

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Matteo SANSONE

RELAZIONE DI PERIZIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 399/98 R. G. Esecuz.

Promossa da

Contro

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele GRAMAZIO

Via S. Lorenzo, 98

71043 MANFREDONIA – Tel. 0884 538285

S O M M A R I O

PREMESSA	1
OPERAZIONI PERITALI	4
RISPOSTE AI QUESITI	5
N.1 - Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone l'attuale consistenza ed i confini.	5
N.2 - Ne indichi i dati catastali attuali	10
N.3 - Dica se risultino accatastati con l'attribuzione di autonomi dati catastali; nel caso contrario, proceda all'accatastamento	13
N.4 - Dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione, indicando gli estremi della concessione edilizia e degli eventuali successivi provvedimenti amministrativi; nel caso contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni;	14
N.5 - Qualora si tratti di terreni, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art. 18 della legge 28.02.85 n. 47	15
N.6 - Determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti	16
N.7 - Proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle ed indicando per ciascun lotto ubicazione, consistenza, confini, dati catastali;	18
N.8 - Escluda dalla valutazione i beni relativi alle eventuali procedure riunite, senza istanza di vendita, nonché quelli liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione.	22
CONCLUSIONI	23



TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
Ill.mo Sig. Giudice Dott. Matteo SANSONE

RELAZIONE DI C.T.U. PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
N. 399/98 R.G.Esec.

Promossa da :
Contro:

PREMESSA

La S.V., Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia, nell'udienza del 12-02-02, ha nominato il sottoscritto ing. Michele GRAMAZIO, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, quale Esperto d'Ufficio nella procedura di Espropriazione Immobiliare n. 399/98 R.G. Esec. promossa da

In tale data, dopo aver fatto prestare il giuramento di rito e aver rinviato la procedura in data da destinarsi, ha posto allo scrivente i seguenti quesiti:

1. Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone l'attuale consistenza ed i confini;
2. Ne indichi i dati catastali attuali;
3. Dica se risultino accatastati con l'attribuzione di autonomi dati catastali; nel caso contrario, proceda all'accatastamento;
4. Dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione, indicando gli estremi della concessione edilizia e degli eventuali successivi provvedimenti amministrativi; nel caso contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni;
5. Qualora si tratti di terreni, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art. 18 della legge 28.02.85 n. 47;



Pag. 1

6. Determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti;
7. Proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle ed indicando per ciascun lotto ubicazione, consistenza, confini, dati catastali;
8. Escluda dalla valutazione i beni relativi alle eventuali procedure riunite, senza istanza di vendita, nonché quelli liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione.

Dall'atto di pignoramento immobiliare presente nel fascicolo risultano i seguenti beni immobili:

Immobile A) *Immobile sito in Foggia, riportato nel NCEU del Comune di Foggia al fg. 96, p.lla 347, sub. 7;*

Immobile B)

Immobile C)

Immobile D)

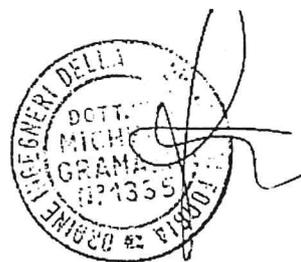
Immobile E)

Immobile F)

Immobile G)

Immobile H)

Immobile I)



Immobile J)

Immobile K) Ha

Immobile L)

Immobile M)

Immobile N)

Immobile O)

Immobile P)

Dal confronto tra i dati presenti nel citato atto di pignoramento e quelli ricavati dallo scrivente nello svolgimento delle indagini è emerso quanto segue:

- è sbagliato il subalterno della particella nell'*immobile B*);
- non sono riportate le estensioni dei terreni che sono indicati come *immobile I*) e *immobile J*);
- sempre riguardo agli *immobili I*) e *J*), essi non sono più di proprietà di _____
seguito di una sentenza _____ ivi registrata i _____ n. _____
a favore del confinante _____ Pertanto essi saranno esclusi nella
costituzione dei lotti.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, estratto dal fascicolo di causa copia degli atti, dava inizio alle indagini preliminari tese alla ricognizione dei beni oggetto di procedura, presso l'U.T.E di Foggia, la Conservatoria dei RR.II. di Foggia e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Foggia e di San Severo.

Nel contempo, acquisita la necessaria documentazione, al fine di procedere alla visione degli immobili oggetto della procedura, comunicava ai debitori, telefonicamente e con lettera raccomandata A/R, luogo, data e ora del sopralluogo.

Il giorno fissato, lo scrivente iniziava le operazioni peritali per gli immobili di
recandosi presso Ivi giunto procedeva a visionare
l'immobile. Acquisiva anche informazioni circa i terreni pignorati e rinviava ad un momento
successivo il sopralluogo degli stessi. Nei giorni successivi si è incontrato

e, insieme, si è recato presso l'abitazione di quest'ultimo
per visionare l'immobile ed acquisire informazioni utili all'espletamento dell'incarico. Poi,
sempre accompagnato da si è recato presso gli altri immobili di

Nei giorni successivi, sempre previo appuntamento con
sono stati effettuati dei sopralluoghi presso i terreni siti in agro di Foggia e in
agro di San Severo. In tutti i sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha acquisito gli elementi
necessari per verificare, laddove possibile, la rispondenza dei beni con le planimetrie catastali e
per individuare le caratteristiche peculiari dei beni pignorati, sia quelle di tipo tecniche ed
urbanistiche che quelle di tipo strettamente valutative e commerciali. A corredo della
documentazione ha effettuato anche una serie di rilievi fotografici. A conclusione dei
sopralluoghi con la presenza degli esecutati sono stati stilati dei verbali che si allegano alla
presente relazione.

Alla fine, in possesso di tutti gli elementi necessari, lo scrivente ha potuto rispondere ai quesiti
formulati dalla S.V.



RISPOSTE AI QUESITI

N.1 - Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone l'attuale consistenza ed i confini.

Immobile A)

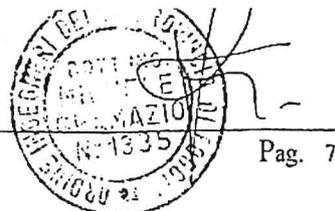
Si tratta di un locale a pianoterra sito a Foggia in Corso Giannone con accesso dal civico 140 (foto 2). È stato ricostruito al posto di vecchi pianterreni insieme al sovrastante stabile ad angolo tra via Tenente Iorio e Corso Giannone negli anni sessanta con struttura in cemento armato (foto 1). Dalla documentazione agli atti risulta che l'immobile è pervenuto con atto di donazione del

in Foggia. È costituito da due vani intercomunicanti e da un piccolo bagno ricavato a sinistra nel vano posteriore. Inizialmente il vano posteriore aveva l'accesso dal retro, al civico 134/c, attraverso l'adiacente cortile Giannone con civico 134 (foto 3). In seguito però è stato chiuso (foto 4). È dotato di acqua, fogna e impianto elettrico. Attualmente il locale è occupato ed è adibito a negozio. L'immobile confina, nel suo insieme, con corso Giannone, con androne scala dello stabile sovrastante, con cortile Giannone e con pianoterra al civico 138. La superficie coperta, calcolata al lordo delle murature di competenza ed in mezzeria di quelle di confine, è di circa 50 mq. e sarà presa come base per il calcolo della stima.

Immobile B)







Dott. Ing. Michele GRAMAZIO
Via S. Lorenzo, 98 - 71043 MANFREDONIA (Tel. e fax 0884538285)

Y(CINQUEMILA)Y Y(CINQUEMILA)Y Y(CINQUEMILA)Y Y(CINQUEMILA)Y
€ 2,53 € 2,53 € 2,53 € 2,53

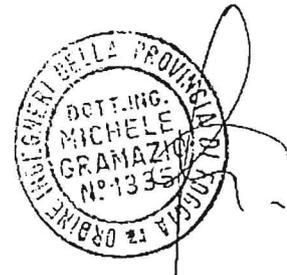


N.2 – Ne indichi i dati catastali attuali

Dalle schede di consultazione catastale, rilasciate dall'U.T.E. di Foggia e allegate alla presente, si rileva che i vari immobili oggetto di esecuzione sono così accatastrati:

Bene immobile A) :

Unità immobiliare censita al N.C.E.U Comune di Foggia, alla partita n. 1003482, foglio 96, particella 347 sub 7, categoria: C/1, classe: 7, consistenza 16 mq, rendita: Euro 369,37, ubicazione: CORSO PIETRO GIANNONE n. 134 n. 140 piano: T, intestata a

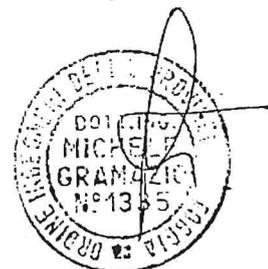




€ 2,53 € 2,53 € 2,53

**N.3 - Dica se risultino accatastati con l'attribuzione di autonomi dati catastali;
nel caso contrario, proceda all'accatastamento**

Gli immobili sono tutti accatastati. Ci sono tuttavia da fare alcune segnalazioni. L'immobile A) di corso Giannone risulta accatastato con una planimetria che comprende anche il vano scala adiacente per l'accesso ai piani superiori dello stabile sovrastante. Inoltre il vano posteriore risulta con ingresso civico a parte e la sua consistenza non risulta nel sub 7. Per tali motivi non è stato possibile ottenere la copia della planimetria catastale. L'immobile B) è stato completamente ristrutturato all'interno mentre nella planimetria catastale risulta la vecchia disposizione. Infine sui terreni di cui alle lettere O) e P) in agro di insiste un fabbricato rurale che non risulta in catasto.



