

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 162/2024 R.G. Es.

SPV PROJECT 1804 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

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

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

SPV Project 1804 S.r.l. c/ [REDACTED]

(n. 162/2024 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

PREMESSA

In data 15.7.2025, il Dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 16.9.2025 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Essendone stato autorizzato, il giuramento è stato reso telematicamente in data 2.9.2025, per cui 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 proprietà dei seguenti immobili nel ***Comune di Margherita di Savoia (BT), alla Via Vincenzo Bellini, n. 9:***

- 1. Appartamento (A/3) di 4,5 vani, piano terra, scala E, censito al N.C.E.U. al foglio 25, p.lla 722, sub. 48;*
- 2. Locale autorimessa (C/6) di 18 mq, piano seminterrato, scala E, foglio 25, p.lla 722, sub. 75.*

I suddetti immobili risultano in proprietà di [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]) prop. 1/1 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 29.4.2024, rep. 2437/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.5.2024 ai n.ri 12309/9932, contro [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di proprietà di 1/1.

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Foggia e l'U.T.C. di Margherita di Savoia, unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Ugo Luigi Santangelo, ci si recava in data 9.10.2025, ore 11,00, presso gli immobili oggetto della procedura, con le risultanze riportate nell'allegato verbale di sopralluogo. Nessuno è comparso per la parte procedente.

LOTTO UNICO

Il presente lotto è costituito dai seguenti immobili urbani **siti in Margherita di Savoia (BT)**, riportati nel **Catasto fabbricati** del medesimo Comune:

- **Appartamento al piano rialzato**, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 48, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 84 mq), rendita 418,33, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 9, scala E, interno 2, Piano T.
- **Locale autorimessa al piano seminterrato**, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 75, cat. C/6, cl. 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 91,10, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 7, scala D, Piano S1.

Entrambi intestati: [REDACTED] ([REDACTED])
prop. 1/1 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 22.5.2024, redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia. 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 sono pervenuti in piena proprietà all'esecutata, in separazione legale dei beni, con atto di compravendita del 30.12.2004 rogato dal Dott. Felice D'Onofrio, Notaio in Barletta n. 121550 di rep., trascritto a Foggia il 17.1.2005 n. 1181 R.G., n. 906 R.P., dai sig.ri [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED] ([REDACTED]).

A detti alienanti i beni erano pervenuti con atto di compravendita del 7.12.1999 rogato dal Dott. Mario Lamanna, Notaio in Barletta n. 73798 di rep., trascritto a Foggia il 5.1.2000 n. 178 R.G., n. 156 R.P., dalla Società costruttrice S.I.C.E.L. – Società Italiana Costruzioni Edil Lanotte, con sede in Barletta (C.F. 01069130720).

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 **Margherita di Savoia (BT)**:

- **Appartamento al piano rialzato**, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 48, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 84 mq), rendita 418,33, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 9, scala E, interno 2, Piano T.
- **Locale autorimessa al piano seminterrato**, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 75, cat. C/6, cl. 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 91,10, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 7, scala D, Piano S1.

Entrambi intestati: [REDACTED] ([REDACTED])
prop. 1/1 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 29.4.2024, rep. 2437/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.5.2024 ai n.ri 12309/9932, contro [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di proprietà di 1/1.

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 della medesima esecutata, oltre alla presente procedura, risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione**, riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, **l'8.6.1990 n. 22810 R.P.**, rogato dal Notaio Mario Lamanna in data 25.5.1990, rep. 46839, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il **27.5.2010 n. 11614 R.G., n. 1891 R.P.**, a favore del Banco di Napoli con sede in Napoli (C.F. 04485191219) nei confronti della Società S.I.C.E.L. – Società Italiana Costruzioni Edil Lanotte, con sede in Barletta (C.F. 01069130720 per il diritto di proprietà) e della sig.ra [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), oltre che a nome di altri soggetti e altri immobili non interessati dalla presente procedura, ma attinenti lo stesso comprensorio edilizio.

Detta ipoteca originaria è stata ulteriormente rinnovata con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia **in data 4.6.2010, n. 12107 R.G., n. 1986 R.P.** .

