI, Segnalazione Certificata di Agibilità, previo incarico da conferire a professionista tecnico regolarmente abilitato;
- II) costi per il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici nei due locali commerciali a pianterreno, ai sensi del D.M. n° 37/08, e dichiarazione sostitutiva di notorietà di conformità dei restanti impianti tecnologici.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

APPARTAMENTO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO

VIA PESTALOZZI N° 30 - FOGGIA:

a) Come già messo in luce in precedenza, dagli accertamenti eseguiti presso l'u.t.c. di Foggia non è stato possibile acquisire il certificato di abitabilità degli appartamenti, compreso quello in esame. -----

Pertanto, per completare l'intero iter procedurale burocratico edilizio per l'alloggio residenziale in questione, occorre incaricare un professionista tecnico affinché possa rilasciare, in autodichiarazione, l'agibilità interna attraverso la procedura edilizia della SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità) da depositare presso l'u.t.c. di Foggia, vista la sua esistenza con il Regio Decreto n.1265 del 1934. -----

In proposito, la documentazione necessaria da allegare alla suddetta procedura edilizia della SCAGI, in linea generale, è la seguente, fatto salvo l'ulteriore



documentazione specifica richiesta dall'u.t.c. di Foggia compatibile con l'età di edificazione del fabbricato condominiale:

○ dichiarazione di rispondenza o di conformità dell'impianto elettrico, gas, riscaldamento, idrico-sanitario e radiotelevisivo ai sensi del DM 37/08.

Nel caso di specie occorre solo redigere la dichiarazione di corrispondenza dell'impianto gas realizzato, *sicuramente*, successivamente al 1990, mentre per gli altri impianti tecnologici occorre compilare l'allegato modello n° 53 richiamato in precedenza; -----

○ attestazione di avvenuto accatastamento immobiliare, nel caso di specie esistente riscontrabile dalla visura e piantina catastale conforme allo stato dei luoghi; -----

○ certificato di collaudo dell'ascensore da richiedere presso l'amministratore condominiale; -----

○ dichiarazione di conformità in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. -----

Nel caso in esame non potrà essere allegato dato che l'intero corpo di fabbrica condominiale è antecedente all'introduzione della legge n° 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche in edilizia; -----

○ impianto di protezione antincendio, ma che non rientra nella casistica di specie; ---

○ Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche, in adempimento a quanto previsto dall'art. n° 5 del D.M. n° 37/08, nel caso di specie di natura condominiale, in cui gli impianti di protezione da scariche atmosferiche rientrano nell'obbligo di progetto in edifici con volume superiore a 200 mc, previa, quindi, la VERIFICA o la valutazione del rischio di fulminazione del fabbricato. -----

In definitiva, trattandosi di un fabbricato antecedente all'introduzione dell'obbligo previsto nel menzionato D.N. n° 37/08, non costituisce elemento ostativo alla



agibilità; -----

- o **certificato di collaudo statico compreso eventuali interventi di ristrutturazione strutturale**, già menzionato nella documentazione edilizia acquisita e allegata alla presente relazione tecnica estimativa; -----
- o **certificazione energetica APE**, allegata alla presente relazione tecnica estimativa;
- o **dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri**; -----
- o ogni altra e ulteriore documentazione richiesta dall'u.t.c. di Foggia compatibile con l'età di edificazione del fabbricato condominiale. -----

Pertanto, il costo stimato dallo scrivente per il rilascio dell'agibilità all'appartamento in questione, *gran parte da ristorare al tecnico professionista che dovrà essere incaricato per la redazione della pratica edilizia della SCAGI*, è di circa **1.800,00 Euro**, **compreso la redazione della dichiarazione di rispondenza dell'impianto interno gas, dell'assistenza al proprietario dell'immobile per la compilazione della dichiarazione sostitutiva degli impianti tecnologici ante 1990, infine, dei costi burocratici da sostenere presso l'u.t.c. di Foggia, I.V.A e oneri fiscali previsti per legge.** -----

IN CONCLUSIONE, dal più probabile valore di mercato stimato in precedenza, *ossia 132.900,00 Euro*, dovrà essere decurtato **il costo di 1.800,00 Euro** necessario per ottenere il rilascio dell'agibilità, *comprensivo della dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici menzionati in precedente*, **da cui consegue il nuovo più probabile valore di mercato pari a 131.100,00 Euro.** -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI

VIA PESTALOZZI N° 26 - FOGGIA:

- d) **Tenuto conto** dell'esistenza dell'abitabilità argomentata nella tematica sulla ricostruzione della storia edilizia, **atteso che** non è stata consegnata allo scrivente



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, *seppur realizzati di recente, eseguiti secondo le regole dell'arte prevista dal D.M. n° 37/08, in base a quanto è stato possibile accertare, l'unico adempimento da completare è rappresentato dal rilascio della dichiarazione di conformità per gli impianti elettrici, da parte di ditta artigiana regolarmente iscritta presso la Camera di Commercio per le rispettive categorie di impianti, oltre alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla conformità dell'impianto idrico - sanitario – fognario da parte dell'attuale proprietario, o del nuovo acquirente, di cui al modello allegato n° 53. -----*

Pertanto, per tutto quanto detto il costo stimato dallo scrivente è pari a 500,00 Euro, compreso I.V.A. e oneri fiscali previsti per legge; -----

d) l'ulteriore voce sulla riduzione del più probabile valore di mercato è rappresentata dall'esistenza del contratto di affitto stipulato dalla parte esecutata con l'attuale affittuario precedentemente alla nota di trascrizione di pignoramento immobiliare, non opponibile dal futuro acquirente. -----

Orbene, tenuto conto che il citato contratto d'affitto è al 4 anno sui 6 anni previsti, stipulato nella primavera del 2019, dato che l'incidenza massima percentuale sulla riduzione del prezzo è del 20%, che può tranquillamente applicarsi nella fase iniziale di decorrenza contrattuale, nel caso di specie lo scrivente stima una riduzione dell'8% da calcolare sul più probabile valore di mercato stimato in 50.000,00 Euro visto in precedenza. -----

IN CONCLUSIONE, al più probabile valore di mercato di 50.000,00 Euro stimato in precedenza per il locale commerciale a pianterreno in oggetto, vanno detratti i seguenti costi:

l) riduzione dell'8% del più probabile valore di mercato stimato in 50.000,00 Euro pari a: 50.000,00 Euro x 8% = **4.000,00 Euro;**



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

II) costi per il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e di assistenza al proprietario per la compilazione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla conformità dei restanti impianti tecnologici: 500,00 Euro.

TOTALE COSTI IN DETRAZIONE AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26: 4.500,00 Euro.

In merito agli ulteriori costi derivanti dal contenuto interno realizzati dall'affittuario, tenuto conto che il contratto di affitto non è opponibile a terzi, in quanto antecedente alla nota di trascrizione da parte del creditore procedente, sono valutati dallo scrivente nella misura di 0,00 Euro dato che il futuro acquirente non potrà liberare il locale commerciale in questione dalla presenza del suddetto affittuario fino alla scadenza naturale del contratto di affitto. -----

Pertanto, alla luce della stima dei suddetti costi consegue che il nuovo più probabile valore di mercato è pari a: 50.000,00 Euro – 4.500,00 Euro = 45.500,00 Euro.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4 - FOGGIA:

f) Per il locale commerciale in argomento valgono le stesse considerazioni viste per il cespite immobiliare avente vocazione commerciale di via Pestalozzi n° 26, ovvero redigere la conformità dell'impianto elettrico, secondo le regole dell'arte previste dall'attuale D.M. n° 37/08, oltre alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla conformità dell'impianto idrico - sanitario – fognario da parte dell'attuale proprietario, o del nuovo acquirente, di cui al modello allegato n° 53. -----

Orbene, per tutto quanto detto il costo stimato dallo scrivente è pari a 700,00 Euro, compreso I.V.A. e oneri fiscali previsti per legge, dato che trattasi di immobile più grande rispetto al precedente; -----