N.4 - Dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione, indicando gli estremi della concessione edilizia e degli eventuali successivi provvedimenti amministrativi; nel caso contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Foggia risulta quanto segue:

Bene immobile A):

L'immobile è stato eseguito in conformità di progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 14/09/66 n.12 e di successiva variante approvata in data 22/06/67 n.1, con rilascio di licenza edilizia n. 109 del 31/12/66. La costruzione è stata ultimata in data 30/04/68 come risulta dal certificato di ultimazione lavori presente in copia (pessima e poco leggibile) nel fascicolo catastale. Certificato che al Comune non è stato possibile reperire. Dalla ricerca effettuata, infatti, è stato possibile individuare solamente i dati della licenza edilizia, senza alcuna documentazione o grafico progettuale. È da segnalare poi, come già evidenziato ai punti 1) e 3), la chiusura dell'entrata posteriore dal cortile Giannone.

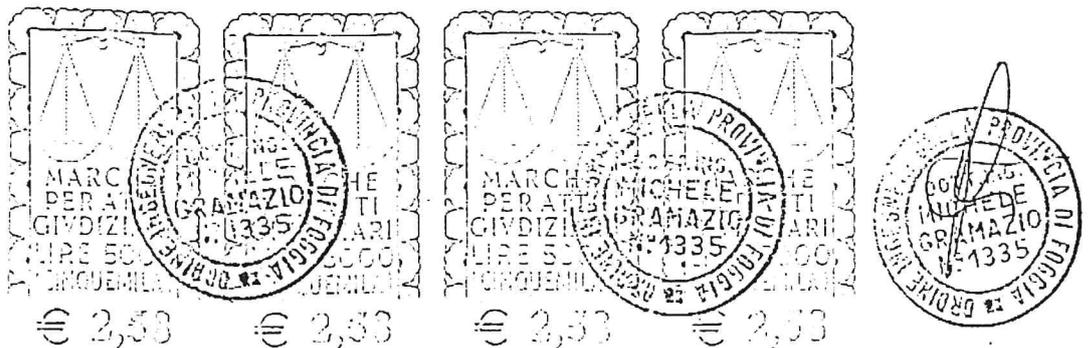
N.5 - Qualora si tratti di terreni, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art. 18 della legge 28.02.85 n. 47

Beni immobili A), B), C), D):

Non trattasi di terreni.

Beni immobili E), F), G) H), I), J), K), L), M), N):

Sono terreni in agro Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Foggia ed allegato alla presente risulta che essi non sono suscettibili di destinazione edificatoria in quanto, a norma del vigente P.R.G., ricadono in "Zona E - Area agricola".



Beni immobili O), P):

Sono terreni in agro di San Severo. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Severo ed allegato alla presente risulta che essi non sono suscettibili di destinazione edificatoria in quanto, a norma del vigente P.R.G., sono destinati a "verde agricolo".

N.6 - Determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti

Per la determinazione del valore da attribuire ai beni pignorati, lo scrivente ha adottato quello corrente di mercato ossia il metodo sintetico comparativo a unità di superficie, applicando come base i prezzi unitari di mercato correnti in Foggia e in San Severo. Essi sono stati adattati agli immobili in oggetto con parametri correttivi dipendenti dall'ubicazione, dalla consistenza delle caratteristiche, e da tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche quali lo stato di conservazione, la qualità dei materiali adoperati per la costruzione, le eventuali opere di ristrutturazioni effettuate, la presenza di vincoli o pregiudiziali per la normale e immediata fruibilità del bene. Alla fine, rendendosi interprete del giusto prezzo unitario, ha ricavato i valore globali che sono da intendere comunque a *corpo* e non a *misura*. Pertanto, sulla base dei criteri sopra esposti ha fissato i seguenti valori:

Bene immobile A) :

Partendo da un valore unitario di riferimento, comprensivo dei parametri correttivi che tengono in debita considerazione la tipologia e l'ubicazione in zona pregiata, di circa 2.600 Euro al mq, è arrivato ad un valore finale e complessivo stimato in 130.000 Euro. Poiché dall'atto di pignoramento risulta che la quota spettante al è pari alla piena proprietà il valore del bene pignorato è determinato in 130.000 Euro.





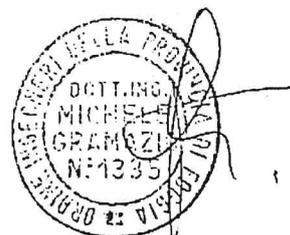
N.7 - Proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle ed indicando per ciascun lotto ubicazione, consistenza, confini, dati catastali;

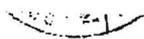
I beni immobili sopra indicati con le lettere A), B), C), e D) costituiscono quattro unità immobiliari indipendenti, accatastate distintamente ed ubicate in zone diverse; essi formano quindi quattro distinti lotti. I rimanenti beni immobili indicati con le lettere E), F), G), H), K), L), M), N), O), e P) sono invece delle particelle di terreno appartenenti a tre distinti fondi rustici di cui due adiacenti ed ubicati in agro di Foggia e uno ubicato in agro di San Severo e possono quindi formare altri tre lotti. Pertanto si ritiene di costituire i seguenti sette lotti:

LOTTO N. 1

- *Piena proprietà di un locale a pianoterra sito a Foggia in Corso Giannone al civico 140. Di superficie commerciale pari a circa 50 mq è composto da due vani intercomunicanti e da un angolo bagno. Confinante con detto corso Giannone, con androne scala dello stabile sovrastante, con cortile Giannone e con pianoterra al civico 138. Attualmente adibito a negozio.*
- *Censito al N.C.E.U. Comune di Foggia, alla partita n. 1003482, foglio 96, particella 347 sub 7, categoria: C/1, classe: 7, consistenza 16 mq, rendita: Euro 369,37.*

Prezzo base d'asta pari a 130.000,00 Euro





€ 2,58

~~€ 2,58~~

€ 2,58

€ 4,96



CONCLUSIONI

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima risulta essere pari a :

Si allegano alla presente relazione:

- N. 4 verbali di operazioni peritali.
- N. 26 rilievi fotografici.
- N. 16 schede di consultazione catastale.
- N. 3 estratti di mappe catastali.
- N. 3 planimetrie di immobili rilasciate dall'U.T.E. di Foggia.
- N. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia.
- N. 1 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Severo.
- N. 2 copie di certificati di ultimazione lavori.

Ritenendo, con questo, di aver espletato il mandato affidatogli in tutte le sue parti, il sottoscritto, Esperto d'Ufficio, chiude la presente relazione di perizia e ringrazia il sig. Giudice e l'onorevole Tribunale di Foggia, per la fiducia conferitagli.

Manfredonia, li 09/08/2007



IL C.T.U.
(Dott. Ing. Michele GRAMAZIO)