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione**, riferita a quella iscritta presso la

Conservatoria dei RR.II. di Foggia, **il 18.2.1992 n. 361 R.P.**, rogato dal Notaio Mario Lamanna in data 14.2.1992, rep. 56091, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il **13.2.2012 n. 3225 R.G., n. 235 R.P.**, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a. con sede in Torino (C.F. 06210280019) nei confronti della Società S.I.C.E.L. – Società Italiana Costruzioni Edil Lanotte, con sede in Barletta (C.F. 01069130720 per il diritto di proprietà) e della sig.ra [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), oltre che a nome di altri soggetti e altri immobili non interessati dalla presente procedura, ma attinenti lo stesso comprensorio edilizio.

Detta ipoteca originaria è stata ulteriormente rinnovata con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia **in data 14.2.2012, n. 3557 R.G., n. 252 R.P.**

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione**, riferita a quella iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia, **il 13.3.1992 n. 541 R.P.**, rogato dal Notaio Mario Lamanna in data 14.2.1992, rep. 56091, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il **13.2.2012 n. 3226 R.G., n. 236 R.P.**, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a. con sede in Torino (C.F. 06210280019) nei confronti della Società S.I.C.E.L. – Società Italiana Costruzioni Edil Lanotte, con sede in Barletta (C.F. 01069130720 per il diritto di proprietà) e della sig.ra [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), oltre che a nome di altri soggetti e altri

immobili non interessati dalla presente procedura, ma attinenti lo stesso comprensorio edilizio.

Detta ipoteca originaria è stata ulteriormente rinnovata con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia **in data 24.2.2012, n. 4371 R.G., n. 334 R.P..**

- **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Foggia in data 29.4.2024, rep. 2437/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.5.2024 ai n.ri 12309/9932, in favore di SPV PROJECT 1804 S.r.l. con dede in Milano (C.F. 10459790969) contro [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di proprietà di 1/1

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.

La Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata in data 28.4.1999, con il sig. [REDACTED], in regime di separazione legale dei beni, come risulta dal certificato dello stato civile allegato.

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.

Immobili urbani siti in Margherita di Savoia (BT), riportati nel Catasto fabbricati del medesimo Comune:

a) Appartamento al piano rialzato, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 48, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 84 mq), rendita 418,33, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 9, scala E, interno 2, Piano T.

b) Locale autorimessa al piano seminterrato, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 75, cat. C/6, cl. 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 91,10, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 7, scala D, Piano S1.

Entrambi intestati: [REDACTED] ([REDACTED])
prop. 1/1, in regime di separazione dei beni.

a) Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito in una zona periferica di Margherita di Savoia (Città Giardino), al piano rialzato di un fabbricato condominiale, accessibile dal civico n. 9 di Via Bellini, scala E, interno 2 con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, all'interno di un fabbricato a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Si compone di tre ambienti (soggiorno-pranzo e due camere da letto), oltre i servizi: disimpegno, bagno e angolo cottura.

Affaccia:

- sul prospetto di Via Bellini con un'ampia veranda scoperta;
- sul prospetto retrostante di Via Cimarosa con un balcone chiuso da una veranda in serramenti in alluminio anodizzato ed un

giardino esclusivo al piano strada, cui si accede dalla veranda stessa tramite scala interna.

Il tutto per una superficie catastale di 97 mq.

Detto appartamento confina con vano ascensore, vano scala, proprietà Lamonaca, Via Bellini, Via Cimarosa, salvo altri.

b) Locale autorimessa al piano seminterrato, accessibile da rampe condominiali dai civici n. 1/a e n. 9/a di Via Bellini, situato nello stesso comprensorio edilizio di cui sopra e individuato dall'interno 2, primo box a destra scendendo la rampa da Via Bellini n. 9/a.

Si compone di un ambiente unico della consistenza catastale di 23 mq circa ed è confinante con Via Bellini, corsia di manovra condominiale, prop. [REDACTED], 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, 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 dai seguenti immobili urbani:

- a) appartamento per civile abitazione**, sito in una zona periferica di Margherita di Savoia (Città Giardino), al piano rialzato di un fabbricato condominiale, accessibile dal civico n. 9 di Via Bellini, scala E, interno 2 con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, all'interno di un fabbricato condominiale a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Si compone di tre ambienti (soggiorno-pranzo e due camere da letto), oltre i servizi: disimpegno, bagno e angolo cottura.

Affaccia:

- sul prospetto di Via Bellini con un'ampia veranda scoperta;
- sul prospetto retrostante di Via Cimarosa con un balcone chiuso da una veranda in serramenti in alluminio anodizzato ed un

giardino esclusivo al piano strada, cui si accede dalla veranda stessa tramite scala interna.

Il tutto per una superficie catastale lorda di 97 mq.

