

*dott. ing. Amedeo Petronelli*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**n. 429/2021 R.G. Es.**

**RELAZIONE PER  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Baugi, 29 - 71121 Foggia*  
*Tel. e fax 0881031103 - cell. 3402413160*  
*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*



## **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

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

(n. 429/2021 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Valentina Patti

### **PREMESSA**

In data 14.9.2022, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 12.1.2023 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:

- a) *Appartamento posto al primo piano del fabbricato alla Via Pascoli, n. 23, con ingresso dall'unica porta di fronte salendo dal vano scala condominiale, composto di tre vani ed accessori, con annesso locale deposito al piano sottotetto. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo, al foglio 41 p.lla 1507 sub 2, Via Pascoli c.n. – P1/3, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. 406,71”;*
- b) *Locale ad uso box, al piano terra del fabbricato sito alla Via Pascoli n. 23/B, con annesso locale ad uso deposito al sottostante piano interrato. Riportato nel Catasto Fabbricati del*



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

*Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402443160*

*e mail: a.petronelli@ulivc.it - posta certificata: amedeo.petronelli@ingpec.eu*

*Comune di San Giovanni Rotondo, al foglio 41 p.lla 1507 sub 3, Via Pascoli c.n. – T/S1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 45 – superficie catastale mq 53, R.C. 246,35 “.*

I suddetti immobili risultano in proprietà di

I beni sono così descritti nell’atto di pignoramento eseguito a cura dell’Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 2.12.2021, rep. 4729, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.12.2021 ai n.ri 29538/23434, contro

proprietà per  $\frac{1}{1}$ , a favore di con sede in Conegliano (TV).

Effettuate le opportune ricerche presso l’Ufficio del Territorio, si notificava alle parti l’avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi presso gli immobili oggetto della procedura.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nella data fissata del 23.2.2023, alle ore 9,30. Al sopralluogo era presente unicamente

che ha consentito l’accesso ai luoghi.

Nessuno è comparso per la parte procedente.

### **LOTTO UNICO**

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dei seguenti immobili urbani **siti in San Giovanni Rotondo (FG)**, riportati nel **Catasto fabbricati** del medesimo Comune:

- **Appartamento**, al foglio 41 p.lla 1507 sub 2, Via Pascoli c.n. – P1/3, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5 - superficie catastale 65 mq (escluse aree scoperte 64 mq), R.C. 406,71;

*Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 129/2021 R. G. Es.  
Pagina 3 di 23*



- **Box auto** al foglio 41 p.lla 1507 sub 3, Via Pascoli c.n. – T/S1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 45 – superficie catastale mq 53, R.C. 246,35.

Intestati:

proprietà per  $\frac{1}{1}$ , bene personale.

### **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 10.1.2022 redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata dal legale di parte procedente. 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 dall'esecutata, nella loro attuale consistenza, con **atto notarile di divisione** dell'8.8.2005 rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia, rep 34098/21867, trascritto a Foggia il 12.8.2005 al n. 12908, da

per la prop. di  $\frac{1}{4}$  ;



per la prop. di  $\frac{1}{4}$  ; la  
stessa

per la prop. di  $\frac{1}{4}$  ;

per la prop. di  $\frac{1}{4}$  .

I suddetti quattro comproprietari acquisirono la rispettiva quota di proprietà attraverso **atto di donazione accettata**, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia, rep 34097/21866, trascritto a Foggia il 12.8.2005 al n. 12906, da

per la prop. di  $\frac{1}{2}$  e

per la prop. di  $\frac{1}{2}$  .

A gli immobili per-  
vennero con **atto pubblico di divisione** rogato dal Notaio Frumento Giannino in San Giovanni Rotondo del 14.10.2003, rep. 35202, registrato a Manfredonia il 3.11.2003 al n. 2126, trascritto a Foggia il 10.11.2003 al n. 19999, da

per la prop. di  $\frac{1}{4}$  ,

per la  
prop. di  $\frac{1}{4}$  ,

per la prop. di  $\frac{1}{4}$  e

per la prop. di  $\frac{1}{4}$  .

I coniugi

, realizzarono il fabbricato in cui (fra gli altri) sono ubicati gli immobili oggetto della procedura, sul terreno di cui al **foglio 41, p.lla 1507**, pervenuto con **atto di compravendita** rogato dal Notaio Frumento Giannino in San



Giovanni R. del 9.4.1986, rep. 8666/2001, trascritto a Foggia il  
3.5.1986 al n. 203372, da  
Rot. il 24.6.1906) prop.  $\frac{1}{1}$ .

**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 **San Giovanni Rotondo** al:

- **Appartamento**, al foglio 41 p.lla 1507 sub 2, Via Pascoli c.n. – P1/3, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5 - superficie catastale 65 mq (escluse aree scoperte 64 mq), R.C. 406,71;
- **Box auto**, al foglio 41 p.lla 1507 sub 3, Via Pascoli c.n. – T/S1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 45 – superficie catastale mq 53, R.C. 246,35.

Intestati:

per la prop. di  $\frac{1}{1}$ , bene personale.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 2.12.2021, rep. 4729, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.12.2021 ai n.ri 29538/23434, contro



proprietà per  $\frac{1}{1}$ , a favore di .

**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 del medesimo esecutato non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

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:

- **Iscrizione per ipoteca volontaria del 30.3.2006, n. 1467**, a garanzia della concessione di un mutuo di € 90.000,00, rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia, del 28.3.2006, n. 34873/22347, contro [redacted] favore della [redacted]
- **Iscrizione per ipoteca legale del 16.10.2008 n. 5329**, a favore di [redacted]

[redacted] del 15.10.2008, rep. 54904/2008, contro [redacted] per la somma € 45.254,82.