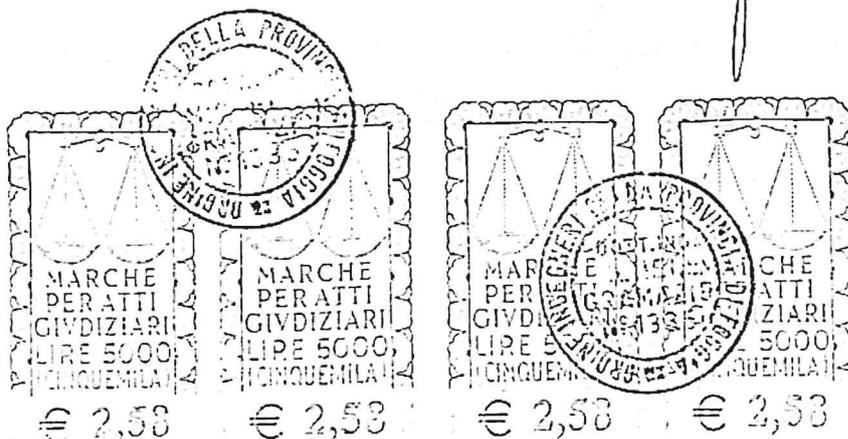




FOTO N. 1

LO STABILE SOVRASTANTE
IL LOCALE DI CORSO GIANNONE

FOTO N. 2

L'INGRESSO DEL LOCALE
DI CORSO GIANNONE

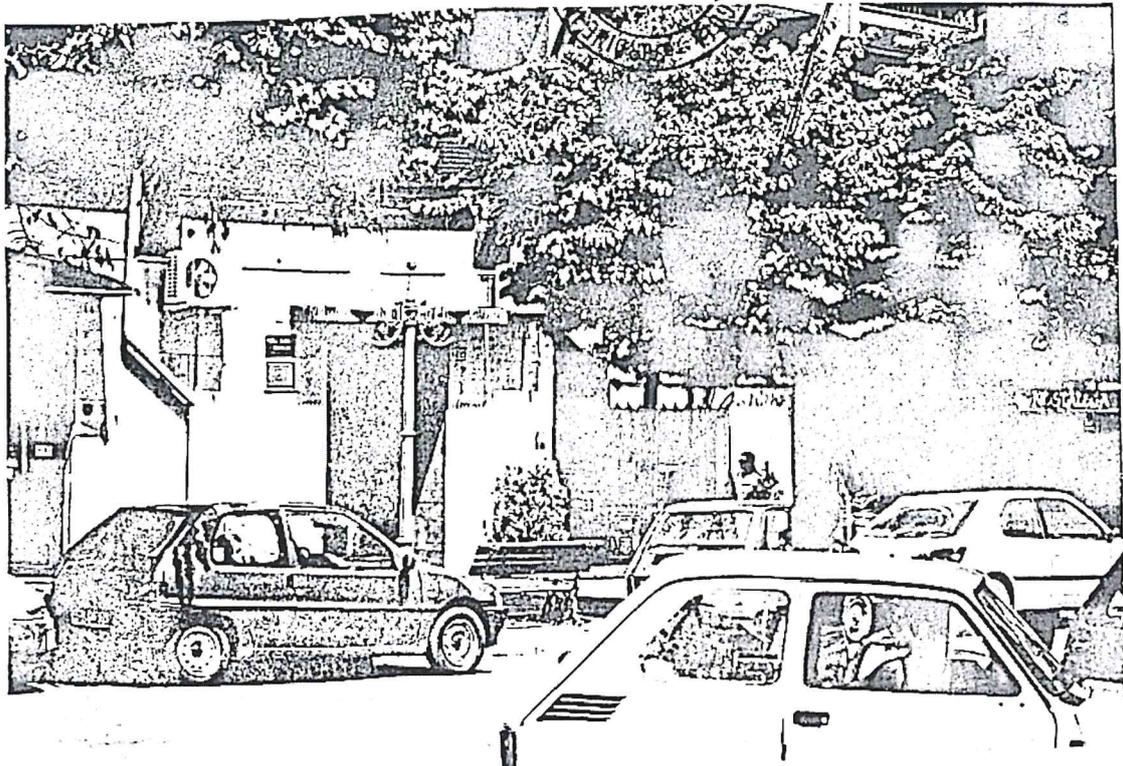
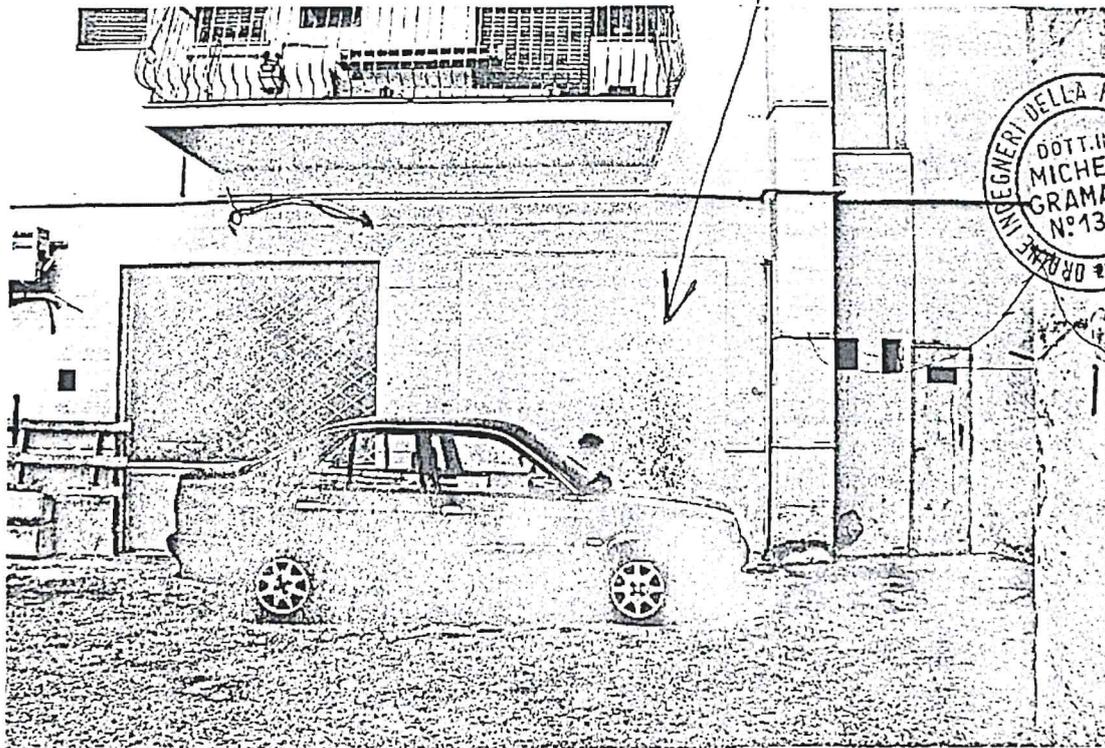




FOTO N. 3 L'INGRESSO DEL CORTILE GIANNONE

INGEGNERI DELLA F...
DOTT. IN...
100 21 VI...

FOTO N. 4 L'INGRESSO AL LOCALE DAL RETRO, NEL CORTILE GIANNONE, CHE È STATO CHIUSO



INGEGNERI DELLA F...
DOTT. IN...
MICHE...
GRAMA...
N° 13...
10...
5...
1991

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2002

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice : D643)		
	(Provincia di FOGGIA)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 96	Particella: 347	Sub. : 7

UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1	96	347	7	1	-	-	C/1	7	16 m ²	-	Euro 369,37 L. 715. 200	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 3960/1979 del 26/07/1979 in atti dal 31/03/1989	
Indirizzo													
CORSO PIETRO GIANNONE n. 134 n. 140 piano: T													
Notifica													
-													
										Partita	1003482	Mod.58	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 3960/1979 del 26/07/1979 in atti dal 31/03/1989 Repertorio n. : 30141 Rogante: Sede: FOGGIA Registrazione: UR Sede: FOGGIA n. 3500 del 08/08/1979			

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17 Richiesta n. 290640 Importo della liquidazione : Euro 1 , 29



dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 399/1998 R.G. Es.

contro

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

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

. c/

(n. 399/1998 R.G.Es.).

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

PREMESSA

In data 22.1.2016, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedura esecutiva indicata in epigrafe, in sostituzione dell'ing. _____, per rendere chiarimenti su alcuni quesiti integrativi relativi alla perizia depositata, rinviando al 18.5.2016 il giuramento e la formulazione di detti quesiti. Nella data sopraccitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti di seguito riportati, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura esecutiva riguardava la seguente unità immobiliare:
Locale al piano terra sito in Foggia, con accesso da Corso Giannone civico centoquaranta, nonché da retrostante cortile Giannone civico centotrentaquattro, confinante con detto Corso Giannone, con scalinata di accesso ai piani superiori e con cortile interno.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia, l'immobile in oggetto è riportato alla partita 3511, foglio 96,

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

particella 347/7, Corso Giannone, 134,140 - P.T. – Cat. C/1 – cl. 7[^] - mq 16 – R.C. L. 969.

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria dei RR.II., si notificava alle parti, in data 30.6.2016, l'avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi in loco.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nella data fissata del 5.7.2016. Al sopralluogo erano presenti

.....
....., titolare dell'attività commerciale attualmente presente nel locale, che ha consentito l'accesso ai luoghi.

QUESITI

- 1) Ricostruzione della storia catastale dell'immobile sito in Foggia di cui al Foglio 96 p.lla 347 sub 7 ed all'esatta individuazione della consistenza dello stesso, specificando altresì se e quando i subalterni 7 e 12 siano stati fusi ed in particolare se alla data dell'acquisto in favore dell'esecutato dell'immobile di cui al Foglio 96 p.lla 347 sub 7 fosse avvenuta o meno la soppressione del sub 12.*
- 2) Dica altresì l'esperto (per il caso in cui i due sub fossero entrambi già esistenti alla data dell'acquisto in favore del debitore) se l'immobile sia comodamente divisibile e quale sia il valore da attribuire al solo sub 7.*

QUESITO N. 1

La storia catastale dell'immobile urbano sito in Foggia ed identificato catastalmente al **foglio 96, p.lla 347, sub. 7** è la seguente:

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

- all'impianto meccanografico catastale (30.6.1987), l'immobile era censito al foglio 96, p.lla 347, sub. 7, z.c. 1, cat. C/1, cl. 7, consistenza 16 mq, rendita £. 969, indirizzo Corso Pietro Giannone n. 134 n. 140 piano: T., **partita 3511**, intestato a _____
- antecedentemente all'impianto e con atto pubblico del **26.7.1979**, n. 30141 di rep., rogato dal Notaio _____ trascritto a Foggia l'1.8.1979 ai n.ri 11533/85007, l'immobile in questione fu trasferito da _____, previa donazione, _____, con i medesimi estremi catastali e di consistenza, sempre in **partita 3511**.
Come si può notare, già all'impianto meccanografico (30.6.1987), la situazione della variazione di intestatario (avvenuta il 26.7.1979), non era stata ancora aggiornata, pur essendo avvenuta ben otto anni prima.
- in data **1.1.1992**, a seguito della variazione del quadro tariffario, l'immobile sempre con i medesimi identificativi e sempre in **partita 3511**, riceveva l'adeguamento della rendita, elevata-si a £ 715.200;
- in data **28.8.2013** a seguito di variazione della superficie (ex art. 14 D.L. 201/2011) l'immobile di cui al foglio 96, p.lla 347, sub. 7, z.c. 1, cat. C/1, cl. 7, consistenza 16 mq, **superficie catastale lorda 48 mq**, rendita 369,37, indirizzo Corso Pietro Giannone n. 134 n. 140 piano: T., **partita 3511**, intestato a _____, acquisiva anche _____

quella che poi è la superficie catastale del locale (calcolata dal Catasto, 48 mq lordi) a prescindere dalla consistenza (16 mq utili), valida solo ai fini fiscali.

- la situazione catastale di cui al punto precedente è la stessa anche all'attualità (**All. 3**).

La storia catastale dell'immobile urbano sito in Foggia ed identificato catastalmente al **foglio 96, p.lla 347, sub. 12** è la seguente:

- all'impianto meccanografico catastale (30.6.1987), l'immobile era censito al foglio 96, p.lla 347, sub. 12, z.c. 1, cat. C/2, cl. 4, consistenza 27 mq, rendita £. 270, indirizzo Corso Pietro Giannone n. 134C piano: T., **partita 3511**, intestato
- in data **1.1.1992**, a seguito della variazione del quadro tariffario, l'immobile sempre con i medesimi identificativi e sempre in **partita 3511**, intestato a
, riceveva solo l'adeguamento della rendita, elevata-
si a £ 213.300 (€ 110,16);
- la situazione catastale di cui al punto precedente è la stessa anche all'attualità (**All. 3**).