Detto appartamento confina con vano ascensore, vano scala, proprietà Lamonaca, Via Bellini, Via Cimarosa, salvo altri.

b) Locale autorimessa al piano seminterrato, accessibile da rampe condominiali dai civici n. 1/a e n. 9/a di Via Bellini, situato nello stesso comprensorio edilizio di cui sopra e individuato dall'interno 2, primo box a destra scendendo la rampa da Via Bellini n. 9/a. Si compone di un ambiente unico della superficie catastale lorda di 23 mq circa ed è confinante con Via Bellini, corsia di manovra condominiale, prop. [REDACTED], salvo altri.

La struttura dell'intero edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'appartamento, gli infissi esterni ed interni sono in legno; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica a tutt'altezza. Le chiusure verso l'esterno sono assicurate altresì tramite inferiate metalliche. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile. Per il box, il serramento di chiusura è metallico, la pavimentazione è in mattonelle, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre all'interno si segnala la presenza di un soppalco.

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 Margherita di Savoia, 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, si è ottenuto la valutazione definitiva:

- superficie catastale dell'appartamento = 97 mq circa;
- superficie catastale del box = 23 mq circa

Immobile	Superficie cat.	O.M.I. (V. medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Appartamento	97,00	975,00	94.575,00	898,00	87.106,00	936,50	90.840,50
Box	23,00	700,00	16.100,00	657,00	15.111,00	678,50	15.605,50

Per un totale di € 106.446,00.

Considerato che, per l'appartamento non è stata riscontrata la prescritta certificazione impiantistica, tenuto conto di alcune difformità nella distribuzione degli ambienti interni e della veranda (di cui si dirà avanti), il valore sopra riportato viene precauzionalmente decurtato del 5%, per cui **il valore definitivo degli**

immobili a base d'asta è di € 101.123,00 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.

Come anticipato in premessa, il bene non è indiviso ed è in piena proprietà dell'esecutata.

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.

Immobili urbani siti in Margherita di Savoia (BT), riportati nel Catasto fabbricati del medesimo Comune:

- a) Appartamento al piano rialzato**, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 48, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 84 mq), rendita 418,33, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 9, scala E, interno 2, Piano T.
- b) Locale autorimessa al piano seminterrato**, catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 75, cat. C/6, cl. 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 91,10, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 7, scala D, Piano S1.

Entrambi intestati: [REDACTED] ([REDACTED])
prop. 1/1, in regime di separazione dei beni.

- a) Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito in una zona periferica di Margherita di Savoia (Città Giardino), al piano rialzato di un fabbricato condominiale, accessibile dal civico n. 9 di Via Bellini, scala E, interno 2 con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, all'interno di un fabbricato condominiale a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Si compone di tre ambienti (soggiorno-pranzo e due camere da letto), oltre i servizi: disimpegno, bagno e angolo cottura.

Affaccia:

- sul prospetto di Via Bellini con un'ampia veranda scoperta;
- sul prospetto retrostante di Via Cimarosa con un balcone chiuso da una veranda in serramenti in alluminio anodizzato ed un giardino esclusivo al piano strada, cui si accede dalla veranda stessa tramite scala interna.

Il tutto per una superficie catastale lorda di 97 mq.

Detto appartamento confina con vano ascensore, vano scala, proprietà Lamonaca, Via Bellini, Via Cimarosa, salvo altri.

- b) **Locale autorimessa al piano seminterrato**, accessibile da rampe condominiali dai civici n. 1/a e n. 9/a di Via Bellini, situato nello stesso comprensorio edilizio di cui sopra e individuato dall'interno 2, primo box a destra scendendo la rampa da Via Bellini n. 9/a.

Si compone di un ambiente unico della consistenza catastale lorda di 23 mq circa ed è confinante con Via Bellini, corsia di manovra condominiale, prop. [REDACTED], salvo altri.

Il prezzo a base d'asta è di € 101.123,00.

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 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, i beni sono nella disponibilità dell'esecutata.

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 immobile all'interno di un complesso edilizio consolidato. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

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.

Si allega la dichiarazione dell'amministratore del Condominio, Rag. Mario Zappatore, dal quale risulta ad oggi una debitoria di **€ 3.268,81.**

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 Margherita di Savoia,

- a)** **Appartamento al piano rialzato,** catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 48, cat. A/3, cl. 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq (escluse aree scoperte 84 mq), rendita 418,33, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 9, scala E, interno 2, Piano T.