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

g) **in analogia al caso precedente, va applicata l'ulteriore riduzione al più probabile valore di mercato derivante dall'esistenza del contratto di affitto stipulato dalla parte eseguita con l'attuale affittuario nel 2012, con tacito rinnovo avvenuto nel 2018 che ha sancito la nuova scadenza nel 2024, precisando che se l'attuale affittuario o proprietario prima della scadenza dell'ultimo anno non dovessero provvedere alla formale disdetta sarà rinnovato per ulteriori 6 anni, con nuova scadenza al 2030.**
Pertanto, **dato che il menzionato contratto d'affitto è al 5 anno sui 6 anni previsti, stipulato nella primavera del 2012, non opponibile dal futuro acquirente, lo scrivente stima una riduzione del 5% da calcolare sul più probabile valore di mercato stimato in 130.000,00 Euro visto in precedenza.** -----

IN DEFINITIVA, al più probabile valore di mercato di 130.000,00 Euro stimato in precedenza per il locale commerciale a pianterreno in oggetto, vanno detratti i seguenti costi:

III) **riduzione del 5%** del più probabile valore di mercato stimato in 130.000,00 Euro
pari a: $130.000,00 \text{ Euro} \times 5\% =$ **6.500,00 Euro;**

IV) **costi per il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e di assistenza al proprietario per la compilazione della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sulla conformità dei restanti impianti tecnologici: 700,00 Euro.**

TOTALE COSTI IN DETRAZIONE AL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DEL LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4: 7.200,00 Euro.

Relativamente agli ulteriori costi derivanti dal contenuto interno realizzati dall'affittuario, *come ad esempio la suddivisione interna in box mediante pannellatura in cartongesso,* tenuto conto che il contratto di affitto non è opponibile a terzi, *in quanto antecedente alla nota di trascrizione da parte del creditore procedente,* sono valutati dal sottoscritto **nella misura di 0,00 Euro** perché il futuro acquirente non potrà liberare il locale



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

commerciale in questione dalla presenza del suddetto affittuario fino alla scadenza naturale del contratto di affitto. -----

Pertanto, alla luce della stima dei suddetti costi consegue che il nuovo più probabile valore di mercato è pari a: 130.000,00 Euro – 7.200,00 Euro = 122.800,00 Euro.

^ ^ ^ ^ ^ ^

RISULTANZE CONCLUSIVE SINTETICHE
ESTIMATIVE DEI 3 CESPITI
IMMOBILIARI STAGGITI AL NETTO DEGLI
ADEGUAMENTI E CORREZIONI
GLOBALMENTE STIMATI

Alla luce di tutto quanto evidenziato in precedenza in ordine alla stima del più probabile valore di mercato dei 3 cespiti immobiliari staggiti al netto degli adeguamenti, e correzioni, si rassegna il seguente quadro estimativo di sintesi:

A) APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PRIMO PIANO DI VIA PESTALOZZI N° 30, di superficie lorda commerciale pari a 173,70 mq, compreso le aree scoperte:

131.100,00 Euro;

B) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 30, di superficie lorda commerciale pari a 45,00 mq:

45.500,00 Euro;

C) LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4, di superficie lorda commerciale pari a 113,00 mq:

122.800,00 Euro.

TOTALE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO AL NETTO DELLE PRECEDENTI SPESE STIMATE NECESSARIE PER LA REGOLARE E COMMERCIALIZZAZIONE DI OGNUNO DI ESSI

299.400,00 Euro.

IN ULTIMO, lo scrivente precisa che non vi sono da apportare ulteriori correzioni al più



probabile valore di mercato stimato per ciascuno di essi in quanto non vi sono frazionamenti di quota da operare, da porre a base d'asta per l'intera quota di 1/1 in capo alla parte eseguita per ogni bene immobiliare staggito. -----

Inoltre, non sono state riscontrate altre spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per eventuali regolarizzazioni di ogni cespite immobiliare, fatto salvo quelle imprevedibili ed impreviste ad oggi. -----

Ulteriormente, tenuto che il corpo di fabbrica contenente i suddetti tre beni immobiliari ha una vetustà di circa quasi 50 anni, valutato che non necessita, nel breve termine, di lavori di manutenzione delle facciate esterne, ritenuto più che mediocre lo stato manutentivo generale interno dell'abitazione e più che discreto quello dei due locali commerciali, fatto salvo eventuali vizi occulti generali, lo scrivente non ha visivamente riscontrato eventuali altri vizi materiali nonché quelli di natura formale, quali altri pignoramenti, trascrizioni, abusi edilizi ed altro non eliminabili nel corso della presente procedura esecutiva, tali da poter compromettere il loro uso funzionale.

13. RISPOSTA AL QUARTO QUESITO BIS

Nella tabella n° 1 di seguito proposta lo scrivente mette sinteticamente in luce le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato n° 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e precisamente:

TABELLA N° 1 RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICIE RILEVATE E DEI COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE DI CUI ALL'ALLEGATO N° 2 DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	SUPERFICIE RILEVATA (mq)	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (mq)
Appartamento di tipo economico	170,00	1,00	170,00
Superfici aree scoperte ripartite fra i 3 balconi	12,25	0,30	3,70
TOTALE			173,70



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Pertanto, dalla lettura della suddetta tabella **si rileva che la superficie commerciale vendibile dell'intero appartamento posto al 1° piano è di 173,70 mq, quasi coincidente con quella catastale**, mentre **le superfici commerciali dei due locali commerciali a pianterreno sono le seguenti:**

- a) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26: 45,00 mq;**
- b) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4:**
113,00 mq.

14. RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Considerate le caratteristiche distributive interne di ciascun cespite oggetto di pignoramento immobiliare, **tenuto conto che, ognuno di essi, non sono frazionabili nemmeno in due quote, lo scrivente afferma che sono tutti indivisibili.** -----

In proposito l'art. 720 del vigente codice civile sancisce la comoda divisibilità come "la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitando, altresì, che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù, evitando anche notevoli deprezzamenti dei beni divisi rispetto all'originario valore economico". -----

Pertanto, **in merito alla seconda parte del presente quesito lo scrivente conferma i più probabili valori di mercato per ciascun cespite immobiliare riassunti nella parte conclusiva del paragrafo n° 12) al netto delle varie spese determinate nel medesimo paragrafo.** -----

15. RISPOSTA AL SESTO QUESITO

Alla luce di quanto relazionato e ispezionato sui luoghi, **lo scrivente individua i seguenti**



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

tre lotti di vendita, ciascuno composto da ogni bene immobiliare staggito individuati nel precedente paragrafo 2), preceduta da un'introduzione di carattere generale sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che accomunano i tre citati beni immobiliari:

INTRODUZIONE GENERALE ALLA DESCRIZIONE COMUNE DEI TRE LOTTI DI VENDITA

a.) il corpo di fabbrica residenziale contenente i beni immobiliari staggiti, *formato da due lotti edilizi autorizzati con Licenza Edilizia n° 2 del 23 marzo 1962 rilasciata alla ditta [REDACTED], aventi accessi dalle vie Pestalozzi n° 30 e Salomone n° 95/C, è localizzato in zona centrale dell'abitato di Foggia, in particolare al confine Sud con il quartiere "Settecentesco" ubicato in pieno centro, globalmente ricompreso fra le vie Pestalozzi, Salomone, Marchese de Rosa e p.zza Medaglie d'Oro, distante, in linea retta, dal centro cittadino, identificato in Corso Vittorio Emanuele II esclusivamente pedonabile, circa 500,00 m, tranquillamente raggiungibile sia a piedi che in macchina, compreso le vie periferiche, in contesto urbano, denominato zona "B2.1" totalmente edificata, caratterizzato dalla presenza di fabbricati condominiali di tipologia suddivisa tra civile ed economico edificati tra gli anni '60 fino a quelli recenti, anche nell'ambito di demolizioni e ristrutturazioni edilizi di vecchi edifici, evidenziando, altresì e in misura minore rispetto al residenziale, l'esistenza di varie attività commerciali ed uffici che rendono ben vivibile il quartiere in esame, servito da tutti gli impianti tecnologici a rete, compreso la pubblica illuminazione;* -----

b.) su p.zza Medaglie d'Oro, ovvero, di fronte al corpo di fabbrica condominiale contenente i tre cespiti immobiliari staggiti si mette in risalto la presenza di un piccolo polmone verde costituito da un'isola di marciapiede che divide a metà la suddetta piazza ove sono presenti alberi di pino e panchine. -----