Praticamente, non vi è una storia aggiornata di detto immobile, né adeguamenti delle superfici prevista dal D.L. 201/2011, che l'Agenzia del Territorio non ha ritenuto eseguire (a differenza del *sub 7*).

A livello planimetrico ciò che risulta per l'immobile di cui al foglio 96, p.lla 347, sub 7, è una planimetria (**All. 4**) che identifica entrambi i subalterni (sub 7 + sub 12) ed è la stessa planimetria

presente agli atti al momento della donazione del 1979, rogata dal Notaio _____, la quale riporta (ora come allora) sul margine sinistro l'identificativo dell'immobile censito al foglio 96, p.lla 347, sub. 7. La presa d'atto da parte del Catasto di detta planimetria raffigurante entrambe le unità è del **19.6.1968**, quindi ben prima dell'atto di donazione del **1979**.

Sempre a livello planimetrico, da ricerche personali effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, non è stata riscontrata alcuna autonoma planimetria che individui il *sub 12*, in quanto nella busta originaria il tutto viene rimandato al suddetto *sub 7*, che li ricomprende entrambi anche come partita catastale, la **n. 3511**, oggi anche come superficie catastale di 48 mq, sommatoria determinata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 14 del D.L 201/2011, delle due ex unità.

Quindi, a livello catastale, non vi è stata alcuna fusione ufficiale delle due unità, anche perché se vi fosse stata, non sarebbe dovuta esistere nemmeno il *sub 7*, in quanto la fusione di due subalterni, ovvero la loro unione, da luogo alla soppressione di entrambe le unità immobiliari ed alla costituzione di una nuova unità immobiliare, con un nuovo subalterno, che acquisisce il primo subalterno successivo riportato nell'elenco immobili della particella del fabbricato di cui alla particella 347 del foglio 96.

Ma, in considerazione delle non infrequenti anomalie degli identificativi catastali, **è noto che il catasto non è stato mai probatorio ai fini del titolo di proprietà che, viceversa, si concretizza tramite atti pubblici registrati e trascritti.**

dott. ing. *Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

Nel nostro caso, rileggendo con attenzione la nota di trascrizione dell'1.8.1979 n.ri 11533/85007, relativa alla donazione del/i bene/i di cui all'atto del 26.7.1979, n. 30141 di rep., rogato dal Notaio _____, nel quale si sanciva il trasferimento da

viene citato testualmente che _____ ha donato al proprio _____ che grato ha accettato la piena proprietà di un locale al piano terra sito in Foggia, con accesso da Corso Giannone civico centoquaranta, nonché da retrostante cortile Giannone civico centotrentaquattro, confinante con detto Corso Giannone, con scalinata di accesso ai piani superiori e con cortile interno. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia, l'immobile in oggetto è riportato alla partita 3511, foglio 96, particella 347/7, Corso Giannone, 134, 140 - P.T. - Cat. C/1 - cl. 7[^] - mq 16 - R.C. L. 969. Sono state ricomprese nella donazione tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze dell'immobile donato. Omissis ...”

Il Notaio _____ ha rogato l'atto di trasferimento nel 1979 citando un cespite la cui planimetria, risalente al 1968, nella quale era individuato un unico immobile costituito da due unità fra loro comunicanti, una con accesso dal civico 140 di Corso Giannone, l'altro con accesso dal civico 134 di Cortile Giannone, che come riportava (e riporta) la scheda di consultazione catastale aveva come accessi “Corso Giannone, n. 134, n. 140 piano: T.”. Per precisione occorre dire che originariamente i civici delle vie urbane si attribuivano consecutivamente anche alle traverse

chiuse o, come in questo, ai cortili pertinenziali dell'arteria principale. Attualmente vengono individuati cortili ed altre pertinenze con altri identificativi.

Inoltre, se vi fosse stato, nelle intenzioni di

..., di donare solo la parte anteriore del negozio (*sub 7*) il Notaio non avrebbe descritto i confini dell'immobile " ... con accesso da Corso Giannone civico centot quaranta, nonché da retrostante cortile Giannone civico centotrentaquattro, confinante con detto Corso Giannone, con scalinata di accesso ai piani superiori e con cortile interno.", ma avrebbe dovuto dare atto del confine con il *sub 12*, che invece non compare in alcuna parte dell'atto.

Né poteva allegare una planimetria delle singola unità immobiliare, poiché le due unità erano state già fuse catastalmente dal **19.6.1968**, ovvero otto anni prima della donazione (giusta planimetria - **All. 4**).

La soppressione del *sub 12* non è stata mai stata formalmente effettuata, ma, di fatto, è stata sancita sin dal **1968** e la riprova è costituita attualmente dalla circostanza (non trascurabile) che la superficie catastale del solo *sub 7* sia pari all'incirca alla somma delle due vecchie unità (48 mq), determinata alla luce dei dettami dell'art. 14 del D.L. 201/2011, allor quando la consistenza di detto *sub 7* rimane, ma esclusivamente ai fini fiscali, di 16 mq, cui va aggiunta la consistenza dei 27 mq (esclusivamente ai fini fiscali) del *sub 12*, per complessivi 43 mq utili.

Riepilogando, per consistenza catastale (43 mq) si intende la su-

perficie utile delle unità, mentre per superficie catastale (48 mq), si intende la superficie lorda comprensiva dello spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva e del 50% dei muri con unità confinanti.

A livello strettamente tecnicistico ed in considerazione della fusione di due unità con diversa categoria catastale: C1 (ex *sub 7* - negozio) e C2 (ex *sub 12* - deposito), il ricalcolo della superficie catastale andrebbe fatto sommando:

- 19 mq lordi dell'ex *sub 7*, calcolati per l'intero,
 - il 50% dei 29 mq lordi dell'ex *sub 12*, pari a 14,5 mq;
- dando luogo così ad un nuovo subalterno, totalmente di categoria C1, della superficie catastale di 34 mq. in cifra tonda;

di cui la consistenza è di:

- 16 mq utili dell'ex *sub 7*, calcolati per l'intero,
- il 50% dei 27 mq utili dell'ex *sub 12*, pari a 13,5 mq;

dando luogo così ad un nuovo subalterno, totalmente di categoria C1, della consistenza di 30 mq. in cifra tonda (vedi **All. 5**).

QUESITO N. 2

Poiché i due immobili formalmente esistevano alla data della donazione, per quanto riguarda una comoda divisione dei due cespiti, oltre alle opere murarie da eseguire per separare fisicamente le due unità vi sarebbero le seguenti difficoltà:

- 1) all'interno del *sub 7* non vi è un autonomo servizio igienico, requisito necessario ai fini dell'ottenimento dell'agibilità (anche commerciale) del singolo cespite; per cui occorrerebbe crearne uno ad hoc, con evidenti difficoltà sia dal punto di vi-

- sta impiantistico (allaccio alla colonna montante condominiale), sia in termini di riduzione della superficie utile del locale, che potrebbe risultare al disotto dello standard minimo per continuare l'esercizio commerciale stesso, con evidente deprezzamento dell'immobile;
- 2) bisognerebbe riaprire la porta di accesso dalla parte del cortile Giannone n. 134, chiusa a suo tempo per esigenze di sicurezza;
 - 3) occorrerebbe rifrazionare la piantina depositata sin dal 1968 in Catasto, facendo riassumere al *sub 12*, quanto meno a livello cartografico, un'autonomia mai sancita e che solo la scheda catastale non gli attribuisce, con ciò dovendo rivedere anche la superficie catastale accertata di 48 mq del *sub 7* che invece contiene entrambe.

CONCLUSIONI

In considerazione che all'epoca della donazione vi era la volontà del donante di trasferire entrambe le unità immobiliari, così come descritto dal Notaio rogante nell'atto, attraverso la puntuale descrizione sia dei confini, che dei civici, essendo stati già fusi, di fatto, planimetricamente a livello catastale i due immobili, ma che si omise di perfezionare attraverso la soppressione del *sub 12*, già inglobato nel *sub 7*, la strada più agevole, a parere dello scrivente, è quella di presentare in Catasto un'istanza di rettifica, che in parte è stata già acquisita dallo stesso Ufficio sin dal 1968 (vedi planimetria - All. 4), completandola con la soppressione della scheda relativa al *sub 12* che, vista l'accettazione di quella planimetria da parte dello stesso Catasto,

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

poteva essere eseguita anche d'Ufficio al pari della rinnovata e corretta consistenza catastale di 48 mq per il solo *sub 7* (eseguita d'Ufficio), eventualmente creando un nuovo subalterno che, a scanso di futuri equivoci, rappresenti l'identificativo finale, con la consistenza effettiva dell'intero immobile, quale oggi si presenta.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Foggia, 14 luglio 2016

ing. Amedeo Petronelli

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@calice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

ALLEGATI

- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Schede di consultazione catastale storica;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Planimetria catastale con superfici corrette.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Ingresso dal civico n. 140 di Corso Giannone