- b)** **Locale autorimessa al piano seminterrato,** catastalmente individuato al foglio 25, p.lla 722, sub. 75, cat. C/6, cl. 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 91,10, Indirizzo Via Vincenzo Bellini, n. 7, scala D, Piano S1.

Entrambi intestati: [REDACTED] ([REDACTED])
prop. 1/1, 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;*
- 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;*

Il complesso edilizio dove sono ubicati gli immobili di cui alla presente procedura fu realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 65 del 22.12.1988, prot. 19866, prat. 125/1988;*
- Concessione Edilizia n. 20 del 20.3.1989, variante e ampliamento della precedente, prot. 3041, prat. 26/1989;*

- Concessione Edilizia n. 37 del 26.6.1990, variante delle precedenti due, prot. 8786, prat. 107/1990;
- Abitabilità del 15.3.1995, prot. 11114 del 16.6.1994, pratica edilizia n. 125/1988.

L'attuale stato dell'appartamento **non è conforme alla planimetria catastale allegata all'ultimo dei predetti atti**, in quanto:

- il ripostiglio collocato in fondo al corridoio è stato inglobato nell'attigua camera da letto matrimoniale, con l'eliminazione della relativa tramezzatura;
- parte del corridoio stesso (lato ingresso) è stato inglobato nell'altra camera da letto, con l'eliminazione di una parte della tramezzatura e lo spostamento in avanti della porta di accesso alla camera da letto;
- sul prospetto di via Cimarosa, il balcone a livello è stato chiuso con una veranda con struttura in alluminio anodizzato, dando accesso al giardino, a livello del marciapiedi, con una scala autonoma;
- a livello di box è stata riscontrata la presenza di un soppalco (non accatastato, né autorizzato) interno al box stesso, che occupa la maggior parte della superficie utile.

Tali anomalie possono essere sanati a termini di legge e dei relativi costi (ovvero degli eventuali ripristini *quo ante*), si è già tenuto conto nella valutazione complessiva dei cespiti descritta nel competente quesito, sia in termini di valore per metro quadrato di superficie, sia nell'arrotondamento finale.

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà 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@ingpec.eu

suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

Tutto il complesso edilizio è stato realizzato in edilizia convenzionata-agevolata ex artt. 16 e 43 della Legge n. 457 del 5.8.1978.

Della completezza delle procedure viene dato atto nei titoli edilizi comunali sopra citati.

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, 9 dicembre 2025

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Ortofoto;
- 5) Visura storica catastale dell'appartamento;
- 6) Visura storica catastale del box;
- 7) Planimetria catastale dell'appartamento;
- 8) Planimetria catastale del box
- 9) Concessioni edilizie e abitabilità;
- 10) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 11) Quotazioni del Borsino immobiliare per appartamenti;
- 12) Quotazioni del Borsino immobiliare per boxes;
- 13) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 14) Certificazione dell'Amministratore Condominiale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Fabbricato condominiale di Via Bellini