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Tra i luoghi pubblici inseriti nel contesto urbano de quo, si evidenzia la presenza dello stadio "ZACCHERIA", della Parrocchia San Michele Arcangelo, di un poliambulatorio, uffici postali, oltre all'esistenza di un ampio numero di attività commerciali, tra cui supermercati, ed uffici, tutti comodamente raggiungibili, anche, a piedi, tali da rendere sufficientemente vivo il quartiere residenziale; -----

c.) l'ultimazione dei lavori per il 1° lotto di fabbrica è stata certificata il 30 aprile 1963, mentre nel mese di gennaio 1964 per il 2° lotto condominiale, relativamente al 2° lotto di fabbrica, inoltre, per entrambi i lotti di fabbrica, il Sindaco dell'epoca ha rilasciato alla citata [REDACTED] il certificato della Licenza d'Uso, rispettivamente, il 4 settembre 1964, prot. n° 5.731, e il 21 giugno 1965, prot. n° 5.731, per tutti i locali a pianterreno, mentre non è stato possibile acquisire dall'u.t.c. di Foggia quello afferente all'alloggio residenziale a primo piano staggitto per sua assenza o inesistenza; -----

d.) l'impronta planimetrica dell'intero corpo edilizio condominiale dei due lotti di fabbrica tende ad una "C", giuntati fra loro in corrispondenza di via Pestalozzi, è libero sui fronti stradali identificati in precedenza, con presenza di un cortile condominiale interno su cui affacciano anche gli altri corpi di fabbrica condominiali confinanti ricadenti sulle p.lle catastali n.ri 6.564 e 5.826. -----

In particolare, il 1° lotto di fabbrica condominiale, contenente l'alloggio residenziale e il locale commerciale a pianterreno con ingresso da p.zza Medaglie d'Oro, ha un'impronta planimetrica approssimabile ad una "L", è libero su tutti i lati, con prospicienza su via Enrico Pestalozzi, p.zza Medaglie d'Oro e sul cortile interno condominiale, tranne due lati confinanti, ad Ovest, con il 2° lotto di fabbrica condominiale su via Pestalozzi e, a Sud, con altro corpo di fabbrica condominiale ricadente sulla p.la catastale n° 5.826. -----



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Il 2° lotto di fabbrica condominiale, contenente il locale commerciale a pianterreno avente accesso da via Pestalozzi n° 26, è ricompreso fra le vie Pestalozzi, Salomone e Marchese de Rosa, ha un'impronta planimetrica approssimabile ad una "C", è libero su tutti i lati, con prospicenza sulle vie Enrico Pestalozzi e Salomone nonché sul cortile interno condominiale, tranne due lati confinanti ad Est con il 1° lotto di fabbrica condominiale su via Pestalozzi e a Sud – Ovest con altro corpo di fabbrica condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 6.564; -----

e.) la struttura portante generale di entrambi i corpi di fabbrica è costituita da una intelaiatura in cemento armato, composta da travi e pilastri con solai gettati in opera, secondo i criteri costruttivi edilizi dell'epoca non rispondenti alle normative antisismiche in quanto antecedenti, tompagnato con muratura a doppia fodera di natura non termica, con interposta camera d'aria, con rifinitura del paramento esterno del 1° lotto di fabbrica, in parte, a mezzo di mattoncini rossi in pietra bolognina, per la restante porzione, a mezzo di intonaco graffiato al quarzo idrorepellente all'acqua piovana, con copertura del medesimo lotto di fabbrica residenziale parzialmente a tetto munita di leggera spiovenza lungo il fronte di tompagnatura, mentre è piana nella parte centrale. -----

Il rivestimento di facciata del 2° lotto di fabbrica è della stessa tipologia del 1° lotto di fabbrica su via Pestalozzi, sulle restanti vie Salomone e Marchese de Rosa è costituito da intonaco al quarzo graffiato, in ultimo, la copertura del 2° lotto condominiale è gran parte piana, con piccola porzione a tetto di copertura dell'ulteriore immobile urbano collegato a quello del piano attico.

Lo stato manutentivo generale esterno accertato non è in buone condizioni, infatti, le solette balconi a livello di intradosso sono abbastanza rovinate con caduta dell'intonaco di rifinitura, analogamente ad alcuni tratti di facciata, con particolare



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

riferimento al fronte che affaccia sulla proprietà condominiale ricadente sulla p.lla
catastale n° 5.826 in cui è visibile il distacco dell'intonaco di finitura; -----

f.) data l'indisponibilità dei grafici progettuali presso l'u.t.c. di Foggia dell'intero corpo
di fabbrica composto dai due lotti è stato possibile accertare solo la congruenza
tra le piantine catastali di ciascun cespite immobiliare e lo stato di fatto rilevato in
sede di ispezione dei luoghi, rilevando una sostanziale congruità interna ed
esterna, *ovvero*, non sono state rilevate difformità di qualunque natura che possano
ostacolare un'eventuale sanatoria e la loro commercializzazione; -----

g.) in ordine ai millesimi di proprietà dei tre immobili urbani staggiti la gestione della
scalinata di via Pestalozzi n° 30, *compreso i vari locali a pianterreno, tra cui i due
afferenti alla parte eseguita, nonché* del supercondominio "VALENTINI" costituito
con l'altra scalinata localizzata in via Salomone n° 95C sono affidate a due
amministratori differenti fra loro, aventi differenti studi condominiali in Foggia.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

1° LOTTO DI VENDITA

APPARTAMENTO INT. N° 1 AL PRIMO PIANO DI
VIA PESTALOZZI N° 30 - FOGGIA

h.) Appartamento per civile abitazione identificato con l'interno n° 1 posto al primo
piano con accesso dal civico n° 30 di via Enrico Pestalozzi, in pieno diritto di
proprietà esclusiva della parte eseguita, *da quest'ultima abitato che costituisce la
sua residenza principale*, con porta di accesso frontale al verso di salita della
scalinata condominiale, *facente parte del 1° lotto di fabbrica residenziale
condominiale del "PALAZZO VALENTINI" elevato 10 piani fuori terra, comprensivo
dei locali a piano terra destinati ad attività commerciale, composto da un'unica
scalinata che, unitamente all'ascensore, conduce ai vari appartamenti, tra cui quello*



della parte eseguita. -----

In particolare, **al primo piano sono presenti tre immobili residenziali, di cui uno afferente alla parte eseguita;** -----

i.) ha un'impronta planimetrica approssimabile ad una "L" irregolare, *al lordo del vano scala, libero su due lati, ossia, su p.zza Medaglie d'Oro, secondo l'andamento di una linea spezzata della tompagnatura, di lunghezza complessiva di circa (11,85 m + 6,75 m) = 18,60 m circa, mentre il fronte libero di affaccio sul cortile condominiale interno è di 8,25 m circa, il lato cieco attiguo alla palazzina condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826 ha una lunghezza di circa 11,40 m;* -----

j.) **i confini dell'appartamento sono così individuati: a Nord** con altro appartamento posto sullo stesso pianerottolo del 1° piano e, *in minima parte*, con il vano ascensore, **a Est** e a **Sud – Est** con p.zza Medaglie d'Oro, **a Sud –Ovest** con altra palazzina condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826 del medesimo foglio di mappa, **a Nord – Ovest**, con il cortile interno condominiale a servizio, *anche*, del 2° lotto di fabbrica facente parte del supercondominio, oltre ai corpi di fabbrica condominiali ricadenti sulle p.lle catastali n.ri 5.826 e 6.564 del stesso foglio di mappa n° 96, *infine*, **verticalmente è confinante con l'alloggio residenziale posto al 2° piano e con la porzione del locale commerciale a pianterreno di sua proprietà avente accesso da p.zza Medaglie d'Oro** oggetto di pignoramento immobiliare;

k.) **l'appartamento in oggetto, di altezza netta interna pari a 3,00 m, è attualmente formato da: 1) ingresso** regolarmente illuminato con luce artificiale, superficie netta calpestabile di 11,65 mq circa, **confinante sul fronte Nord** con l'alloggio residenziale identificato con l'int. n° 2, **comunicante con il vano nel corridoio** di smistamento ai vari vani, di consistenza superficiale pari a circa 17,80 mq, illuminato artificialmente



come l'ingresso. -----

In vani aventi accesso dal corridoio sono così identificati: 2) ampio salone, della superficie netta calpestabile di 37,50 mq, orientato a Est e a Sud - Est su p.zza

