

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

n. 205/2024 R.G. Es.

n. 295/2024 R.G. Es.

PRISMA SPV S.r.l.

contro



**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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



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

Tel. e fax 0881/704083 - cell. 3402413160

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

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nelle Espropriazioni Immobiliari:

PRISMA SPV S.r.l. c/ ~~Stefania Rignanese (Consulente Tecnico d'Ufficio)~~

(n. 205/2024 e 295/2024 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Maria Michela Valente

PREMESSA

In data **5.9.2025**, il Giudice, Dott.ssa Stefania Rignanese, nominava il sottoscritto, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, convocandolo il **15.10.2025** onde ricevere telematicamente il giuramento e contestualmente formulare i quesiti.

Essendone stato autorizzato, con verbale dell'8.9.2025 il sottoscritto ha proceduto alla formalizzazione del giuramento telematico.

In data **29.10.2025** veniva preso atto del depositato del giuramento telematico, assegnando **90 giorni** per il deposito della perizia, per cui sulla scorta degli atti depositati, ha dato inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

Le procedure riunite riguardano il seguente immobile di proprietà dei sig.ri ~~Stefania Rignanese (Consulente Tecnico d'Ufficio)~~
(~~Stefania Rignanese (Consulente Tecnico d'Ufficio)~~), coniugi in regime di comunione legale dei beni:
Appartamento sito in Foggia alla Via Marchese De Rosa n. 46, Piano 1°, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 96, p.lla 4800, sub 8, categoria A/3, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 388,63.

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazioni Immobiliari n. 205 e 295/2024 R.G.E.

Pagina 2 di 21



Il bene è così descritto negli atti di pignoramento eseguiti a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia:

- in data 18.5.2024, rep. 1840, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 21.6.2024 ai n.ri 15385/12391, contro [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, a favore di Prisma SPV S.r.l. parte procedente, con sede in Roma (Cod. Fisc. 05028250623), nell'ambito della procedura esecutiva n. 205/2024 R.G.Es.;
- in data 11.7.2024, rep. 2516, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29.8.2024 ai n.ri 20668/16690, contro [REDACTED] (nato [REDACTED]) per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, a favore di Prisma SPV S.r.l. parte procedente, con sede in Roma (Cod. Fisc. 05028250623) nell'ambito della procedura esecutiva n. 295/2024 R.G.Es.;

Nella Sezione D delle trascrizioni viene riportato che la DOVALUE S.p.a. con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7 (C.F. 00390840239 – P.IVA 02659940239) agisce in nome e per conto della suddetta PRISMA SPV S.r.l., sopra generalizzata.

Effettuate, preliminarmente, le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e l'U.T.C. di Foggia, ci si recava in data 24.1.2026 alle ore 18,00, presso l'immobile oggetto della procedura, con le risultanze riportate nell'allegato verbale di sopralluogo.

Al sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED], fratello dell'esecutata [REDACTED], che occupa l'appartamento e che ha consentito l'accesso ai luoghi. Nessuno è comparso per la parte procedente.



LOTTO UNICO

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 30.8.2024 redatta a cura del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata dal Legale di parte procedente, relativa all'immobile come sopra identificato.

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.

L'immobile di che trattasi pervenne agli esecutati, con atto di compravendita del **9.4.2009** rogato dal Notaio Nicola Signore in Foggia, nn. 134076/33763 di rep./racc., trascritto a Foggia il 10.4.2009, ai nn. 9325/6349, da [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED]), [REDACTED] (nata a [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED]), per i diritti pari ad $\frac{1}{3}$ ciascuna.

Ai succitati venditori, il bene era pervenuto nelle quote sopra descritte, con atto pubblico di stralcio divisionale, rogato dal Notaio Clorinda Calderisi in Foggia del **23.9.2008**, n. 19987 di rep.; registrato a Foggia in data 30.9.2008 al n. 5365; trascritto in Foggia il 2.10.2008 al n. 16023 R.P., dalle stesse



~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~), ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~), ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~), oltre il fratello ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno.

Ai germani ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ il bene pervenne per dichiarazione di successione devoluta per legge, registrata a Foggia il 7.5.2004 a n. 35 Vol. 404, ivi trascritta il 17.8.2004 al n. 15632 R.P., dalla madre ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) e deceduta il ~~XXXXXXXXXX~~ la quale possedeva gli $\frac{8}{12}$ del cespite) per i diritti pari a $\frac{2}{12}$ ciascuno.