Foto n. 2 – Prospetto dell'ingresso condominiale dal civico 9 di Via Bellini



Foto n. 3 – Ingresso condominiale dal civico 9 di Via Bellini



Foto n. 4 – Porta d'ingresso all'appartamento al piano rialzato



Foto n. 5 – Ingresso e disimpegno



Foto n. 6 – Sala da pranzo e angolo cottura



Foto n. 7 – Camera da letto matrimoniale



Foto n. 8 – Camera da letto matrimoniale



Foto n. 9 – Camera da letto matrimoniale

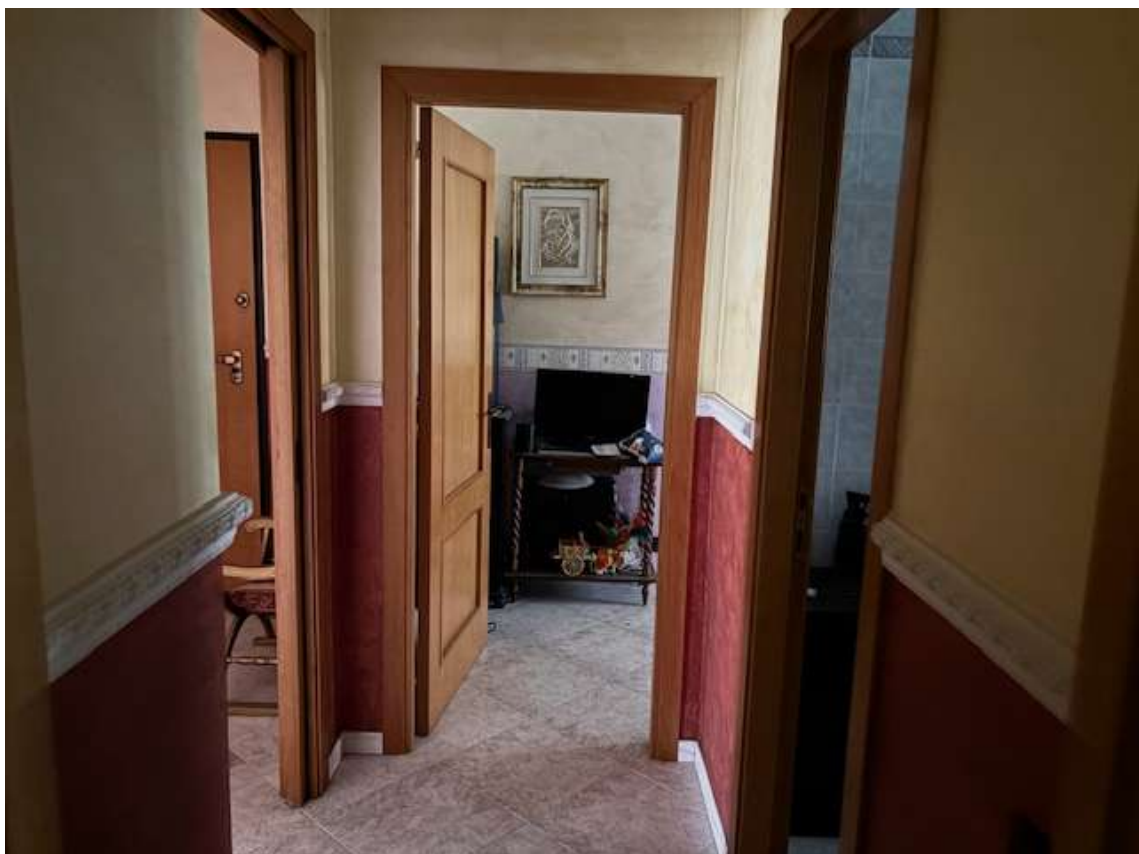


Foto n.10 – Corridoio disimpegno (porta d'ingresso – accesso alla cameretta – bagno)



Foto n. 11 – Bagno



Foto n. 12 – Cameretta da letto con balcone d'accesso alla veranda prospettante Via Cimarosa