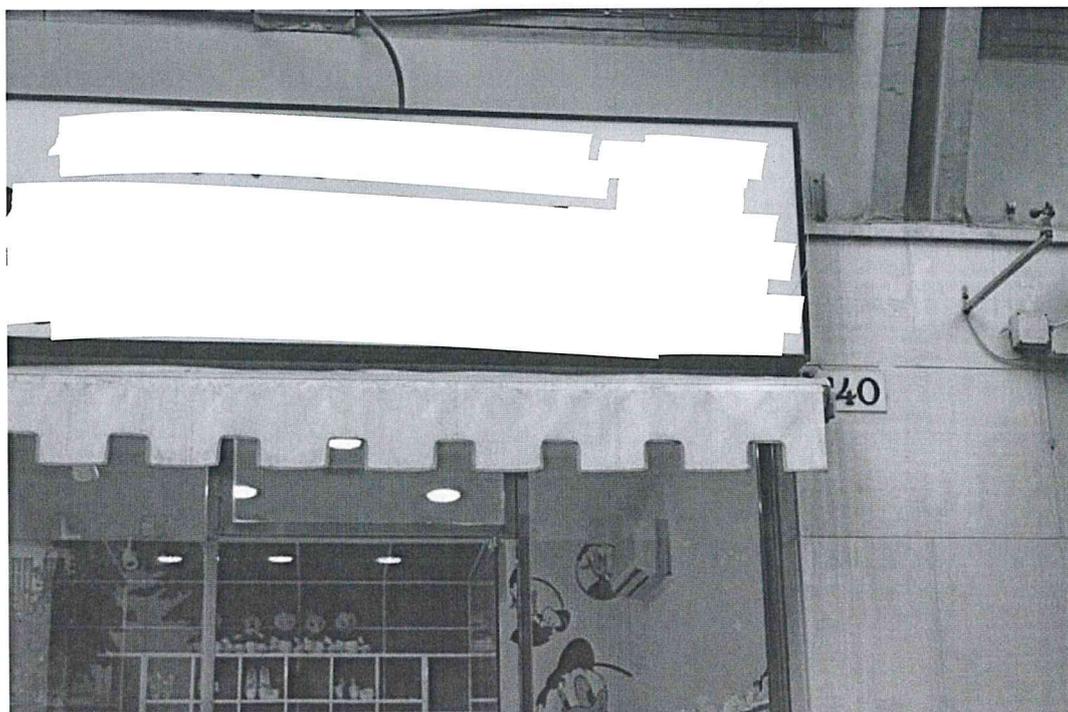


Foto n. 2 – Particolare dell'ingresso dal civico n. 140 di Corso Giannone



Foto n. 3 – Parte del locale prospiciente Corso Giannone

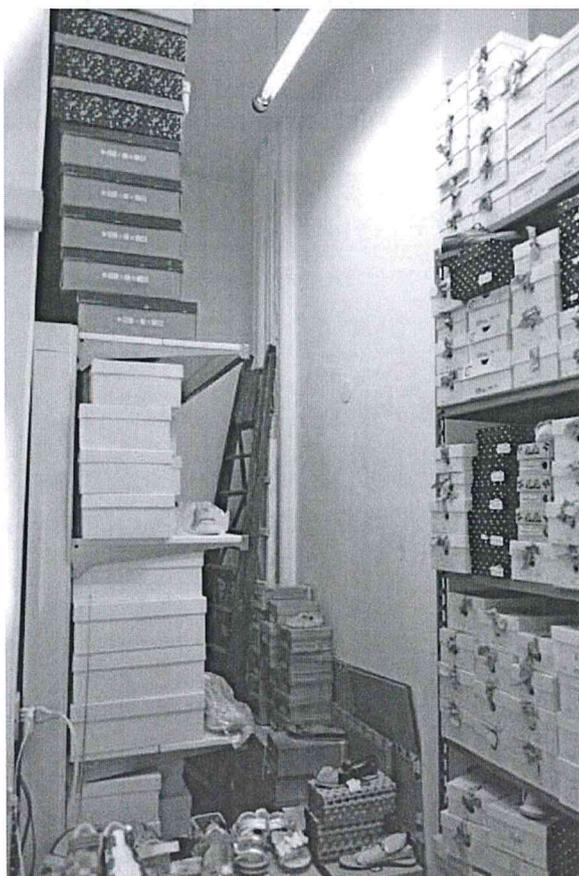


Foto n. 4 – Parte del locale prospiciente Cortile Giannone (adibita a deposito)



Foto n. 5 – Parte del locale prospiciente Cortile Giannone (porta di accesso murata)



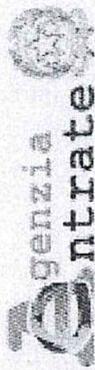
Foto n. 6 – Bagno ubicato nella parte retrostante del locale



Foto n. 7 - Cortile Giannone



Foto n. 8 – Parte retrostante del locale con porta d'accesso (all'ex civico 134C) murata



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/07/2016 - Ora: 08.24.15 Segue

Visura n.: FG0132982 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2016

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice: D643)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA Foglio: 96 Particella: 347 Sub.: 7

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-----------------------------

Unità immobiliare dal 28/08/2013

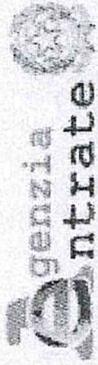
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	96	347	7	1		C/I	7	16 m²	Totale: 48 m²	Euro 369,37	Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011
Indirizzo												
CORSO PIETRO GIANNONE n. 134 n. 140 piano: T;												
Notifica												
Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	96	347	7	1		C/I	7	16 m²		Euro 369,37	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
CORSO PIETRO GIANNONE n. 134 n. 140 piano: T;												
Notifica												
Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	96	347	7	1		C/I	7	16 m²		L. 969	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
CORSO PIETRO GIANNONE n. 134 n. 140 piano: T;												



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 05/07/2016 - Ora: 08.24.16 Fine

Visura n.: FG0132982 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/07/2016

Notifica	-	Partita	3511	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/1979 Voltura in atti dal 31/03/1989 Repertorio n.: 30141 Rogante: 3500 del 08/08/1979 (n. 3960/1979)		(1) Proprietà per 1000/1000 FOGGIA Registrazione: UR Sede: FOGGIA n.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	Impianto meccanografico del 30/06/1987		fino al 26/07/1979

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 38032

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CTU PETRONELLI AMEDEO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

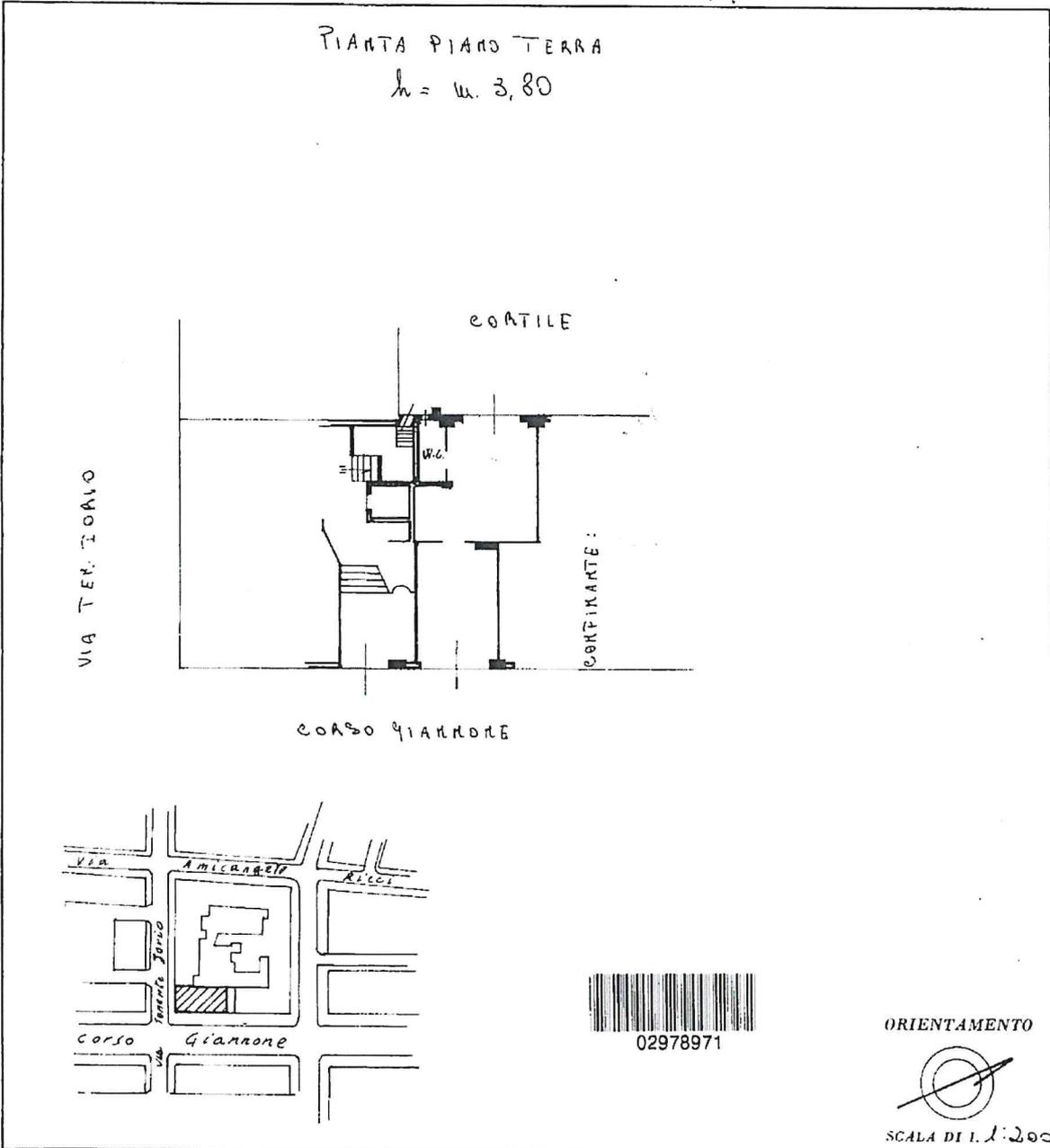
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

4

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Foggia Via Corso Giannone in San Lorenzo
Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	SCHEDA NUMERO
PROT. N°	M
	H° 0002536

Compilata da _____
 Iscritto all'Albo dei periti ingegneri
 della Provincia di Foggia
 DATA _____
 Firma: _____

Stato - Situazione al 05/07/2016 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 96 Particella: 347 - Subalterno 7 >
GIANNONE n. 134 n. 140 piano: T

7

CORTILE

Allegato 5

RETRO LOCALE

ex sub. 12

S. Lorda= 29 mq.

S. Utile = 27 mq.

NEGOZIO

sub. 7

S. Lorda= 19 mq.

S. Utile = 16 mq.

RIEPILOGO SUPERFICI
UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Sup. Catastale (mq. lordi)
- mq. 19 + mq. 29 = **mq. 48**

Sup. Consistenza (mq. utili)
- mq. 16 + mq. 27 = **mq. 43**

N.B.: NELLE CATEGORIE C/1 LA SUPERFICIE
CATASTALE (mq. LORDI) VIENE CALCOLATA
SOMMANDO:

- SUPERFICIE LORDA DEGLI AMBIENTI PRINCIPALI
(100% NEGOZI)
- SUPERFICIE LORDA DEGLI AMBIENTI ACCESORI
(50% RETRO LOCALE).

