

TRIBUNALE DI FOGGIA

*Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.
100/2024 R.GES. promossa da* [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 15.7.25 riceveva dal G.E. dott. PALAGANO Michele, l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 16.9.25 il prescritto giuramento.

Alla data dell'1.9.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 16.9.25.

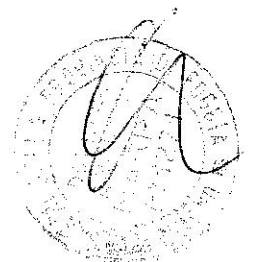
Intanto il 9.9.25 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

In data 16.9.25 il G.E., a seguito di relazione redatta dal Custode Giudiziario, avv. Dell'Aquila Venanzio, disponeva che lo scrivente, in primis, effettuasse un accesso al cespite pignorato, al fine di valutare se la situazione dello stato dei luoghi fosse mutato rispetto a quanto emergente dalla perizia già in atti.

Infine si annota che, per l'attività di cui sopra, si concedeva il termine ordinatorio di trenta giorni per la consegna della relativa relazione.

1/A - QUESITO

Il G.E. pone all'esperto il seguente quesito:



Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda:

“ad effettuare un unico accesso al cespite pignorato, al fine di valutare se la situazione dello stato dei luoghi sia mutato rispetto a quanto emergente dalla perizia in atti”.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, dopodichè richiedeva all’Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell’appartamento e dell’annessa cantina (all.to n. 3), la planimetria catastale degli stessi (all.to n. 4), nonché il fl. di mappa (all.to n. 5).

Intanto il giorno 9.10.25 si fissava - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Dell’Aquila Venanzio e, per esso, con l’attuale occupante l’immobile [REDACTED] e dopo averne dato preventiva regolare comunicazione a mezzo pec anche all’avvocato della parte procedente - l’inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione, presente il citato [REDACTED] nitamente al Custode avv. Dell’Aquila, si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell’appartamento e della cantina, nonché si effettuavano rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Anche il Custode Giudiziario provvedeva, in tale occasione e per quanto di sua competenza, a redigere debito verbale che veniva sottoscritto anche dallo scrivente perito (all.to n. 1.1).



Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né il debitore esecutato nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTA AL QUESITO

In ordine all'immobile pignorato dallo studio degli atti si evince che:

- in data 4.9.25 il Custode Giudiziario avv. Dell'Aquila Venanzio evidenziava che, da una preliminare verifica del fascicolo telematico, l'immobile era già stato oggetto di relazione estimativa. Infatti, nell'ambito della procedura n. 437/2021 R.G.E.S. riguardante lo stesso bene, l'allora C.T.U. arch. Marfella Roberta aveva redatto in data 25.3.23 la relativa relazione di stima (all.to n. 6).

Ragion per cui il medesimo Custode, con specifica nota, chiedeva al G.E. le dovute determinazioni del caso, in particolare se era possibile acquisire, anche per il presente procedimento, la relazione di stima in uno ai relativi allegati già agli atti, così come depositati nella precedente procedura n. 437/2021 R.G.E.S., poi estinta;

- in data 16.9.25, sempre il Custode Giudiziario depositava la sua relazione di primo accesso del compendio pignorato, nella quale annotava la presenza nell'appartamento de quo del [REDACTED] quale occupante da circa dieci anni;
- in data 16.9.25 il G.E. dott. Palagano Michele, come già menzionato, invitava il sottoscritto perito ad eseguire la verifica dei luoghi rispetto alla perizia già redatta.

Ciò detto, in risposta al quesito posto, si dettaglia quanto appresso.

a) Identificazione del bene



Descrizione della zona

Il bene pignorato, costituito da un appartamento con annessa cantina al piano seminterrato, è parte di un edificio condominiale realizzato negli anni trenta del secolo scorso, quindi, abbondantemente ante 1.9.1967.

E' ubicato al 1° piano della via Vittime Civili n. 68, in una zona semicentrale interamente urbanizzata della città di Foggia.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

Il succitato edificio, non dotato di ascensore, presenta un doppio affaccio, quello principale sulla menzionata via Vittime Civili, mentre quello secondario su un cortile interno.

Lo stesso si sviluppa su tre livelli f.t., di cui il primo rialzato rispetto alla quota stradale, tutti destinati a residenze, mentre il livello seminterrato contiene una serie di cantine pertinenziali ai vari alloggi.

La costruzione, avente copertura a tetto, è realizzata con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata; la stessa, sul fronte strada, presenta una zoccolatura in mattoni (foto n. 1).

L'appartamento pignorato, avente accesso al primo piano dell'edificio (secondo f.t.), presenta un'altezza utile di mt. 3,85 ed è costituito da tre vani (soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ingresso-disimpegno, nonché cantina pertinenziale al piano seminterrato), oltre a tre balconi, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 7) conforme a quella catastale, eccetto per l'ubicazione, sul balcone prospiciente il cortile, di un piccolo manufatto ripostiglio.



I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle; la pavimentazione è difforme per i vari ambiti spaziali definenti l'alloggio.

Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso; anche gli infissi esterni presentano telai in legno e sistemi oscuranti del tipo alla veneziana.

I balconi debitamente pavimentati risultano delimitati da ringhiere metalliche.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico; non è presente, invece, l'impianto di riscaldamento.

La cantina al piano seminterrato del fabbricato, trova accesso a mezzo scala interna che si diparte dall'atrio portone; la stessa, presenta un'altezza utile di mt. 1,70. Tale vano è privo di rifiniture ed impianti.

Per una più chiara descrizione dell'appartamento e dell'annesso pertinenziale (cantina) si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11).

c) Conclusioni

Alla luce di quanto fin qui esposto e dalle risultanze del sopralluogo esperito si può, quindi, affermare che l'immobile, in uno alla sua pertinenza (cantina), è conforme a quanto rilevato e debitamente riportato nella planimetria redatta dal precedente C.T.U. arch. Marfella Roberta acclusa alla perizia del 25.3.23, infatti la pianta redatta dallo scrivente perito, elaborata a seguito dei rilievi effettuati in sede di visita, è perfettamente sovrapponibile a quella del citato architetto.

4 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:



- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- verbale sopralluogo Custode Giudiziario del 9.10.25 (all.to n. 1.1);
- n. 11 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento + cantina (all.to n. 3);
- planimetria catastale appartamento + cantina (all.to n. 4);
- fl. di mappa (all.to n. 5);
- pianta stato di fatto appartamento + cantina redatta dall'arch. Marfella Roberta (all.to n. 6);
- pianta stato di fatto appartamento + cantina redatta dallo scrivente (all.to n. 7).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia a mezzo pec al Custode Giudiziario e ai legali delle parti.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 14.10.2025

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