Foto n. 13 – Veranda prospettante Via Cimarosa



Foto n. 14 – Veranda prospettante Via Cimarosa



Foto n. 15 – Veranda prospettante Via Cimarosa

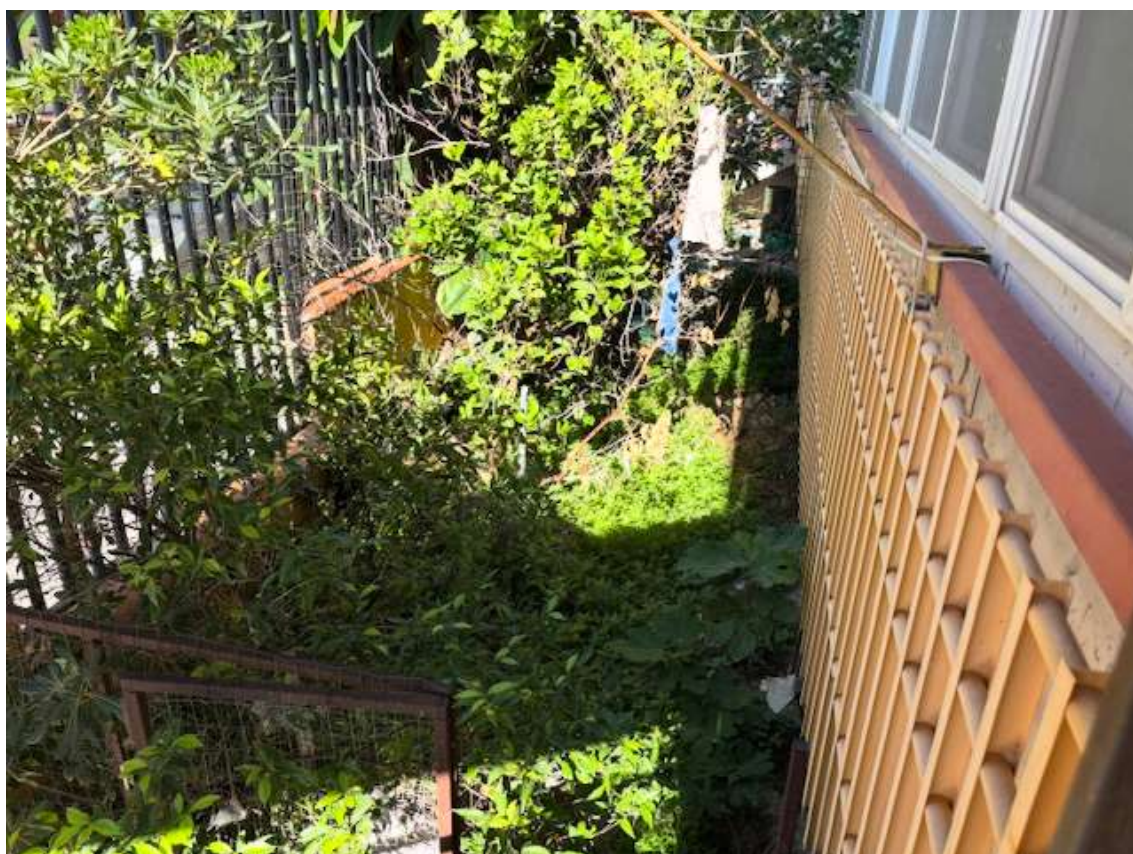


Foto n. 16 – Giardino di proprietà esclusiva su Via Cimarosa



Foto n. 17 – Porta e scala di accesso dall'appartamento al giardino esclusivo su Via Cimarosa



Foto n. 18 – Balcone e veranda sul prospetto di Via Cimarosa



Foto n. 19 – Veranda esterna scoperta sul prospetto di Via Bellini



Foto n. 20 – Scala interna di accesso pedonale ai boxes seminterrati



Foto n. 21 – Accesso carrabile ai boxes seminterrati da Via Bellini, ang. Via Cimarosa