Medaglie d'oro mediante porta finestra a tre ante che accede direttamente su due balconcini, 3) due camere da letto, di cui una matrimoniale, con affaccio su p.zza

Medaglie d'Oro mediante finestra, dell'estensione netta calpestabile, cadauna, di 18,80 mq e 16,60 mq. -----

Sul lato destro del corridoio sono ubicati: 4) la cucina abitabile avente la forma di un trapezio rettangolare dell'estensione di 12,60 mq, 5) camera da letto avente la superficie netta calpestabile di 15,10 mq, infine, l'unico bagno di consistenza superficiaria di 6,90 mq, tutti con affaccio diretto sul cortile condominiale, con precisazione che dal vano cucina è possibile accedere sull'ultimo balcone pertinenziale all'alloggio residenziale de quo. -----

In ultimo, l'immobile residenziale è dotato di due ripostigli ciechi dell'estensione, rispettivamente, di 2,70 mq e 3,10 mq, ove, quello più piccolo, è confinante con il vano ascensore, mentre l'altro è interposto fra la camera da letto matrimoniale e la camera da letto che affaccia sul cortile condominiale interno n° 2. -----

l.) lo stato conservativo accertato all'interno dell'alloggio residenziale argomentato è complessivamente sufficiente, ove le finiture degli interni e degli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca dell'edificazione del corpo di fabbrica, avendo rilevato tracce di umidità sui soffitti del bagno e della cucina in stato di prosciugatura e alcuni segni di fessurazione sulla pavimentazione in una delle camere da letto;

m.) la superficie netta calpestabile interna è di 142,75 mq circa, mentre quella commerciale è pari a 173,70 mq, compreso quella dei tre balconi aventi una superficie netta calpestabile di 12,25 mq; -----



n.) è regolarmente collegato agli impianti tecnologici condominiali e, *quindi*, alla relativa rete pubblica di acqua, fogna, elettrica, gas, telefonia e citofonia, **dotato di autonomo impianto gas per la produzione di calore ed acqua calda sanitaria** mediante caldaia murale unifamiliare alimentata a gas di città, *non a condensazione*, con allegata dichiarazione di conformità rilasciata nel 2010 all'epoca della sostituzione con quella attuale, munita di libretto di impianto; -----

o.) **in ordine alla conformità degli impianti tecnologici**, tenuto conto che l'edificio è stato realizzato negli anni '60, *ante Lex 46/90, attuale D.M. n° 37/08*, **non esiste alcuna dichiarazione di conformità**, nel senso che risale all'epoca in cui sono stati realizzati a servizio dell'appartamento residenziale. -----

Ad ogni buon modo, *per quanto è stato possibile verificare visivamente*, si rileva il sufficiente stato conservativo di tutte quelle parti di impianti tecnologici a vista che li rendono pienamente funzionanti; -----

p.) relativamente ai **millesimi di proprietà del cespite immobiliare residenziale in oggetto è così strutturata**, con disponibilità delle tabelle millesimali relative al **supercondominio e condominio di via Pestalozzi n° 30** **allegate alla presente relazione tecnica estimativa:**

SUPERCONDominio FORMATO DAI DUE LOTTI DI FABBRICA

p.1) **TABELLA USO E PROPRIETA' AUTOCLAVE:** **per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'autoclave, l'energia elettrica, 50% della cancelleria, spese postali e il compenso all'amministratore, con millesimi dell'uso e di proprietà delle citate spese pari a: 25,40/1.000,00 e 20,833/1.000,00;** -----

p.2) **TABELLA USO E PROPRIETA' FOGNA:** **per la manutenzione ordinaria e straordinaria della fogna a servizio dell'intero supercondominio, 50% della cancelleria, spese postali, il compenso all'amministratore e le spese legali, con**



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

millesimi di proprietà delle citate pari a 17,49/1.000,00 e 18,52/1.000,00.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

CONDOMINIO DI VIA PESTALOZZI N° 30

p.3) TABELLA PROPRIETA' GENERALE "A": 31,561/1.000,00, corrispondente ad una quota mensile di 26,00 Euro; -----

q.) la debitoria accertata per il supercondominio, fino all'esercizio 2022, ammonta a [REDACTED] mentre quella afferente al solo condominio di via Pestalozzi n° 30 è [REDACTED] ro fino all'esercizio del 2022, che ricomprende le annate 2020, 2021 e 2022, per un totale complessivo di [REDACTED] totalmente ricadente in capo alla parte eseguita anche successivamente alla vendita del lotto de quo;

r.) ai fini TARI presso l'Ufficio Tributi del Comune di Foggia è stata accertata una debitoria [REDACTED] per l'intervallo temporale dal 2019 al 2022, totalmente ricadente in capo alla parte eseguita anche dopo la vendita del lotto de quo.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

IN CONCLUSIONE, il Prezzo base di vendita dell'intero LOTTO residenziale da porre a base d'asta è pari a 131.100,00 Euro, (diconsì Centotrentunomilacent0/00 Euro) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia stimati in 1.800,00 Euro.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

2° LOTTO DI VENDITA

LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO INT.

N° 6 (SUPERCONDOMINIO) E N° 3
(CONDOMINIO) DI VIA PESTALOZZI

N° 26 - FOGGIA

s.) Locale commerciale a pianterreno facente parte del 2° lotto di fabbrica con accesso da via Enrico Pestalozzi n° 26 in Foggia, in diritto di proprietà della parte eseguita



in ragione di 1.000/1.000, **identificato con l'interno n° 6**, nell'ambito del
supercondominio, e con l'interno n° 3 nelle tabelle millesimali condominiali,

[REDACTED]

t.) ha un'impronta planimetrica rettangolare delle dimensioni lorde pari a 4,70 m x
11,25 m, **corrispondente ad una superficie commerciale di 45,00 mq circa ed una
superficie netta calpestabile interna di 42,00 mq circa, un'altezza massima di circa
4,00 m;** -----

u.) **i confini sono così evidenziati: a Nord** con l'arteria pubblica di via Pestalozzi, **a Est**,
in parte, con il vano scala condominiale avente accesso da via Pestalozzi n° 30 e,
per la restante porzione, con l'attiguo locale commerciale a pianterreno avente
ingresso dal civico n° 28 della medesima arteria pubblica, **a Sud** con altro immobile
appartenente ad altra ditta privata, **a Ovest** con altro locale commerciale a
pianterreno avente accesso dal civico n° 24 della stessa via, *infine*, **verticalmente**
**è confinante con l'alloggio residenziale posto al 1° piano avente accesso da via
Pestalozzi n° 30;** -----

v.) è munito di un piccolo W.C. di dimensioni nette interne 1,40 m x 1,55 m,
caratterizzato dalla presenza di un lavandino e un di W.C.; -----

w.) è regolarmente allacciato alle reti pubbliche **elettrica, acqua e fogna**, *inoltre*,
l'impianto elettrico è costituito con canaline a vista dotato di regolare interruttore
salva vita, realizzato dall'affittuario per lo svolgimento della propria attività
commerciale al suo interno, **precisando che la dichiarazione di conformità di**