Con atto pubblico di accettazione tacita di eredità, rogato dal Notaio Nicola Signore in Foggia il 9.4.2009 n. 134076/33673 di rep./racc., trascritto a Foggia il 10.4.2009 al n. 6348 R.P., i sig.ri: ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ acquisivano i diritti pari ai $\frac{4}{18}$ della piena proprietà dalla suddetta successione di ~~XXXXXXXXXX~~ per i diritti pari a $\frac{12}{18}$.

Alla sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e ai germani ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ il bene pervenne per dichiarazione di successione devoluta per legge, registrata a Foggia il 17.1.1997 a n. 4 Vol. 281, ivi trascritta il 24.5.2004 al n. 9993 R.P., dal coniuge sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) e deceduta il ~~XXXXXXXXXX~~, per i diritti di $\frac{1}{2}$ del cespite.

Con atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità dal Notaio Nicola Signore in Foggia, del 9.4.2009 nn. 134076/33673 di rep./racc., trascritto in Foggia il 10.4.2009 al n. 6347 R.P.; a favore di: ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) per i diritti di $\frac{2}{18}$, ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) per i diritti di $\frac{2}{18}$, ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) per i diritti di $\frac{2}{18}$, ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~) per i



diritti di $\frac{3}{18}$, di piena proprietà; contro: **[REDACTED]** (nato a **[REDACTED]**
[REDACTED], deceduto il **[REDACTED]**) per i diritti di $\frac{9}{18}$ della piena proprietà.

Precedentemente al ventennio l'immobile era già di proprietà di **[REDACTED]**-
[REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà,
pervenuti con Atto pubblico di Compravendita, rogato dal Notaio Maulucci
del 9.2.1978 n. 147691 di rep., trascritto in Foggia il 18.2.1978 al n. 61019
R.P. .

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 trascri-
zione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali
- se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pigno-
ramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'im-
mobile.*

Il bene di cui alle procedure in questione attualmente è distinto nel **Catasto
Fabbricati del Comune di Foggia - Foglio 96, p.lla 4800, sub 8, categoria
A/3, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita
€ 388,63 - Indirizzo Via Marchese De Rosa n. 46, Piano 1.**

Intestati: **[REDACTED]** (nato **[REDACTED]**), prop. $\frac{1}{2}$ in regime di
comunione dei beni con **[REDACTED]**
[REDACTED] (nata a **[REDACTED]**) prop. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
con **[REDACTED]**.

Il bene è così descritto negli atti di pignoramento eseguiti a cura dell'Ufficiale
Giudiziario di Foggia:

- in data 18.5.2024, rep. 1840, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di
Foggia in data 21.6.2024 ai n.ri 15385/12391, **[REDACTED]**



[REDACTED] (nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**) per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, a favore di Prisma SPV S.r.l. parte procedente, con sede in Roma (Cod. Fisc. 05028250623), nell'ambito della procedura esecutiva n. **205/2024 R.G.Es.**;

- in data 11.7.2024, rep. 2516, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29.8.2024 ai n.ri 20668/16690, contro **[REDACTED]** (nato **[REDACTED]**) per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, a favore di Prisma SPV S.r.l. parte procedente, con sede in Roma (Cod. Fisc. 05028250623) nell'ambito della procedura esecutiva n. **295/2024 R.G.Es.**;

Nella Sezione D delle trascrizioni viene riportato che la DOVALUE S.p.a. con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura 7 (C.F. 00390840239 – P.IVA 02659940239) agisce in nome e per conto della suddetta PRISMA SPV S.r.l., sopra generalizzata.

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 degli esecutati, si rilevano:

- **Ipoteca volontaria n. 1668 del 10.4.2009** a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, contro: **[REDACTED]** **[REDACTED]**, a garanzia di un finanziamento della durata di 19 anni, come da atto pubblico rogato dal Notaio Nicola Signore in Foggia, del 9.4.2009 nn. 134077/33674 di rep./racc. ;
- **Ipoteca della riscossione n. 1880 del 20.6.2019** a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio



ipotecario eletto presso Via Gramsci 43, FOGGIA) contro [REDACTED],
[REDACTED], Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in
data 19.6.2019 nn. 3148/4319 di rep. ;

- **Pignoramento Immobiliare n. 12391 del 21.6.2024** favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Foggia, in data 18.5.2024 n. 1840 di rep.;
- **Pignoramento Immobiliare n. 16690 del 29.8.2024** favore di PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP presso il Tribunale di Mantova, in data 11.7.2024 n. 2516 di rep. .