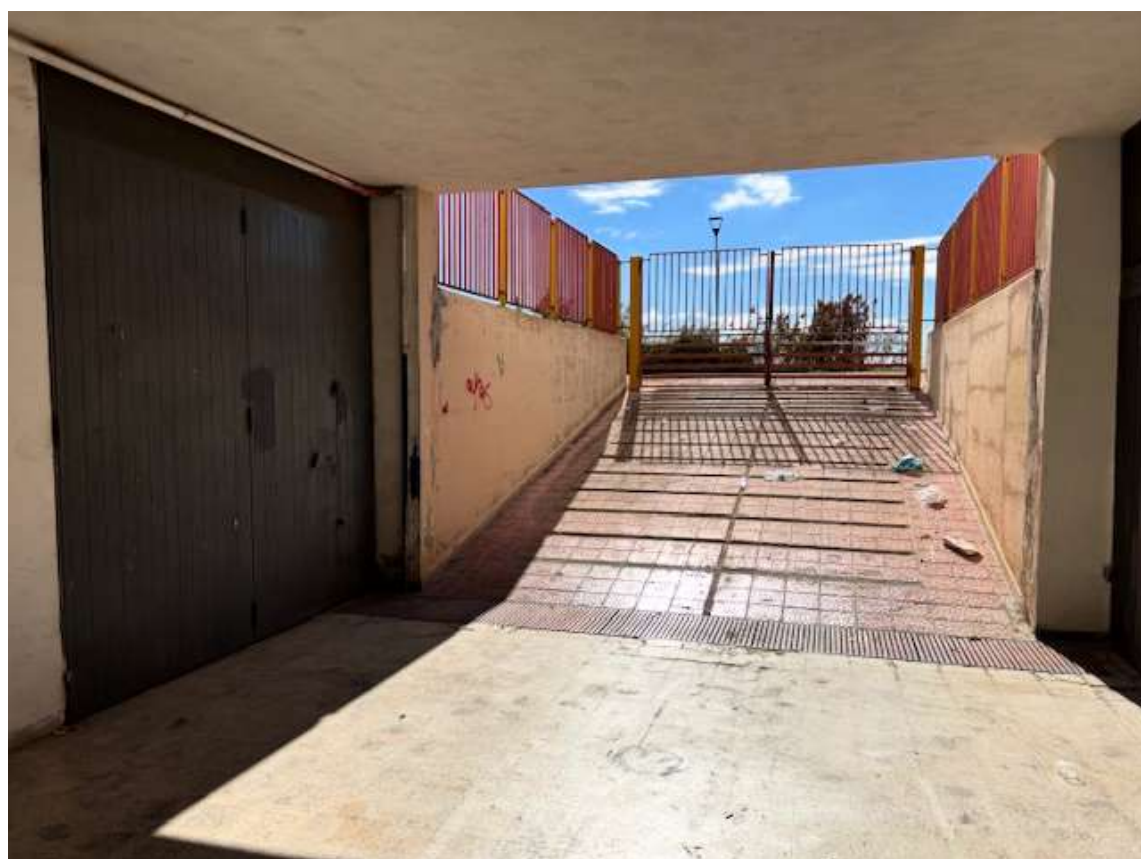


Foto n. 22 – Accesso carrabile ai boxes seminterrati da Via Bellini



Foto n. 23 – Porta d'accesso al box interno 2



Foto n. 24 – Corsia di manovra condominiale (in fondo 2° accesso condominiale)



Foto n. 25 – Interno del box e soppalco





E=4000

1 Particella: 722

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

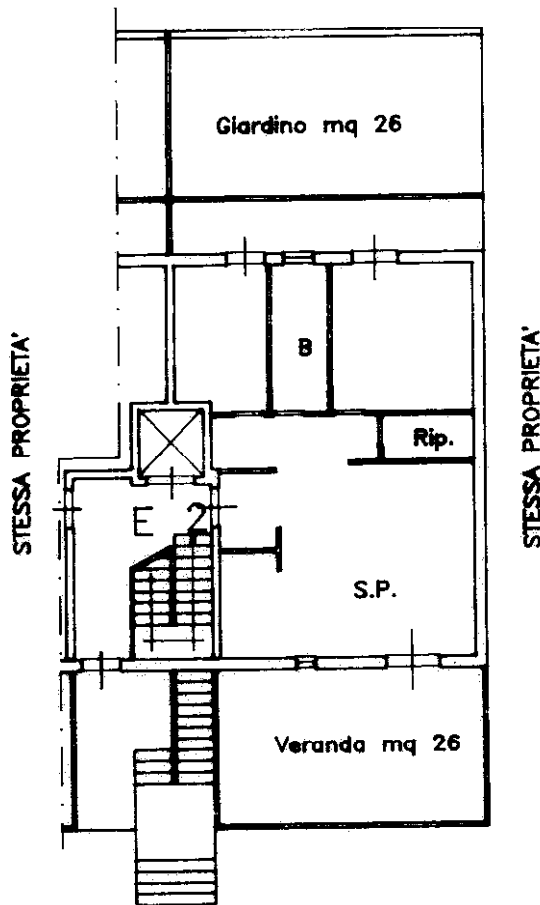
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

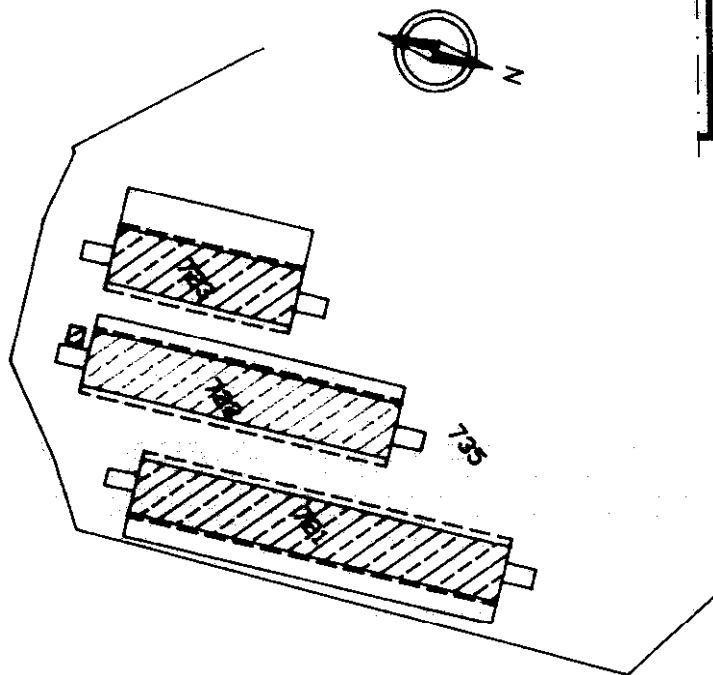
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARGHERITA DI SAVIA via VINCENZO BELLINI civ. 2

PIANTA PIANO RIALZATO H=2.70 mt.