LO STESSO PROCEDIMENTO SI APPLICA ALLA
CONSISTENZA CATASTALE (mq., UTILI).

APPLICANDO QUANTO SUDDETTO, LA SUPERFICIE
CATASTALE (mq. lordi) E' PARI A:

mq. 19 (100% ambiente principale) + mq. 14.50 (50% di mq.
29 ambiente accessorio) = mq. 33,50 = **mq. 34 in c.t.**

CORSO GIANNONE

**SUPERFICI
DEL LOCALE**

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 399/1998 R.G. Es.

contro

**INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DISPOSTE ALL'UDIENZA DEL 22.5.2017**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Integrazioni alla relazione di C.T.U. disposte all'udienza del 22.5.2017 nell'Espropriazione Immobiliare n. 399/1998 R.G.Es.

c/

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

PREMESSA

Con riferimento alla relazione di chiarimenti depositata dal sottoscritto in data 14.7.2016 ed a quanto disposto dalla S.V. all'udienza del 22.5.2017, ovvero: " ... *omissis*. ...

- *considerato che l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione del relativo verbale hanno ad oggetto il solo immobile sito in Foggia di cui al Foglio 96 p.lla 347 sub 7 e non anche il sub 12 (allo stato non soppresso né fatto oggetto di successivo pignoramento da parte dei creditori costituiti nella presente procedura);*

- *ritenuto pertanto che non possa procedersi alla vendita dell'intero locale, non potendo il sub 12 (si ripete, esistente ma non pignorato) formare oggetto dell'emanando decreto di trasferimento;*

- *ritenuto quanto all'immobile di cui al sub 7 (della consistenza di 16 mq) che il pignoramento non possa ritenersi nullo, in quanto esattamente individuato giuridicamente;*

- *ritenuto che, nell'ottica della divisione materiale dei due cespiti di cui ai subb. 7 e 12, alla luce dei tre punti esplicitati dall'esperto nella relazione di chiarimenti e delle effettuate osservazioni, occorra che l'ausiliario determini il nuovo prezzo*

*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - *posta certificata* amedeo.petronelli@ingpcc.eu*

base del cespite di cui al sub 7 e le spese presumibilmente occorrenti per rendere autonomi di fatto i due subalterni;

- *omissis. ...*

- *disponendo che il nominato esperto depositi entro 30 giorni prima della fissata udienza elaborato integrativo in risposta dei quesiti di cui alla superiore narrativa; ...”*

RISPOSTA AL QUESITO

Con riferimento alla mia precedente relazione del 14.7.2016, svolgendo (per brevità) sugli aspetti già dibattuti nella stessa si espone quanto segue.

Analisi estimativa dell'immobile urbano catastalmente censito al foglio 96 del Comune di Foggia, p.lla 347, sub. 7.

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

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che

finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Rispetto ai valori minimi O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate, si è adottata una riduzione del 15% circa, in considerazione della vetustà del compendio immobiliare in cui si trova il cespite, nonché della riduzione della superficie utile necessaria a creare un servizio igienico e di cui si dirà nel paragrafo successivo.

Superficie lorda del terraneo: 19 mq x € 3.000/mq = € 57.000,00.

Spese presumibilmente occorrenti per rendere autonomi i due cespiti.

A) con riferimento ai tre punti conclusivi contenuti nella risposta al "Quesito n. 2", della mia relazione di perizia del 14.7.2016, le opere murarie e le altre attività necessarie per separare, fisicamente e legalmente, le due unità sono:

- a1) creazione all'interno del *sub 7* di un autonomo servizio igienico, requisito, questo, necessario ai fini dell'ottenimento dell'agibilità commerciale del locale e chiusura della porta di comunicazione fra i due locali;
- a2) riapertura della porta di accesso dalla parte del cortile Giannone n. 134/C, chiusa a suo tempo per esigenze di sicurezza, al fine di rendere autonomamente fruibile il *sub 12*;
- a3) rifrazionamento a livello catastale e creazione di autonome planimetrie dei due subalterni n. 7 e n. 12 (DOCFA), stralciando dalla superficie catastale accertata di 48 mq (sub. 7 + sub. 12) quella singolarmente attribuibile a ciascuno di essi.

Per questo si fa riferimento all'*Allegato 5* della mia precedente

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

relazione.

Le opere edili relative ai precedenti *p.ti a1)* e *a2)*, computate in economia, data la modestia dell'intervento e con l'applicazione delle tariffe della mano d'opera correnti, sono:

- n. 1 operaio specializzato x 4 g x 7 h x € 36,21/h = € 1.013,88
 - n. 1 operaio qualificato x 4 g x 7 h x € 33,50/h = € 938,00
 - n. 1 operaio comune x 4 g x 7 h x € 30,27/h = € 847,56
- Sommano in c.t. € 2.800,00

Materiali di consumo e sanitari bagno – a corpo = € 3.000,00

Per un totale di € 5.800,00.

B) le spese tecniche necessarie alla Denuncia di Inizio Lavori (D.I.A.) presso il competente U.T.C. ed alla regolarizzazione catastale evidenziata al precedente *p.to a3)*, si possono forfetizzare in **€ 5.000,00**, compresi oneri fiscali e previdenziali del Tecnico, nonché le spese per i dovuti oneri comunali e catastali.

CONCLUSIONI

Riassumendo:

- **il valore del solo terraneo** di cui al foglio 96 del Comune di Foggia, p.lla 347, **sub. 7**, della superficie lorda di 19 mq. e superficie utile di 16 mq., è di **€ 57.000,00;**
- **le spese presumibilmente occorrenti** per le opere edili necessarie alla separazione fisica del *sub. 7* dal *sub. 12* e la fruizione autonoma di entrambe le unità immobiliari, nonché le spese

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale di entrambi
i cespiti, sono state valutate in **€ 10.800,00**.

Tanto si doveva in adempimento delle integrazioni richieste.

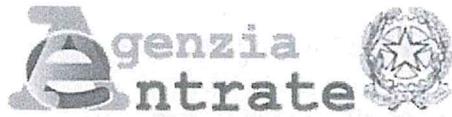
Foggia, 4 ottobre 2017

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

- 1) Visure delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.;
- 2) Planimetria catastale con superfici corrette.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,V.TEATRO,PLAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITALIA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	3500	4700	L	19	34	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



mettiamoci
la faccia



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli colorati**

RETRO LOCALE

ex sub. 12

S. Lorda= 29 mq.

S. Utile = 27 mq.

W.C.

RIEPILOGO SUPERFICI
UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Sup. Catastale (mq. lordi)
- mq. 19 + mq. 29 = **mq. 48**

Sup. Consistenza (mq. utili)
- mq. 16 + mq. 27 = **mq. 43**

NEGOZIO

sub. 7

S. Lorda= 19 mq.

S. Utile = 16 mq.

N.B.: NELLE CATEGORIE C/1 LA SUPERFICIE
CATASTALE (mq. LORDI) VIENE CALCOLATA
SOMMANDO:

- SUPERFICIE LORDA DEGLI AMBIENTI PRINCIPALI
(100% NEGOZI)
- SUPERFICIE LORDA DEGLI AMBIENTI ACCESORI
(50% RETRO LOCALE).

LO STESSO PROCEDIMENTO SI APPLICA ALLA
CONSISTENZA CATASTALE (mq., UTILI).

APPLICANDO QUANTO SUDDETTO, LA SUPERFICIE
CATASTALE (mq. lordi) E' PARI A:

mq. 19 (100% ambiente principale) + mq. 14.50 (50% di mq.
29 ambiente accessorio) = mq. 33,50 = **mq. 34 in c.t.**

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 449/1999 R.G. Es.

contro

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DISPOSTE ALL'UDIENZA DEL 15.12.2022**

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

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 449/1999 R.G.Es.

Relazione di aggiornamento della stima disposta all'udienza del
15.12.2022

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

PREMESSA

Con riferimento a quanto disposto dalla S.V. all'udienza del 15.12.2022, tramite comunicazione pervenuta il 27.1.2023, ovvero: “ ... *che il nominato esperto nell'ambito della procedura R.G.Es. 399/1998 - previo sopralluogo - provveda ad aggiornare la relazione di stima agli atti del fascicolo R.G.Es. 399/1998 con deposito di elaborato peritale da depositarsi entro giorni 60 dalla comunicazione.* ” , il sottoscritto ha proceduto ad ispezionare nuovamente gli immobili a suo tempo interessati dalla Procedura Esecutiva n. 399/1998 R.G.Es., restringendo l'analisi al solo immobile di cui alla presente Procedura n. 449/1999 R.G.Es., ovvero il terraneo catastalmente censito al **foglio 96 del Comune di Foggia, p.lla 347, sub. 7.**

RISPOSTA AL QUESITO

Con riferimento alle mie precedenti relazioni del 14.7.2016 e del 4.10.2017, sorvolando (per brevità) sugli aspetti già dibattuti nelle stesse si espone quanto segue.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

Premessa

Prima di procedere all'analisi estimativa, si ritiene doveroso richiamare alcuni aspetti fondamentali dei luoghi.

