

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 339/2022 R.G. Es.

MAIOR SPV S.r.l.

contro

[REDACTED]

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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



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@ingpcc.eu*

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

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

MAIOR SPV S.r.l. c/ [REDACTED]

(n. 339/2022 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Valentina Patti

PREMESSA

In data 2.5.2024, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 27.6.2024 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nell'udienza in questione prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda la piena proprietà di un:

- 1) *Unità immobiliare composta da 2,5 vani sita in Rocchetta Sant'Antonio (FG), Via Degli Orti n. 9, posta al piano T, cat. A/4, NCEU foglio 19, p.lla 555, sub 3, classe 2, superficie 74 mq, R.C. 142,03;*
- 2) *Unità immobiliare sita in Rocchetta Sant'Antonio (FG), Via Degli Orti, posta al piano T, cat. C/2, NCEU foglio 19, p.lla 555, sub 7, classe 1, consistenza 31 mq, R.C. 67,24.*

I suddetti immobili risultano in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni e



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@ingpcc.eu](mailto:posta.certificata.amedeo.petronelli@ingpcc.eu)

superficie catastale 74 mq (escluso aree scoperte 74 mq), R.C. 142,03;

- **Locale di deposito**, al foglio 19, p.lla 555, sub 7, Via degli Orti, Piano T - cat. C/2, cl. 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. 67,24

entrambi intestati:

prop. ½ in regime di separazione dei beni e

prop. ½ in regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 1

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

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 6.10.2022 redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata in data 4.11.2022 dal Legale di parte precedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

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

Gli immobili di cui alla presente procedura vennero acquisiti dagli esecutati per la proprietà di ½ ciascuno, in regime di separazione



legale dei beni, con atto di compravendita dell'11.4.2005 rogato dal Notaio Enrico Somma di Angera (VA), rep. 193482, trascritto a Foggia il 4.5.2005 ai n.ri 7167/10274, da [REDACTED] proprietà $\frac{1}{1}$ bene personale.

A loro volta, detta venditrice aveva acquisito l'immobile con atto di compravendita del 29.8.2000 rogato dal Notaio Vincenzo Frattarolo in Foggia, rep. 104091, trascritto a Foggia il 20.9.2000 ai n.ri 11976/16567, da [REDACTED]

[REDACTED] proprietà $\frac{2}{9}$, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà $\frac{2}{9}$, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà $\frac{2}{9}$, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà $\frac{3}{9}$.

Si precisa che originariamente i due immobili in questione, pervenuti agli esecutati nel **2005**, erano identificati catastalmente come:

A) foglio 19, p.lla 261, sub 9 (abitazione),

- successivamente, per bonifica identificativo catastale del 23.8.2013, n. FG0194439, nonché ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni, è divenuta foglio 19, p.lla 261, sub 3;
- dopo, con variazione catastale del 22.4.2015 n. FG0094832, è stato identificato al foglio 19, p.lla 555, sub 3, come attualmente risulta.

B) foglio 19, p.lla 261, sub 7 (locale uso deposito),



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@ingpcc.eu*

- successivamente, per variazione e bonifica identificativo catastale del 22.4.2015, n. FG0094832, è divenuta **foglio 19, p.lla 555, sub 7.**

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I beni di cui alla presente procedura attualmente sono distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di **Rocchetta Sant'Antonio (FG)**:

- **Abitazione di tipo popolare**, al **foglio 19, p.lla 555, sub 3**, Via degli Orti, n. 9, Piano T - cat. A/4, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 74 mq (escluso aree scoperte 74 mq), R.C. 142,03;
- **Locale uso deposito**, al **foglio 19, p.lla 555, sub 7**, Via degli Orti, Piano T - cat. C/2, cl. 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. 67,24;

entrambi intestati a: [REDACTED]
prop. ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 30.7.2022, rep. 2384,



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@ingpcc.eu

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 5.10.2022 ai n.ri 23892/18788, contro [REDACTED] [REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni, a favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV).

QUESITO N. 1 quater

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico dei medesimi esecutati, oltre alla presente, non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla stessa.

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

- **Ipoteca giudiziale del 10.3.2010 n.ri 5499/792, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo rep. 691/2010 26.2.2010, contro [REDACTED] per la quota di ½ sulle porzioni immobiliari all'epoca censite come *foglio 19, p.lla 261 sub 7 e foglio 19, p.lla 261, sub 9 (attuali immobili)*, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. con sede in Bergamo.**

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del



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@ingpcc.eu*

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.

I Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], risultano coniugati in regime di separazione legale dei beni, come risulta nell'atto notarile di acquisizione dei beni pignorati e comunque, poiché entrambi gli esecutati nell'ambito della presente esecuzione, ne rispondono per le porzioni di proprietà immobiliare pignorate, si è ritenuto superfluo acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio.