VIA D. CIMAROSA



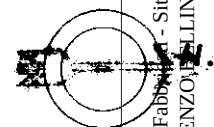
STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000



VIA V. BELLINI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima planimetria di N.C. ☒

Denuncia di variazione ☐
Data presentazione: 27/09/1994 - Data: 05/09/2025 - n. T60823 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297) - Iscritto all'albo dei GEI (Incaricati)

F. 25
n. 722 sub. 48

Compilata dal ING. FRANCAVILLA
(Titolo, cognome e nome)

SALVATORE

della provincia di FOGGIA n. 1312

Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

8662
07-2-06

MODULARIO
F. rig. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

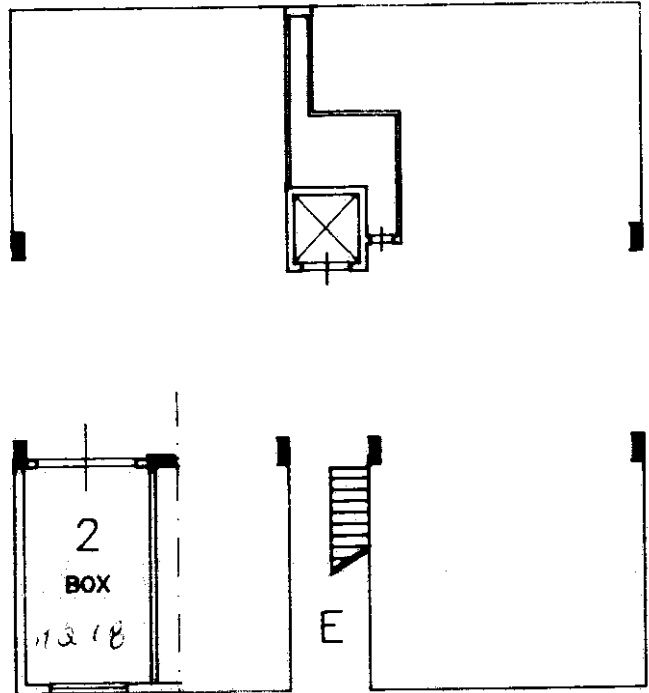
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARGHERITA DI SAVOIA via VINCENZO BELLINI civ. 9

PIANTA SEMINTERRATO H = 2.65 m.

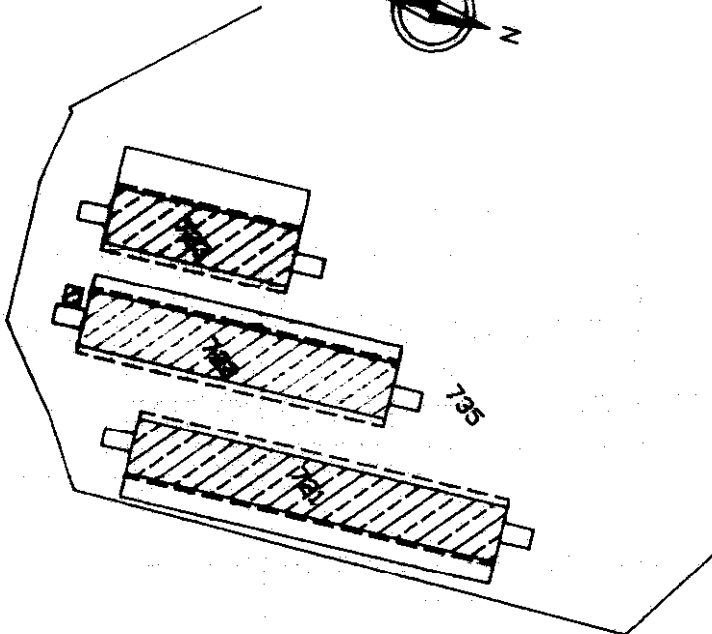
VIA D. CIMAROSA

STESSA PROPRIETA'

STESSA PROPRIETA'



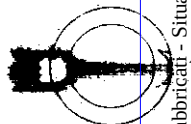
STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000



VIA V. BELLINI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal ING. FRANCAVILLA
(Titolo, cognome e nome)
SALVATORE

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 27/09/1994 - Data: 05/09/2025 - n. T60824 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali
F. 25
n. 722 sub. 75
della provincia di TOGGIA 1312
data Firma [Signature]

3662
17 P. PL

Catasto al 05/09/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 25 - Particella 722 - Subalterno 75 >
VIA VINCENZO BELLINI n. 9 - Scala D Piano S1