Il terraneo esecutato, accessibile dal civico 140 di Corso Giannone in Foggia, attualmente costituisce un tutt'uno con il retrostante locale catastalmente censito al sub 12 dello stesso foglio e particella, accessibile (solo formalmente) dal Cortile retrostante, ubicato catastalmente come Corso Giannone n. 134C.

Dalle visure catastali eseguite attualmente, permane l'anomalia (solo catastale) per la quale al sub 7 viene attribuita una consistenza di 16 mq (superficie netta) e una superficie catastale di 48 mq, che identifica la somma delle superfici lorde sia del sub 7 (19 mq), che del sub 12 (29 mq).

Tale anomalia è confermata anche dalla piantina del solo sub 7, la quale riporta impropriamente anche il sub 12.

Per cui, come già riferito nei chiarimenti del 2017, per rendere gli immobili funzionalmente indipendenti, bisognerà ripristinare il muro divisorio fra i due locali, riaprire la porta d'accesso (attualmente murata solo sul cortile esterno) e creare un servizio igienico al sub 7, che attualmente utilizza quello del sub 12.

I costi per dette operazioni, anche catastali, sono riportati nella mia perizia del 2017 e vengono riproposti più avanti.

Per maggior chiarezza si rimanda all'Allegato n. 5 della presente relazione, a suo tempo inserita nelle mie precedenti perizie.



dott. ing. *Amedeo Petronelli* - *Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*
Tel. e fax 0884631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@altee.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

Analisi estimativa dell'immobile urbano catastalmente censito al foglio 96 del Comune di Foggia, p.lla 347, sub. 7.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle attuali quotazioni del mercato edilizio del Comune di Foggia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, soprattutto alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), precisando che rispetto alle precedenti valutazioni, i valori sono sensibilmente scesi, come si può notare dalla visura dell'O.M.I., che documenta una vera e propria contrazione del mercato, sia in relazione ai volumi di transazioni effettuate, sia di un eccesso di offerta rispetto alla domanda.

Come sempre il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

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

Rispetto ai valori medi O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si è adottata una riduzione del 15% circa, in considerazione delle considerazioni riportate al paragrafo che precede, attinenti le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.

Superficie lorda del terraneo, sub 7:



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

19 mq x € 2.300/mq = € 43.700,00.

Nota a margine.

Le spese presumibilmente occorrenti per le opere edili necessarie alla separazione fisica del **sub. 7** dal **sub. 12** e la fruizione autonoma di entrambe le unità immobiliari, nonché le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale di entrambi i cespiti, sono state valutate e si riconfermano in **€ 10.800,00**, compresi oneri vari.

Tanto si doveva in adempimento a quanto disposto.

Foggia, 6 marzo 2023

ing. Amedeo Petronelli



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

ALLEGATI

- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visura storica catastale del sub 7;

- 5) Planimetria (su base catastale) dello stato dei luoghi;
- 6) Planimetria catastale del sub 7;
- 7) Visura delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I..



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Accesso principale dal civico 140 di Corso Giannone



Foto n. 2 – Particolari interni del locale



Foto n. 3 – Particolari interni del locale

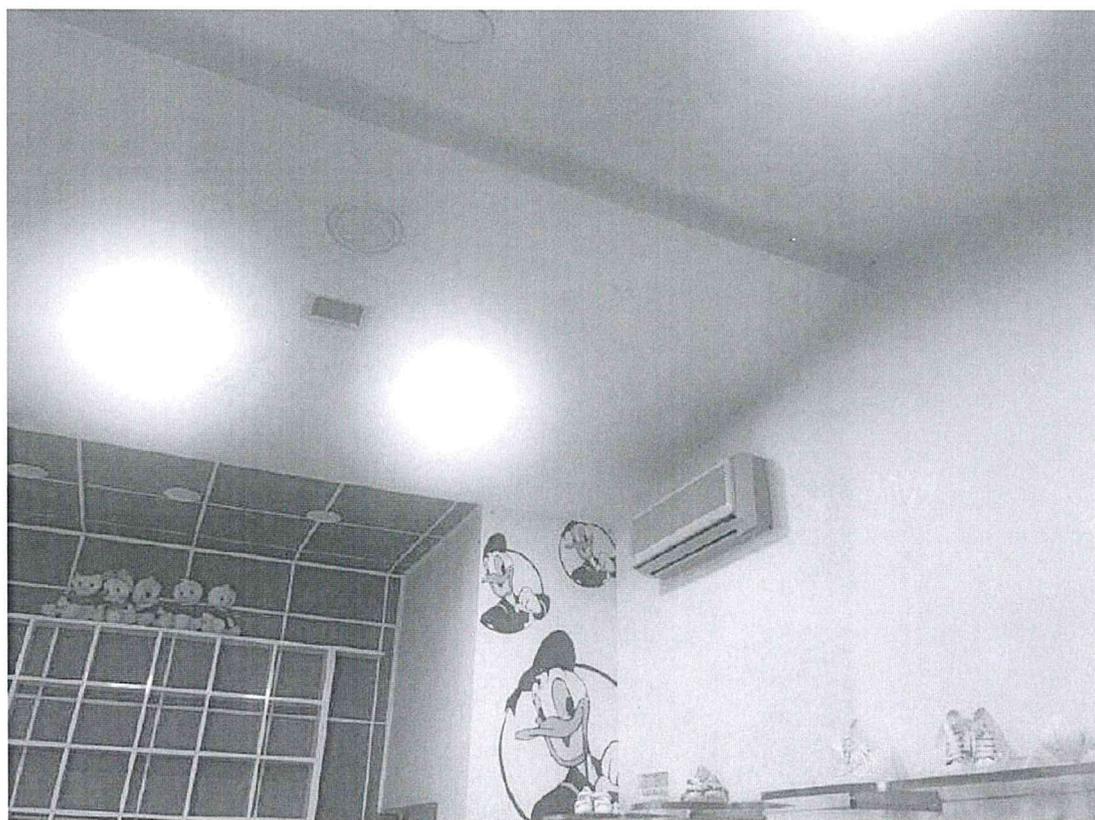


Foto n. 4 – Particolari interni del locale

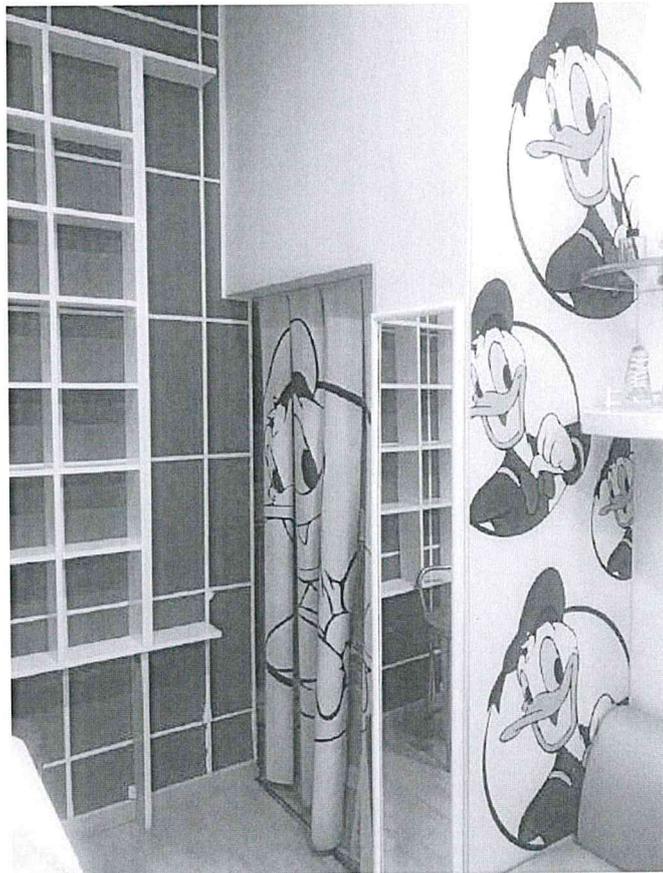


Foto n. 5 – Particolare dell'accesso interno al locale attiguo sub 12 (non interessato dalla procedura)



Foto n. 6 – Accesso (murato) al sub 12 dal Cortile interno Giannone

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2023

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice:D643)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA Foglio: 96 Particella: 347 Sub.: 7

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale Totale
1		96	347	7	1		C/1	7	16 m ²	48 m ²	Euro 369,37
Indirizzo CORSO PIETRO GIANNONE n. 134-140 Piano T											
Notifica											
					Partita	3511				Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		96	347	7	1		C/1	7	16 m ²		Euro 369,37 L. 715.200
Indirizzo CORSO PIETRO GIANNONE n. 134-140 Piano T											
Notifica											
					Partita	3511				Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D643 - Foglio 96 - Particella 347
Codice Comune D643 - Foglio 96 - Particella 351
Codice Comune D643 - Foglio 96 - Particella 415

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		96	347	7	1		C/1	7	16 m ²		Euro 0,50 L. 969	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo CORSO PIETRO GIANNONE n. 134-140 Piano T												
Notifica						Partita	3511			Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/07/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