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

esecuzione alle bone regole dell'arte, ai sensi del D.M. n° 37/08, non è stata resa disponibile; -----

x.) la climatizzazione interna è garantita da una pompa di calore split che funge da caldo e freddo fornito e installato dall'affittuario, non collegato alla rete elettrica;

y.) relativamente ai millesimi di proprietà del cespite immobiliare commerciale in questione è così strutturata, ove sono disponibili le tabelle millesimali relative al supercondominio e condominio di via Pestalozzi n° 30 allegate alla presente relazione tecnica estimativa:

SUPERCONDominio FORMATO DAI DUE LOTTI DI FABBRICA

z.2) TABELLA USO E PROPRIETA' FOGNA: per la manutenzione ordinaria e straordinaria della fogna a servizio dell'intero supercondominio, 50% della cancelleria, spese postali, il compenso all'amministratore e le spese legali, con millesimi di proprietà delle citate pari a 15,39/1.000,00 e 9,26/1.000,00.

CONDominio DI VIA PESTALOZZI

z.3) TABELLA PROPRIETA' GENERALE "A": 19,34/1.000,00, corrispondente ad una quota mensile di 7,00 Euro; -----

z.) la debitoria accertata per il supercondominio, fino all'esercizio 2022, ammonta a [redacted] mentre quella afferente al solo condominio di via Pestalozzi n° 30 è pari a [redacted] fino all'esercizio del 2022, che ricomprende le annate dal 2018 al 2022, per un totale complessivo di [redacted] totalmente ricadente in capo alla parte eseguita anche dopo la vendita del lotto de quo; -----

aa.) la debitoria IMU rilevata per il periodo temporale dal 2017 al 2022 è dell'importo globale [redacted] totalmente ricadente in capo alla parte eseguita anche successivamente alla vendita del lotto de quo. -----

IN CONCLUSIONE, il Prezzo base di vendita dell'intero LOTTO è pari a 45.500,00 Euro,



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

(diconsi Quarantacinquemilacinquecento/00 Euro) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e dell'esistenza del contratto d'affitto, ancora in vigore, complessivamente stimati dallo scrivente nella misura di 4.500,00 Euro. -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

3° LOTTO DI VENDITA

LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO INT.

N° 8 (SUPERCONDominio) E N° 5

(CONDominio) DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO

N° 4 - FOGGIA

bb.) Locale commerciale a pianterreno facente parte del 1° lotto di fabbrica con accesso principale da p.zza Medaglie d'Oro n° 4 in Foggia, globalmente munito di n.ri 6 aperture fungibili da esposizione, di cui, n.ri 5 aperture dislocate su p.zza Medaglie d'Oro, l'ultima su via Pestalozzi n° 32, in diritto di proprietà della parte esecutata in ragione di 1.000/1.000, identificato con l'interno n° 8, nell'ambito del supercondominio, e con l'interno n° 4 nelle tabelle millesimali condominiali, attualmente affittato a terzi esercente l'attività di venditore arredamenti per casa, decorrente dal 26 aprile 2012, coincidente con la data di stipula, al 25 aprile 2018, tacitamente rinnovato per altri sei anni con scadenza al 24 aprile 2024, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 maggio 2012, serie 3T, n° 3.245 [REDACTED]

cc.) l'impronta planimetrica del locale in questione è quella di una "L" rovescia delle dimensioni lorde pari a 5,35 m su via Pestalozzi, il fronte più lungo su p.zza Medaglie d'Oro ha una lunghezza di circa 15,60 m, l'altro fronte su p.zza Medaglie d'Oro ove è localizzato il civico n° 4 ha una lunghezza di circa 4,20 m, il tutto



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

corrispondente ad una superficie commerciale di 113,00 mq circa ed una superficie netta calpestabile interna di 109,00 mq, in ultimo, l'altezza netta interna è di 3,80 m circa; -----

dd.) i confini dell'immobile urbano de quo sono i seguenti: a Nord con il vano scala condominiale di via Pestalozzi n° 30, a Est con l'arteria stradale di via Pestalozzi, a Sud e a Sud – Ovest con p.zza Medaglie d'Oro, a Ovest con altro locale commerciale a pianterreno facente parte del corpo di fabbrica condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 5.826, infine, verticalmente è confinante con gli alloggi residenziali a localizzati al 1° piano, tra cui uno facente capo alla parte eseguita, aventi accesso da via Pestalozzi n° 30; -----

ee.) al suo interno è presente un piccolo W.C. di dimensioni nette interne 1,50 m x 2,87 m, con presenza di un lavandino e W.C.; -----

ff.) é regolarmente allacciato alle reti pubbliche elettrica, acqua e fogna, con precisazione che impianto elettrico è stato realizzato dall'affittuario mediante canaline a vista adeguato allo svolgimento della propria attività commerciale, munito di regolare interruttore salva vita, precisando che la dichiarazione di conformità di esecuzione alle bone regole dell'arte, ai sensi del D.M. n° 37/08, non è stata resa disponibile; -----

gg.) la climatizzazione interna è garantita da una pompa di calore caldo/freddo installata dall'affittuario non collegata alla rete elettrica. -----

hh.) relativamente ai millesimi di proprietà del cespite immobiliare commerciale in argomento è così strutturata, ove sono disponibili le tabelle millesimali relative al supercondominio e condominio di via Pestalozzi n° 30 allegate alla presente relazione tecnica estimativa:

SUPERCONDominio FORMATO DAI DUE LOTTI DI FABBRICA



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

jj.2) TABELLA USO E PROPRIETA' FOGNA: per la manutenzione ordinaria e straordinaria della fogna a servizio dell'intero supercondominio, 50% della cancelleria, spese postali, il compenso all'amministratore e le spese legali, con millesimi di proprietà delle citate pari a 39,04/1.000,00 e 9,26/1.000,00.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

CONDOMINIO DI VIA PESTALOZZI

jj.3) TABELLA PROPRIETA' GENERALE "A": 19,34/1.000,00, corrispondente ad una quota mensile di 16,00 Euro; -----

ii.) la debitoria accertata per il supercondominio, fino all'esercizio 2022, ammonta a [REDACTED] mentre non vi è debitoria per il solo condominio di via Pestalozzi n° 30, totalmente ricadente in capo alla parte eseguita anche successivamente alla vendita del lotto de quo; -----

jj.) la debitoria IMU rilevata per il periodo temporale dal 2017 al 2022 è dell'importo globale di [REDACTED] totalmente ricadente in capo alla parte eseguita anche dopo la vendita del lotto de quo. -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

IN CONCLUSIONE, il Prezzo base di vendita dell'intero LOTTO è pari a 122.800,00 Euro, (diconsi Centoventiduemilaottocento/00 Euro) al netto dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e dell'esistenza del contratto d'affitto, ancora in vigore, complessivamente stimati dallo scrivente nella misura di 7.200,00 Euro. -----

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

**RISULTANZE CONCLUSIVE SINTETICHE
ESTIMATIVE DEI 3 CESPITI
IMMOBILIARI STAGGITI AL NETTO DEGLI
ADEGUAMENTI E CORREZIONI**



GLOBALMENTE STIMATI

Alla luce di tutto quanto evidenziato in precedenza in ordine alla stima del più probabile valore di mercato dei 3 cespiti immobiliari staggiti si rassegna il seguente quadro estimativo di sintesi per ogni lotto di vendita:

A) **1° LOTTO DI VENDITA: APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PRIMO PIANO DI VIA PESTALOZZI N° 30, di superficie lorda commerciale pari a 173,70 mq, compreso le aree scoperte:** **131.100,00 Euro;**

B) **2° LOTTO DI VENDITA: LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 30, di superficie lorda commerciale pari a 45,00 mq:** **45.500,00 Euro;**

C) **3° LOTTO DI VENDITA: LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4, di superficie lorda commerciale pari a 113,00 mq:** **122.800,00 Euro.**

TOTALE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO AL NETTO DELLE PRECEDENTI SPESE STIMATE NECESSARIE PER LA REGOLARE E COMMERCIALIZZAZIONE DI OGNUNO DI ESSI: 299.400,00 Euro.

16. RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

I beni immobiliari di proprietà della parte esecutata, *in proprietà esclusiva a quest'ultima*, tenuto conto del decesso del defunto ex marito, *come rilevabile nell'estratto dell'atto matrimoniale allegato alla presente con il n° 27, alla data del sopralluogo* sono risultati così occupati:

A) *l'appartamento residenziale posto al primo piano è abitato dalla parte esecutata, ove risiede stabilmente in quanto trattasi della sua residenza principale, non avendo rilevato l'esistenza di alcun contratto di affitto;* -----

B) *il locale commerciale a pianterreno di via Pestalozzi n° 20* [REDACTED]



[REDACTED]

7: copia del contratto di locazione del 12 marzo 2019 afferente al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 aprile 2019, serie 3T, n° 1.976. con allegato APE, documento di identità del tecnico redattore, della ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec al Catasto regionale APE, infine, della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia avvenuta il 4 aprile 2019) -----

Come già evidenziato al paragrafo n° 12) in risposta al quesito n° 4 riguardante la stima del più probabile valore di mercato di ogni cespite immobiliare in argomento, per il locale commerciale in questione il più probabile valore commerciale determinato attraverso il criterio estimativo per la capitalizzazione dei redditi è ritenuto dallo scrivente piuttosto sottostimato nella collocazione del segmento della scala di mercato per immobili commerciali simili, in conseguenza del canone locatizio unitario pattuito fra le parti tendente ai valori minimi di mercato. -----

[REDACTED]



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

C) il locale commerciale a pianterreno di p.zza Medaglie d'Oro n° 4 è attualmente affittato a terzi esercente l'attività di venditore arredamenti per casa, decorrente dal 26 aprile 2012, coincidente con la data di stipula, al 25 aprile 2018, tacitamente rinnovato per altri sei anni con scadenza al 24 aprile 2024, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 maggio 2012, serie 3T, n° 3.245, tacitamente rinnovato per altri sei anni con scadenza al 24 aprile 2024.

[REDACTED] (All. n° 8: copia del contratto di locazione del 26 aprile 2012 afferente al locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 maggio 2012, al n° 3.245, serie 3T) -----

Anche in questa circostanza, in analogia al precedente bene immobiliare staggito, il più probabile valore commerciale determinato attraverso il criterio estimativo per la capitalizzazione dei redditi è considerato dal sottoscritto al di sotto della media dei valori di mercato nella collocazione del segmento della scala di mercato per immobili commerciali simili, a causa del canone locatizio unitario pattuito fra le parti tendente ai valori minimi di mercato. -----

[REDACTED]

Giova precisare che l'esistenza dei due contratti di affitto stipulato precedentemente alla data di pignoramento immobiliare ha inciso in riduzione nella misura dell'8%, per quanto riguarda il locale commerciale di via Pestalozzi n° 26, e del 5%, relativamente



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

all'altro locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 5, sulla stima del più probabile valore di mercato stimato in condizioni di ordinarietà di ognuno di essi dato che al momento non sono immediatamente disponibili a terzi subito dopo la conclusione della presente procedura di espropriazione immobiliare fino alla loro rispettiva scadenza contrattuale. -----

Come già visto al paragrafo n° 5), sono state evidenziate le modalità con cui l'esecutata è divenuta proprietaria dell'intero patrimonio immobiliare staggito. -----

In ordine alle bollette delle varie utenze di allaccio alla rete dei pubblici servizi, quali energia elettrica, gas, sono regolari, per quanto riguarda l'appartamento residenziale, mentre sono intestate agli affittuari dei due locali commerciali le utenze di energia elettrica, risultate nei pagamenti regolari, anche in considerazione che risultano attualmente serviti elettricamente, senza alcun distacco per morosità

Invece, come già visto in precedenza, vi è la moratoria per quanto riguarda l'utenza di acqua e fogna nell'ambito del supercondominio. (All. n° 6: copia delle bollette di fornitura elettricità intestate al figlio della parte esecutata regolarmente saldate nei giorni 8 ottobre e 4 novembre 2021) -----

Per quanto riguarda lo stato di pagamento di tutte le imposte e tributi, quali IMU e TARI, tenuto conto degli allegati n.ri 29 e 55, si evidenzia la seguente debitoria complessiva

[REDACTED] totalmente ricadente in capo alla parte esecutata per ciascun cespite immobiliare staggito così ripartita: (All. n° 29: nota formale del 25 ottobre 2021 trasmessa all'esperto stimatore a mezzo pec dal Dirigente comunale riguardante la situazione debitoria in materia di imposte, tributi e tasse comunali in generale a carico dell'esecutato: All. n° 55: nota formale del 28 marzo 2023 trasmessa a mezzo pec dal Dirigente comunale all'esperto stimatore riguardante la situazione debitoria aggiornata in



materia di imposte, tributi e tasse comunali in generale a carico dell'esecutata, con la ripartizione sui tre immobili urbani staggiati) -----

A) APPARTAMENTO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO IN VIA PESTALOZZI N° 30: ai fini TARI presso l'Ufficio Tributi del Comune di Foggia è stata accertata una debitoria di [REDACTED] per l'intervallo temporale dal 2019 al 2022 che ricadrà sul futuro acquirente; -----

B) LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA IN VIA PESTALOZZI N° 26: la debitoria IMU rilevata per il periodo temporale dal 2017 al 2022 è dell'importo globale di [REDACTED] -----

C) LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA IN P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4: la debitoria IMU rilevata per il periodo temporale dal 2017 al 2022 è dell'importo globale di [REDACTED] -----

D) l'ulteriore debitoria IMU/TARI accertata, di cui l'Ufficio Tributi del Comune di Foggia non è stato in grado di ripartire su ciascun bene immobiliare staggiato, in quanto comprensivo di sanzioni, interessi e spese di notifica, è la seguente:

D.1) dal 2000 al 2016 è stata iscritta a Ruolo per la Riscossione presso l'Agenzia delle Entrate il tributo composto da IMU e TARI per l'importo globale di [REDACTED] sui tre beni immobiliari staggiati comprensivo di interessi, sanzioni e spese di notifica; -----

D.2) per l'annualità 2017, in materia di IMU ricadente sui due locali commerciali staggiati [REDACTED] di cui 17,00 Euro ricadente sul terreno in comproprietà alla parte esecutata richiamato in precedenza non oggetto di pignoramento immobiliare, è stato incrementato di [REDACTED] Euro per sanzioni, interessi e spese di notifica, al netto della relativa quota ricadente sul terreno citato in precedenza, a seguito di avviso di accertamento e irrogazione sanzioni



e interessi, di cui non è stato possibile rilevare le quote di riparto per ciascun bene commerciale. -----

17. RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Dalla disamina degli allegati n.ri 38, 39 e 40 riguardanti gli elenchi sintetici delle formalità per ciascun immobile staggito descritto in precedenza si evidenzia il pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. da parte del creditore procedente avvenuto il 22 maggio 2019, Reg. Gen. n° 11.214, Reg. Part. n° 8.527, contro la parte esecutata. (All. n° 38: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento all'appartamento residenziale di via Pestalozzi n° 30. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 39: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 40: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 41: nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili a favore dell' [REDACTED] contro la parte esecutata. registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22 maggio 2019. Reg. Gen. n° 11.214. Reg. Part. n° 8.527) -----

Inoltre, successivamente alla trascrizione di pignoramento immobiliare richiamato in