QUESITO N. 2

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

Piena proprietà dei seguenti immobili urbano **siti in Rocchetta Sant'Antonio (FG)**, riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- **Abitazione di tipo popolare**, al **foglio 19, p.lla 555, sub 3**, Via degli Orti, n. 9, Piano T - cat. A/4, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 74 mq (escluso aree scoperte 74 mq), R.C. 142,03;

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, sito nel centro storico di Rocchetta Sant'Antonio, al piano terra e accessibile autonomamente dal civico n. 9 di Via degli Orti, all'interno di un fabbricato urbano ad un solo livello e di epoca remota.



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@ingpcc.eu

Si compone di tre stanze comunicanti, disimpegno e bagno.

Affaccia con la porta d'ingresso e una piccola finestra su Via degli Orti, mentre risulta privo di aperture negli altri ambienti, tranne che per una piccola finestra nel bagno con affaccio su parti comuni ed un finestrone interno fra la seconda stanza da letto e il bagno.

Confina con il civico 7, Via degli Orti, salvo altri.

- **Locale di deposito**, al foglio 19, p.lla 555, sub 7, Via degli Orti, Piano T - cat. C/2, cl. 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. 67,24.

Trattasi di un mono-locale che originariamente doveva essere adibito a deposito, sito al piano terra e accessibile autonomamente dal civico che, all'epoca, era identificato come n. 2/A di Via degli Orti, di epoca remota come testimonia l'accatastamento risalente al 1944.

Attualmente è un fabbricato diruto privo di una parte del tetto e della muratura di prospetto, entrambi pericolanti, nonché in stato di completo abbandono.

Affaccia unicamente con la porta d'ingresso su Via degli Orti, Confina con proprietà eredi Bortone, Via degli Orti, proprietà Ippolito, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali,



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

con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e correlando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

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

QUESITO N. 3

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

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

- **Abitazione di tipo popolare**, sito al piano terra e accessibile autonomamente dal civico n. 9 di Via degli Orti, all'interno di un fabbricato urbano ad un solo livello, di epoca remota.

Si compone di tre stanze comunicanti (soggiorno e due camere da letto), disimpegno e bagno.



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@ingpcc.eu*

Affaccia con la porta d'ingresso e una piccola finestra su Via degli Orti, mentre risulta privo di aperture negli altri ambienti, tranne che per una piccola finestra nel bagno con affaccio su parti comuni ed un finestrone interno fra la seconda stanza da letto e il bagno.

Confina con il civico 7, Via degli Orti, salvo altri.

Il tutto per una superficie catastale totale di 74 mq.

La struttura dell'edificio è in muratura portante, con solai a volta in pietra naturale (controsottostato solo in soggiorno e nella prima camera da letto) e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica a mezz'altezza. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. La zona cittadina non è servita dall'impianto di gas metano. L'impianto di riscaldamento è inesistente, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

- **Locale** della consistenza di 31 mq, sito al piano terra e accessibile autonomamente dal civico originariamente n. 2/A di Via degli Orti, di un fabbricato urbano ad un solo livello e di epoca remota. L'immobile è sostanzialmente un rudere in precario stato equilibrio statico con la parete esterna ed il tetto parzialmente crollati e con evidenti segni di abbandono. Di questi se



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

ne consiglia la messa in sicurezza anche a beneficio della pubblica e privata incolumità.

Confina con proprietà eredi Bortone, Via degli Orti, proprietà Ippolito, salvo altri.

Il tutto per una superficie catastale totale di 36 mq.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.



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@ingpcc.eu

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 Rocchetta sant'Antonio, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

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

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

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

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale,



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@ingpcc.eu

in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

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

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

Per quanto riguarda il locale deposito, dato il suo attuale stato di conservazione e la necessità di notevoli lavori di ristrutturazione per restituirgli quanto meno un'agibilità, si è valutato unicamente il valore dell'area di sedime.

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

- superficie dell'abitazione = 74 mq circa;
- superficie dell'area di sedime del locale deposito = 36 mq circa;



Immobile	Superficie cat.	O.M.I. (V. medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Abitazione	74,00	425,00	31.450,00	377,00	27.898,00	401,00	29.674,00
Locale deposito	36,00	100,00	3.600,00	100,00	3.600,00	100,00	3.600,00

Per complessivi € 33.274,00.

Considerato che, per l'**abitazione**, non è stato riscontrato alcun titolo abilitativo, per il cambio di distribuzione interna degli ambienti (almeno una D.I.A.), che ha determinato l'attuale situazione, peraltro confermata dalla regolarizzazione catastale del 23.8.2013, occorrerà sanare, a livello urbanistico, il tutto almeno con una S.C.I.A. in sanatoria (ex art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), inoltre, come riferito, occorrerà procedere alla **messa in sicurezza del locale deposito**. Il costo complessivo presumibile viene stimato in € 3.300,00. **Per cui il valore definitivo dei due immobili a base d'asta è di € 30.000,00 in c.t.**

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Per il presente bene, dei quali i debitori esecutati risultano comproprietari (ciascuno per la quota indivisa di 1/2), non sussiste il problema della separabilità in quanto essi sono debitori solidali.