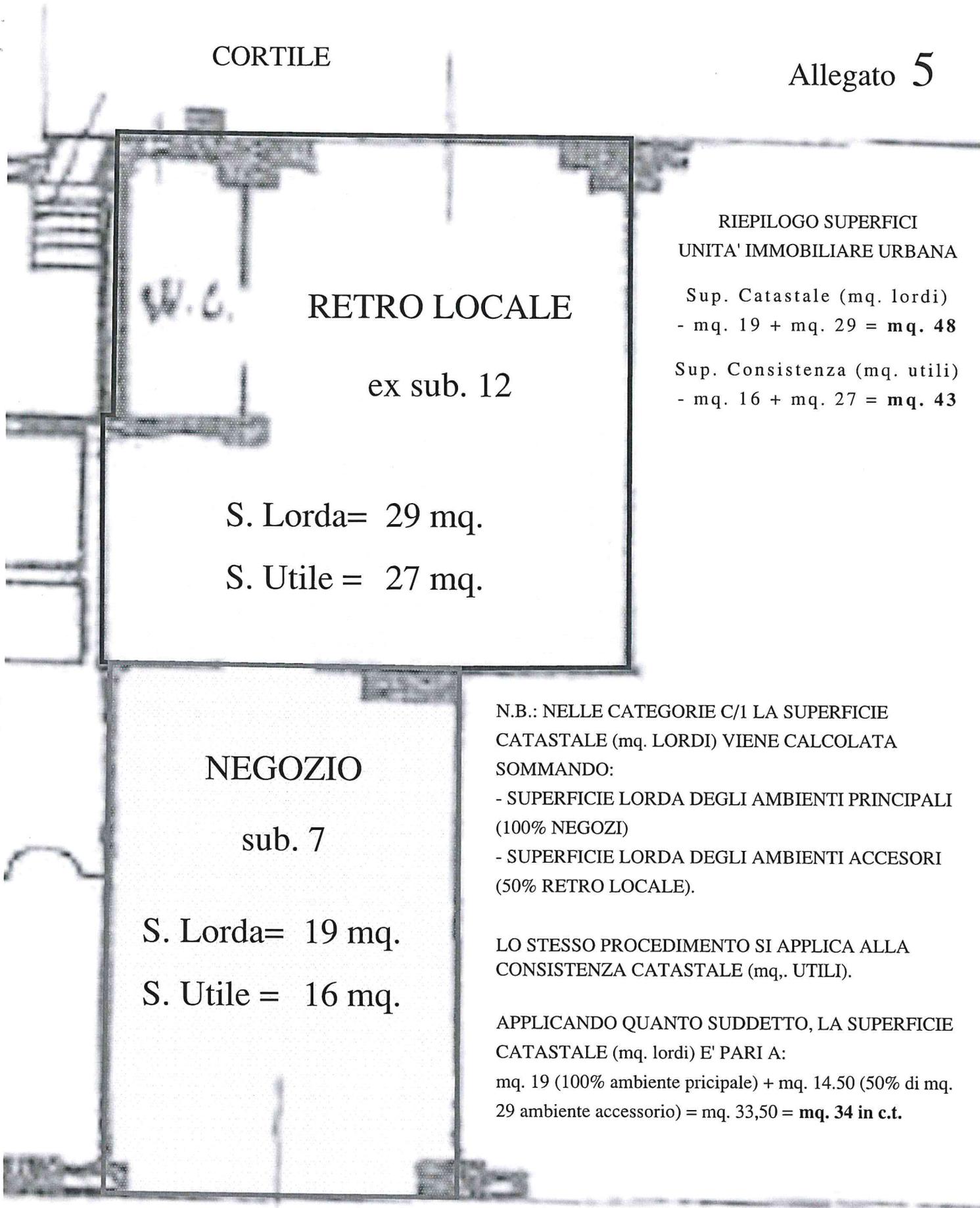
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Atto del 26/07/1979 Pubblico ufficiale 3960/1979 in atti dal 31/03/1989		(1) Proprieta' 1000/1000
Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 30141 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3500 registrato in data 08/08/1979 - Voltura n.			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		fino al 26/07/1979

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



RETRO LOCALE

ex sub. 12

S. Lorda= 29 mq.

S. Utile = 27 mq.

NEGOZIO

sub. 7

S. Lorda= 19 mq.

S. Utile = 16 mq.

RIEPILOGO SUPERFICI
UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Sup. Catastale (mq. lordi)
- mq. 19 + mq. 29 = **mq. 48**

Sup. Consistenza (mq. utili)
- mq. 16 + mq. 27 = **mq. 43**

N.B.: NELLE CATEGORIE C/1 LA SUPERFICIE
CATASTALE (mq. LORDI) VIENE CALCOLATA
SOMMANDO:

- SUPERFICIE LORDA DEGLI AMBIENTI PRINCIPALI
(100% NEGOZI)
- SUPERFICIE LORDA DEGLI AMBIENTI ACCESORI
(50% RETRO LOCALE).

LO STESSO PROCEDIMENTO SI APPLICA ALLA
CONSISTENZA CATASTALE (mq., UTILI).

APPLICANDO QUANTO SUDDETTO, LA SUPERFICIE
CATASTALE (mq. lordi) E' PARI A:

mq. 19 (100% ambiente principale) + mq. 14,50 (50% di mq.
29 ambiente accessorio) = mq. 33,50 = **mq. 34 in c.t.**

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

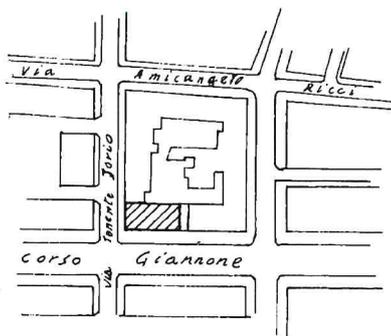
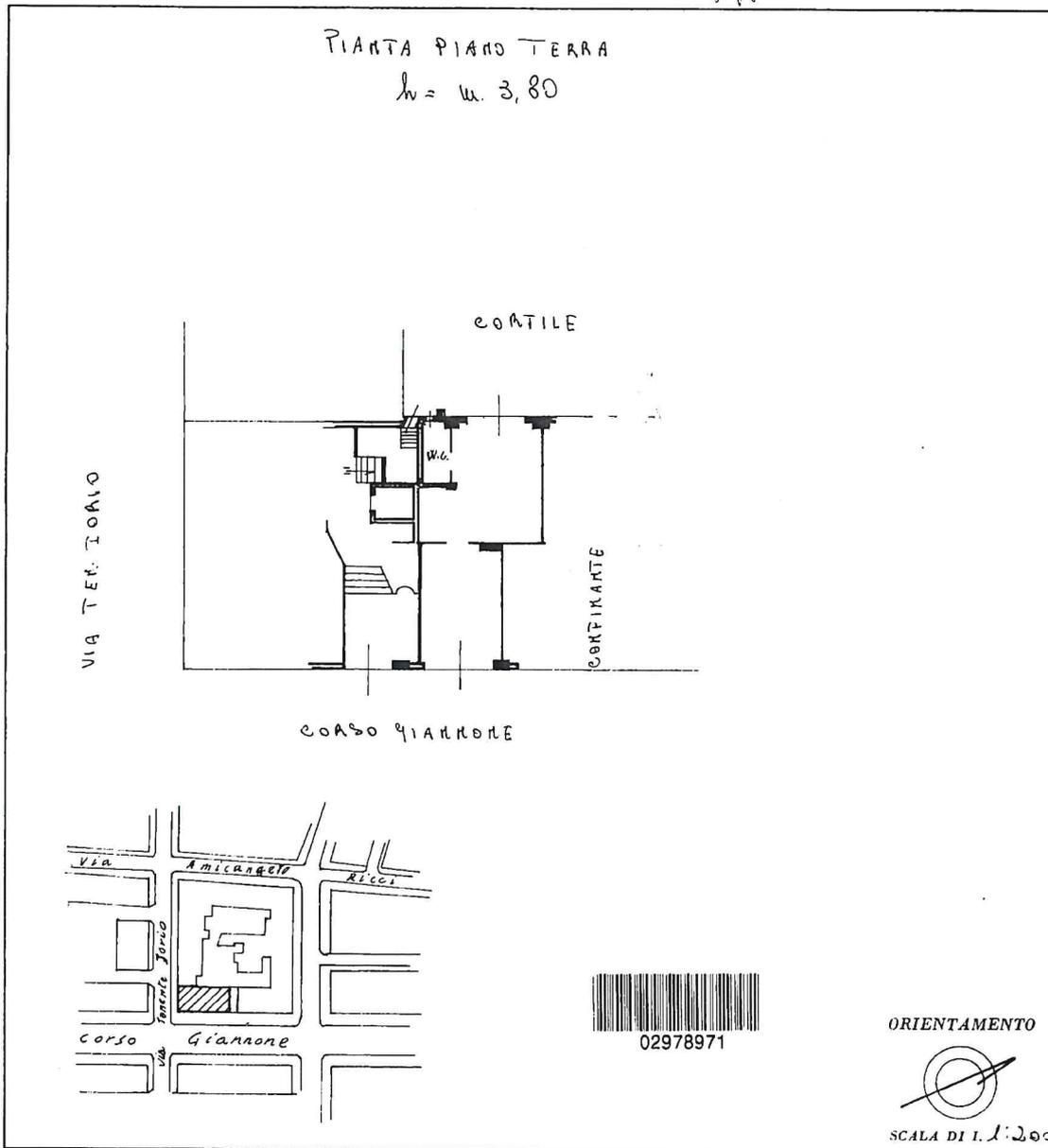
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Foggia Via Corso Giannone - in. s. Maria

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



02978971

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	SCHEDA NUMERO M
	N° 0002536

Compilata dal inf
174

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Foggia

DATA 14/5/1968

Firma:

Ultima planimetria in atti

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/V.BAINSIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITALIA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	OTTIMO	1900	3500	L	15	28	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

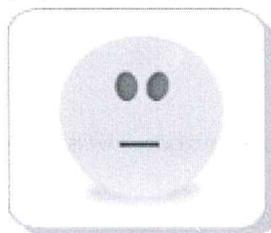
Mettiamoci la faccia



mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)