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

precedenza, dai suddetti elenchi sintetici delle formalità di ogni cespite immobiliare estrapolati al 12 marzo 2023 **è stata rilevata la trascrizione del 29 novembre 2019, Reg. Part. n° 19.634, Reg. Gen. n° 25.803, afferente ad un atto giudiziario di assegnazione in godimento della casa familiare.** -----

Orbene, dall'approfondimento eseguito dallo scrivente sull'ispezione ipotecaria identificata con l'allegato n°38/2 **emerge che trattasi di assegnazione di godimento della casa familiare nell'ambito di un procedura civile di separazione di una coppia di coniugi, non avente nulla a che vedere con la procedura civile in argomento.**

Infatti, l'errore accertato dallo scrivente trattasi dell'appartamento posto al 2° piano dello stesso corpo di fabbrica condominiale di via Pestalozzi n° 30 **identificato con il sub n° 23, mentre l'alloggio residenziale in argomento è censito con il sub n° 20 posto al primo piano.** -----

In pratica, **nell'allegato n° 38/2 si focalizza l'attenzione nell'errore commesso consistito nel non aver riportato il sub n° 23 nell'apposita voce sub, erroneamente trascritto nella voce p.la, ovvero 2250/23.** -----

Avendo lo scrivente informato l'assegnataria del suddetto immobile nel provvedere alla correzione di questo errore, non avente nulla in comune con la procedura di espropriazione in esame, quest'ultima ha provveduto alla correzione. -----

A tal riguardo, il sottoscritto ha provveduto ad estrapolare i nuovi elenchi sintetici delle formalità di ogni cespite immobiliare alla data del 27 marzo 2023 **ove è stata riscontrata l'avvenuta correzione** effettuata dall'assegnataria dell'alloggio residenziale a 2° piano censito al sub n° 23 non avente nulla a che vedere con la procedura esecutiva in argomento. -----

Ne consegue, quindi, che gli elenchi sintetici delle formalità allegati alla presente relazione tecnica estimativa con i n.ri 38, 39 e 40 alla data del 27 marzo 2023



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

sostituiscono quelli estrapolati alla data del 12 marzo 2023 allegati con i n.ri 38/1, 39/1 e 40/1. -----

In ultimo, come rilevabile dai citati elenchi sintetici delle formalità allegati richiamati in precedenza, l'intero patrimonio immobiliare staggito non risulta, *inoltre*, gravato da **altre domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**, per quest'ultimo gravame si mette in luce la segnalazione vista in precedenza sui tre elenchi sintetici delle formalità acquisiti, da atti di asservimento urbanistico ed altre limitazioni d'uso gravanti su ognuno di essi che resteranno a carico dell'acquirente fino agli odierni aggiornamenti degli atti ipotecari, mentre graverà sul futuro acquirente la debitoria condominiale, l'IMU e la TARI accertata per ogni immobile urbano staggito. -----

18. RISPOSTA AL NONO QUESITO

Dall'ispezione esperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia nonché dagli atti di causa, *con particolare riferimento alla relazione notarile redatta dal notaio LUNETTA dott. Maurizio di Palermo*, sono rilevabili le formalità gravanti sui tre beni immobiliari staggiti in capo alla parte esecutata, *con allegata documentazione ipocatastale*, da cui si evincono le **trascrizioni e iscrizioni a favore e contro nei suoi confronti**, da parte del creditore procedente, **nel ventennio anteriore sino alla nota di trascrizione del 22 maggio 2019** nella presente procedura giudiziaria. (**All. n° 38**: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento all'appartamento residenziale di via Pestalozzi n° 30. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: **All. n° 39**: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione: All. n° 40: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio. con riferimento al locale commerciale di p.zza Medaglie d'Oro n° 4. fino al 27 marzo 2023. compreso quello fino al 12 marzo 2023 oggetto di correzione) -----

In pratica, come rilevabile dalla suddetta documentazione esaminata in precedenza, *alla luce di tutti gli accertamenti eseguiti, il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di altre formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. -----*

[REDAZIONE]

19. **RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO – REDAZIONE APE**

L'oggetto del presente quesito è la redazione dell'APE, con relativo deposito presso il Catasto Energetico della Regione Puglia, *unitamente al libretto di impianto, in ottemperanza della L.R. n° 36/16. -----*

Orbene, tenuto conto che trattasi di tre distinti immobili urbani sono stati redati gli APE dell'alloggio residenziale a primo piano di via Pestalozzi n° 30 e del locale commerciale a piano terra con accesso da p.zza Medaglie d'Oro, con precisazione che quello relativo al locale commerciale a pianterreno di via Pestalozzi n° 26 è già esistente allegato al contratto di locazione, il tutto facente parte dell'allegato n° 7 alla presente



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

relazione tecnica con il n° 7, ancora in corso di validità con scadenza fissata al 20 febbraio 2029, tenuto conto che non sono intervenute variazioni impiantistiche. (All.

n° 7: copia del contratto di locazione del 12 marzo 2019 afferente al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 aprile 2019. serie 3T. n° 1.976. con allegato APE. documento di identità del tecnico redattore. della ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec al Catasto regionale APE. infine. della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia avvenuta il 4 aprile 2019) -----

Dall'elaborazione mediante il software BLUMATICA degli APE, introdotto con la legge n° 90 del 3 agosto 2013, a firma dello scrivente, regolarmente abilitato per la specifica materia in questione, per ciascuno dei suddetti immobili si rassegna quanto segue:

A) **ALLOGGIO RESIDENZIALE A PRIMO PIANO IN VIA PESTALOZZI N° 30:** per l'unità immobiliare residenziale in questione è scaturita una **classe energetica "E", con indice di prestazione energetica globale di 91,34 kWh/mq per anno**, allegato alla presente relazione tecnica estimativa con il n° 56. -----

Nel suddetto APE il sottoscritto ha suggerito **gli interventi migliorativi** finalizzati al miglioramento della prestazione energetica in modo da ridurre i suoi consumi energetici fino ad un valore limite ipotizzabile **di indice di prestazione energetica di 39,88 kWh/mq per anno.** -----

È stato trasmesso il 31 marzo 2023 al Catasto Energetico della Regione Puglia, tramite il portale apeguglia.enea.it, come da attestazione di avvenuto deposito al citato Catasto Energetico, **codice identificativo 7102423000362231.**

La sua validità è fino al 31 marzo 2033, che necessiterà di essere aggiornato nel caso di variazioni impiantistiche e componenti edilizie a servizio della citata



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

abitazione. (*All. n° 56: Attestazione di Prestazione Energetica del 31 marzo 2023 riguardante l'appartamento al primo piano di via Enrico Pestalozzi n° 30. con allegata copia del libretto d'impianto della caldaia murale a gas. del rapporto di efficienza energetica. della ricevuta di pagamento del 31 marzo 2023 al Catasto Energia della Regione Puglia e della copia del documento d'identità dell'Esperto Stimatore*) -----

B) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4: per l'unità immobiliare a destinazione commerciale in argomento è scaturita una classe energetica "G", con indice di prestazione energetica globale di 211,14 kWh/mq per anno**, allegato alla presente relazione tecnica estimativa con il n° 57. -----

Ebbene rilevare che è stato redatto in assenza di impianti di climatizzazione invernale, sebbene è stata riscontrata l'esistenza della pompa di calore caldo/freddo, ma non collegata alla rete elettrica, di proprietà dell'affittuario, nonché dell'assenza di collegamento alla rete elettrica dello scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria, di proprietà dell'affittuario rilevato nel W.C.,

Nel suddetto APE il sottoscritto ha suggerito **gli interventi migliorativi** finalizzati al miglioramento della prestazione energetica in modo da ridurre i suoi consumi energetici fino ad un valore limite ipotizzabile **di indice di prestazione energetica di 74,28 kWh/mq per anno anno**. -----

È stato trasmesso il 31 marzo 2023 al Catasto Energetico della Regione Puglia, tramite il portale apepuglia.enea.it, come da attestazione di avvenuto deposito al citato Catasto Energetico, **codice identificativo 7102423000362255**.