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@ingpcc.eu*

Ad ogni modo, ciascuno degli immobili pignorati non è suscettibile di separazione *pro quota*.

QUESITO N. 6

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

Piena proprietà di un'abitazione e un locale deposito siti in Rocchetta Sant'Antonio (FG):

- **Abitazione di tipo popolare**, catastalmente individuata al foglio 19, p.lla 555, sub 3, Via degli Orti, n. 9, Piano T - cat. A/4, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 74 mq (escluso aree scoperte 74 mq), R.C. 142,03;

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, sito nel centro storico di Rocchetta Sant'Antonio, al piano terra e accessibile autonomamente dal civico n. 9 di Via degli Orti, all'interno di un fabbricato urbano ad un solo livello e di epoca remota.

Si compone di tre stanze comunicanti, disimpegno e bagno.

Affaccia con la porta d'ingresso e una piccola finestra su Via degli Orti, mentre risulta privo di aperture negli altri ambienti, tranne che per una piccola finestra nel bagno con affaccio su parti comuni ed un finestrone interno fra la seconda stanza da letto e il bagno.

Confina con il civico 7, Via degli Orti, salvo altri.

Il tutto per una superficie catastale totale di 74 mq.



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

- **Locale uso deposito**, catastalmente individuato al foglio 19, p.lla 555, sub 7, Via degli Orti, Piano T - cat. C/2, cl. 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. 67,24.

Trattasi di un mono-locale che originariamente doveva essere adibito a deposito, sito al piano terra e accessibile autonomamente dal civico che, all'epoca, era identificato come n. 2/A di Via degli Orti, di epoca remota come testimonia l'accatastamento risalente al 1944.

Attualmente è un fabbricato diruto privo di una parte del tetto e della muratura di prospetto, entrambi pericolanti, nonché in stato di completo abbandono.

Affaccia unicamente con la porta d'ingresso su Via degli Orti, Confina con proprietà eredi Bortone, Via degli Orti, proprietà Ippolito, salvo altri.

Il tutto per una superficie catastale totale di 36 mq.

Entrambi intestati: [REDACTED]
prop. ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni.

Il prezzo totale a base d'asta dei due cespiti è di € 30.000,00.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai



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

fini di una eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito, sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Attualmente, il bene è nella disponibilità dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ma è libero da persone. I proprietari risiedono in [REDACTED] e l'immobile non è occupato da terzi. Peraltro, le chiavi di ingresso sono state consegnate, il giorno dell'accesso, al Custode giudiziario.

QUESITO N. 8

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

Trattasi di immobili autonomi al piano terra, all'interno di un complesso urbano dove non risulta costituito alcun condominio, così come non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 9



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@ingpcc.eu](mailto:posta.certificata_amedeo.petronelli@ingpcc.eu)

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

QUESITO N. 10

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

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a)** *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti.*

Ad oggi gli immobili risultano accatastati presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, Catasto Fabbricati del Comune di Rocchetta Sant'Antonio:



- **Abitazione di tipo popolare**, al foglio 19, p.lla 555, sub 3, Via degli Orti, n. 9, Piano T - cat. A/4, cl. 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 74 mq (escluso aree scoperte 74 mq), R.C. 142,03;
- **Locale uso deposito**, al foglio 19, p.lla 555, sub 7, Via degli Orti, Piano T - cat. C/2, cl. 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 36 mq, R.C. 67,24.

Intestati: [REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] prop. ½ in regime di separazione dei beni.

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*



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@ingpcc.eu

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

I fabbricati in questione oggetto della presente procedura, furono realizzati anteriormente all'1.9.1967, come risulta sia dagli atti di compravendita sopracitati, che dal primo accatastamento risalente al 1944.

Più recentemente la sola abitazione è stata soggetta a ristrutturazione per "*diversa distribuzione interna degli ambienti*", di cui però non è stato riscontrato alcun atto o richiesta di titolo abilitativo presso l'U.T.C.

La mancanza del titolo abilitativo per *diversa distribuzione degli ambienti interni*, è comunque sanabile (ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e dei relativi costi si è già tenuto conto sopra nella valutazione complessiva del cespite.

La modifica in questione ha comportato a suo tempo una variazione catastale del 23.8.2013 – pratica FG0194439.



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@ingpcc.eu

L'attuale stato degli immobili è comunque conforme alle planimetrie catastali.

Non risulta essere stato mai rilasciato il certificato di agibilità degli immobili.

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

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

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 24 ottobre 2024

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

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Estratto di mappa su ortofoto;
- 5) Visura storica catastale dell'abitazione – sub 3;
- 6) Visura storica del locale deposito – sub 7;
- 7) Planimetria catastale dell'abitazione - sub 3;
- 8) Planimetria catastale del locale deposito - sub 7;
- 9) Numerazione civica di Via degli Orti;
- 10) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 11) Quotazioni del Borsino immobiliare residenziale;
- 12) Quotazioni del Borsino immobiliare locale deposito.