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Gli esecutati risultano coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni dei beni e in tale regime hanno acquisito l'immobile oggi pignorato.

Per cui, essendo le procedure esecutive riunite, ciascuna a carico di entrambi i soggetti esecutati e, singolarmente, sullo stesso immobile, si è ritenuto superfluo acquisire il certificato per 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 di un appartamento sito in Foggia alla Via Marchese De Rosa n. 96, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - Foglio 96, p.lla 4800, sub 8, categoria A/3, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 388,63 – Indirizzo Via Marchese De Rosa n. 46, Piano 1.

Trattasi di un **appartamento**, sito al primo piano di una palazzina condominiale di remota costruzione, sviluppantesi su tre livelli fuori terra, in una zona semicentrale del Comune di Foggia, con accesso dal civico n. 46 di Via Marchese De Rosa.

L'accesso all'appartamento avviene dalla porta a sinistra salendo la scalinata condominiale e si compone di tre ambienti, oltre cucina, corridoio e bagno.

Confina vano scala condominiale, Via Mogadiscio, cortile interno di Via Mogadiscio, salvo altri.

Al momento il suddetto immobile è occupato dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (fratello dell'esecutata) senza valido titolo ed è in cattive condizioni.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.



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 bene oggetto delle presenti procedure è costituito dalla **piena proprietà** del seguente cespite immobiliare:

appartamento sito in Foggia alla Via Marchese De Rosa n. 96, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - Foglio 96, p.lla 4800, sub 8, categoria A/3, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 388,63 – Indirizzo Via Marchese De Rosa n. 46, Piano 1.

L'appartamento è sito al primo piano di una palazzina condominiale di remota costruzione, sviluppatasi su tre livelli fuori terra, in una zona centrale del Comune di Foggia, con accesso dal civico n. 46 di Via Marchese De Rosa. L'accesso all'appartamento avviene dalla porta a sinistra salendo la scalinata condominiale e si compone di tre ambienti, oltre cucina, corridoio e bagno.

Il tutto per una superficie lorda stimata di 97 mq.

Al momento il suddetto immobile è occupato dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (fratello dell'esecutata) senza valido titolo ed è in cattive condizioni.



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

Gli infissi sono internamente in legno, esternamente in alluminio anodizzato; la pavimentazione interna è in parquet, quelle del bagno in mattonelle di ceramica. Le pareti sono affrescate in maniera ordinaria e sono in pessimo stato di conservazione, quelle del bagno in ceramica a tutt'altezza.

In una delle stanze da letto si segnala la presenza di diffuse macchie di umidità provenienti dal soffitto.

A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento funzionante, per cui non è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E. .

L'immobile si presenta nel complesso in cattivo stato di manutenzione.

Si affaccia con un ampio balcone sul cortile interno di Via Mogadiscio, con una finestra e un piccolo balcone su Via Mogadiscio.

Confina vano scala condominiale, Via Mogadiscio, cortile interno di Via Mogadiscio, salvo altri.

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.

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

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

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

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



conservazione è comunque specificato quello prevalente.

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

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

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

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, nonché ai presumibili costi per la sanatoria delle opere non conformi al titolo abilitativo concesso, ovvero ai costi per la loro demolizione e il ripristino dello stato di conformità (come si dirà più avanti), si è ottenuto la valutazione definitiva.

Per cui, partendo dai seguenti per l'appartamento:

- € 700,00/mq O.M.I., valor minimo;
- € 536,00/mq Borsino Immobiliare, valor minimo.



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.

Si fa presente che nella valutazione complessiva si è tenuto conto dell'assenza di garanzie in merito alla regolarità urbanistica (l'immobile come si dirà avanti, è anteriore all'1.9.1967), ai costi per l'aggiornamento catastale atteso la mancanza della planimetria catastale e quindi della necessità di procedere ad un aggiornamento della procedura DOCFA (come precisato dalla stessa Agenzia del Territorio nell'allegata nota), nonché nell'adeguamento impiantistico e redazione dell'A.P.E. .