La sua validità è fino al 31 marzo 2033, che necessiterà di essere aggiornato nel caso di variazioni impiantistiche e componenti edilizie a servizio del medesimo bene immobiliare. (*All. n° 57: Attestazione di Prestazione Energetica del 31*



marzo 2023 riguardante l'appartamento il locale commerciale a pianterreno di piazza Medaglie d'Oro n° 4. con allegata autodichiarazione firmata dall'esecutata e dall'affittuario di invarianza impiantistica non collegati alla rete elettrica. comprensivo delle copie dei loro documenti di identità. della ricevuta di pagamento del 31 marzo 2023 al Catasto Energia della Regione Puglia e della copia del documento d'identità dell'Esperto Stimatore) -----

C) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO DI VIA PESTALOZZI N° 26:** per l'unità immobiliare a destinazione commerciale in argomento lo scrivente ritiene valido quello allegato nel contratto di locazione facente parte dell'allegato n° 7 alla presente relazione tecnica estimativa **in quanto non sono intervenute variazioni impiantistiche susseguenti alla data di stipula del contratto di locazione.**

A tal riguardo, la parte esecutata e l'affittuario hanno sottoscritto una dichiarazione congiunta di invarianza impiantistica nell'argomentato locale, allegata alla presente con il n° 58. (All. n° 7: copia del contratto di locazione del 12 marzo 2019 afferente al locale commerciale di via Pestalozzi n° 26. regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 4 aprile 2019. serie 3T. n° 1.976. con allegato APE. documento di identità del tecnico redattore. della ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec al Catasto regionale APE. infine. della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia avvenuta il 4 aprile 2019: All. n° 58: autodichiarazione firmata dall'esecutata e dall'affittuario di invarianza impiantistica non collegati alla rete elettrica. comprensivo delle copie dei loro documenti di identità) -----

Dalla sua disamina emerge una **classe energetica "G", con indice di prestazione**



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

energetica globale di 528,68 kWh/mq per anno, redatto in assenza di impianti di climatizzazione invernale, sebbene è stata riscontrata l'esistenza della pompa di calore caldo/freddo, ma non collegata alla rete elettrica, di proprietà dell'affittuario.

Nel suddetto APE il tecnico redattore ha suggerito **gli interventi migliorativi** finalizzati al miglioramento della prestazione energetica in modo da ridurre i suoi consumi energetici fino ad un valore limite ipotizzabile **di indice di prestazione energetica di 258,64 kWh/mq per anno anno.** -----

È stato trasmesso il 20 febbraio 2019 al Catasto Energetico della Regione Puglia, tramite il portale aepuglia.enea.it, con la precedente procedura ove è allegata la ricevuta di avvenuta consegna a mezzo pec presso il citato Catasto Energetico.

La sua validità è attestata al 20 febbraio 2029, che necessiterà di essere aggiornato nel caso di variazioni impiantistiche e componenti edilizie a servizio della citata abitazione. -----

20. RISPOSTA AI QUESITI INERENTI GLI IMMOBILI URBANI DI CUI ALLE LETTERE a), b), c), d) e) ed f) DEI QUESITI SUCCESSIVI AL XI.

RISPOSTA ALLA LETTERA a)

Come già evidenziato **al paragrafo 9)**, i tre cespiti immobiliari staggiti oggetto di pignoramento immobiliare sono stati regolarmente accatastati come di seguito sinteticamente rilevabile: -----

- a) **APPARTAMENTO RESIDENZIALE PRIMO PIANO:** censito in Catasto Urbano del Comune di Foggia dal 29 settembre 1964; -----
- b) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO AVENTE ACCESSO DA VIA ENRICO PESTALOZZI N° 26:** censito in Catasto Urbano del Comune di Foggia dal 18 febbraio



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

1965; -----

c) **LOCALE COMMERCIALE A PIANTERRENO AVENTE ACCESSO DA P.ZZA MEDAGLIE D'ORO N° 4:** censito in Catasto Urbano del Comune di Foggia, proveniente dal sub n° 44 oggetto di variazione avvenuta il 27 agosto 1993.

RISPOSTA ALLA LETTERA b)

Come visto al punto H) del paragrafo 11), a cui rimanda per gli approfondimenti opportuni, è stata rilevata la congruenza esterna e interna di ogni cespite immobiliare con la relativa piantina catastale, unico documento pubblico acquisito in atti di ufficio catastale data l'indisponibilità della documentazione grafica edilizia presso l'u.t.c. di Foggia. -----

RISPOSTA ALLA LETTERA c)

Il corpo di fabbrica condominiale contenente i tre cespiti immobiliari staggitati è stato realizzato con estremi autorizzativi indicati al punto B) del paragrafo 11).

RISPOSTA ALLA LETTERA d)

L'intero manufatto edilizio composto dai due lotti di fabbrica contenente i tre immobili urbani staggitati è stato realizzato in conformità alle norme edilizie e sismiche vigenti all'epoca della loro realizzazione. -----

RISPOSTA ALLA LETTERA e)

Per l'intero corpo di fabbrica condominiale formato dai due lotti contenenti i tre cespiti immobiliari staggitati non sono state rilevate opere edilizie realizzate abusivamente sia internamente che esternamente, accertando, quindi, la perfetta conformità edilizia e catastale. -----

RISPOSTA ALLA LETTERA f)

L'intero corpo di fabbrica condominiale contenente i tre cespiti immobiliari staggitati non è stato realizzato su suolo appartenente ad Ente concedente. -----



21. RISPOSTA AL QUESITO INERENTE AGLI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE

L'intero patrimonio immobiliare staggito in argomento identificato al paragrafo n° 2),
non rientra in questa casistica. -----

22. RISPOSTA AL QUESITO UNDICESIMO AFFERENTE AI FONDI RUSTICI

Identicamente al precedente paragrafo, i tre immobili urbani staggiti **non rientrano in**
questa casistica. -----

23. RISPOSTA AL QUESITO DODICESIMO

L'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2008, n° 199 prevede che gli immobili
sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di
quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque **non**
rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale
da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi
case popolari, i quali li acquistano con proprie risorse e senza nuovi o maggiori oneri a
carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima
casa di abitazione, con la finalità di ridurre il disagio abitativo nonché la passività delle
banche. -----

**Gli istituti autonomi case popolari provvedono a stipulare contratti di locazione a canone
sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.**

Sono definiti canoni sostenibili, *per le finalità del presente quesito*, quelli di importo pari
al 70% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge n°
431 del 9 dicembre 1998 e s.m.i., comunque non inferiori al canone dell'edilizia



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

residenziale pubblica vigente in ciascuna Regione e Provincia autonoma.

Orbene, il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi delle case popolari, comunque denominati o trasformati, con la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.

Ciò detto, l'alloggio residenziale in questione di proprietà della parte esecutata rientra nell'applicazione di questa legge perché è catastalmente classificato A/3. -----

Non rientrano in questa circostanza gli immobili a destinazione commerciale a pianterreno oggetti di pignoramento immobiliare. -----

24. CONCLUSIONI CON ALLEGATA TABELLA RIEPILOGATIVA

A seguito di tutte le indagini condotte, il sottoscritto riassume nell'allegato tabellare allegato tutte le caratteristiche salienti dei tre cespiti immobiliari staggiti nella presente procedura esecutiva citata in epigrafe, attualmente di proprietà della parte esecutata.

Si allega, infine, la ricevuta di avvenuta trasmissione e consegna a mezzo pec ai legali del creditore procedente, di quello intervenuto nonché della parte esecutata, tutti costituiti nel presente giudizio civile, così come previsto dalla ordinaria legge vigente.

A questo punto avendo svolto completamente l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione tecnica, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tutti gli allegati sono richiamati nell'indice degli allegati.

Cerignola/Foggia, 29 aprile 2023



Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Michele FRADUSCO)