Immobile	Superficie	O.M.I. (V. minimo)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Appartamento	97,00	700,00	67.900,00	536,00	51.992,00	618,00	59.946,00

Per complessivi €. 59.946,00 .

QUESITO N. 5

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

Il pignoramento non riguarda un bene indiviso.

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



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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

catastali, e prezzo base.

Appartamento sito in Foggia alla Via Marchese De Rosa n. 96, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia - Foglio 96, p.lla 4800, sub 8, categoria A/3, cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 388,63 – Indirizzo Via Marchese De Rosa n. 46, Piano 1.

L'appartamento è sito al primo piano di una palazzina condominiale di remota costruzione, sviluppantesi su tre livelli fuori terra, in una zona centrale del Comune di Foggia, con accesso dal civico n. 46 di Via Marchese De Rosa. L'accesso all'appartamento avviene dalla porta a sinistra salendo la scalinata condominiale e si compone di tre ambienti, oltre cucina, corridoio e bagno.

Il tutto per una superficie lorda stimata di 97 mq.

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

Gli infissi sono internamente in legno, esternamente in alluminio anodizzato; la pavimentazione interna è in parquet, quelle del bagno in mattonelle di ceramica. Le pareti sono affrescate in maniera ordinaria e sono in pessimo stato di conservazione, quelle del bagno in ceramica a tutt'altezza.

A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento funzionante, per cui non è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E. .

L'immobile si presenta nel complesso in cattivo stato di manutenzione.

Si affaccia con un ampio balcone sul cortile interno di Via Mogadiscio, con una finestra e un piccolo balcone su Via Mogadiscio.

Confina vano scala condominiale, Via Mogadiscio, cortile interno di Via Mogadiscio, salvo altri.

L'immobile si presenta nel complesso in cattivo stato di manutenzione.

Il prezzo a base d'asta è di € 59.946,00.

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazioni Immobiliari n. 205 e 295/2024 R. G. Es.

Pagina 15 di 21



QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini di una eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito, sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni. Al momento il suddetto immobile è occupato dal sig. ██████████ (fratello dell'esecutata) senza valido titolo e non risulta alcun condominio costituito.

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.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'immobile in questione si trova all'interno di palazzina condominiale



realizzata anteriormente all'1.9.1967, come risulta dall'ultimo atto di trasferimento del bene in data 9.4.2009 e non risultano vincoli particolari, se non quelli di destinazione urbanistica.

Si precisa che non è stato riscontrato alcun condominio costituito e tutto il complesso edilizio versa in stato di degrado.

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.

A livello impiantistico non è stato riscontrato un impianto di riscaldamento funzionante, per cui non è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E. .

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 l'immobile pignorato risulta accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, Comune di Foggia, Foglio 96, p.lla 4800, sub 8, categoria A/3,



cl. 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 388,63
– Via Marchese De Rosa, n. 46 Piano 1.

Intestati: **[REDACTED]** (nato a **[REDACTED]**), prop. ½ in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]** - **[REDACTED]** (nata a **[REDACTED]**) prop. ½ in regime di comunione dei beni con **[REDACTED]**.

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la*



costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

La palazzina in cui si trova detto immobile è stata realizzata anteriormente all'1.9.1967, come dichiarato nell'ultimo atto di trasferimento dell'immobile in data 9.4.2009. Inoltre non è stata riscontrata la planimetria catastale dell'immobile e, a tal proposito, il competente Ufficio del Territorio di Foggia, su specifica richiesta del sottoscritto, ha segnalato che *"Risulta necessario procedere a presentare una dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA."*

Della regolarizzazione di tale anomalia, così come delle problematiche edilizie e impiantistiche, si è tenuto conto nel prezzo unitario per metro quadrato applicato e quindi nella valutazione complessiva del cespite.

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.



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

Tel. e fax 0881704083 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@rdive.it - posta certificata amedeo.petronelli@rugpcc.eu

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, 27.1.2026

ing. Amedeo Petronelli



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

Tel. e fax: 08811704083 - cell. 3402413160

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

ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso e sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Ortofoto su mappa catastale;
- 5) Visura storica catastale;
- 6) Riscontro dell'Ufficio del Territorio di Foggia;
- 7) Planimetria dello stato dei luoghi;
- 8) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 9) Quotazioni del Borsino immobiliare.