**QUESITO N. 1 quinquies**

*Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debi-*



*tore, 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 \_\_\_\_\_ risulta coniugata in data 8.6.1991 e, come risulta dall'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, non sono riportate annotazioni.

I beni oggetto della presente procedura però, sono pervenuti all'esecutata dai propri genitori, come beni personali, attraverso atto di donazione accettata e contestuale atto di divisione di proprietà, entrambi del 2005.

## **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 urbani **siti in San Giovanni Rotondo**, riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- **Appartamento** al foglio 41 p.lla 1507 sub 2, Via Pascoli c.n. – P1-3, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5 - superficie catastale 65 mq (escluse aree scoperte 64 mq), R.C. 406,71;
- **Box auto** al foglio 41 p.lla 1507 sub 3, Via Pascoli c.n. – T-S1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 45 – superficie catastale mq 53, R.C. 246,35.





Intestati:

per la prop. di  $\frac{1}{1}$  bene personale.

Trattasi di:

- un appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato (1° piano catastale), accessibile dalla porta centrale salendo le scale, di un fabbricato urbano a due livelli, con entrata dal civico n. 23 di via Pascoli. Si compone di tre vani utili oltre i servizi.

Nel dettaglio esso è costituito da un soggiorno, una camera da letto e una cameretta, oltre i servizi costituiti da un ingresso/disimpegno, cucina e bagno. Affaccia con un balcone alla romana e una finestra su Via Pascoli, due balconi su area a verde, due finestre su via Nievo e una piccola finestra su via Foscolo.

Confina con Via Giovanni Pascoli, Via Ugo Foscolo, Via Ippolito Nievo, area a verde, pianerottolo condominiale, vano scala.

Annesso all'appartamento vi è un piccolo locale tecnico (sottotetto) collocato al terzo piano, accessibile dallo stesso vano scala, con ingresso dalla porta di destra salendo le scale.

Attualmente l'appartamento è adibito a studio professionale.

- Un box auto costituito da un unico ambiente seminterrato della consistenza di 29 mq circa, posto al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal civico 21/A, di Via Pascoli, tramite una rampa esclusiva. Confina Via Pascoli, Via Foscolo, Via Nievo, altro box.



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Beagni, 29 - 71121 Foggia  
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160  
e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@impprev.eu](mailto:amedeo.petronelli@impprev.eu)*

Sottostante al box e accessibile attraverso una piccola scala interna, vi è un piccolo vano interrato adibito a cantinola della medesima superficie del box.

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

- un appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato (1° piano catastale), accessibile dalla porta centrale salendo le scale, di un fabbricato urbano in San Giovanni Rotondo, a due livelli, con entrata dal civico n. 23 di via Pascoli. Si compone di tre vani utili oltre i servizi.

Nel dettaglio esso è costituito da un soggiorno, una camera da letto e una cameretta, oltre i servizi costituiti da un ingresso/disimpegno, cucina e bagno. Affaccia con un balcone alla romana e una finestra su Via Pascoli, due balconi su area a verde, due finestre su via Nievo e una piccola finestra su via Foscolo.

Confina con Via Giovanni Pascoli, Via Ugo Foscolo, Via Ippolito Nievo, area a verde, pianerottolo condominiale, vano scala.

Annesso all'appartamento vi è un piccolo locale tecnico (sottotetto) collocato al terzo piano del fabbricato, accessibile dallo stesso vano scala, con ingresso dalla porta di destra salendo le scale. Il tutto per una superficie catastale di 65 mq.

- Un box auto costituito da un unico ambiente della consistenza di 29 mq circa, posto al piano seminterrato del fabbricato stesso, con accesso dal civico 21/A, di Via Pascoli, tramite una rampa esclusiva. Confina Via Pascoli, Via Foscolo, Via Nievo, altro box dello stesso fabbricato.



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

*Tel. e fax 0884031165 - cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@ulivce.it](mailto:a.petronelli@ulivce.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@arubapec.eu](mailto:amedeo.petronelli@arubapec.eu)*

Sottostante al box e accessibile attraverso una piccola scala interna, vi è un piccolo vano interrato adibito a cantinola della medesima superficie del box.

Il tutto per una superficie catastale di 53 mq.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio. Per quanto attiene l'appartamento, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni dell'appartamento 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. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato solo alla rete elettrica cittadina, mentre non risulta connesso alle reti del gas, idriche e fognanti, pur presenti in zona. L'impianto di riscaldamento e/o condizionamento è autonomo, con split elettrici di cui non è stato possibile riscontrare, né i libretti, né le caratteristiche, né tantomeno verificarne il funzionamento. Per cui non è stato possibile redigere la certificazione energetica.

Il Box, costituito da un unico ambiente, ha la porta di accesso su via Pascoli in ferro, pavimentazione e rifiniture di tipo ordinario.

#### **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 San Giovanni Rotondo, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. 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, della



mancanza di alcuni collegamenti alle reti dei servizi cittadini, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto l'immobile con le relative pertinenze, in termini di valore, può così suddividersi:

- superficie dell'appartamento e sottotetto = 65 mq circa;
- superficie del box e cantinola = 53 mq circa.

Sulla base di un valore a metro quadrato di € 850/mq per l'appartamento e di € 600/mq per il box, abbiamo :

- appartamento - 65 mq x € 850/mq = € 55.250,00;
- box - 53 mq x € 500/mq = € 26.500,00;

Tali valori, essenzialmente prudenziali, tengono conto dei presumibili costi necessari a sanare alcune anomalie distributive interne, all'allacciamento alle reti gas, idriche e fognanti cittadine dei cespiti, oltre che dei relativi costi di adeguamento tecnico dell'impianto di riscaldamento, ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

Pertanto, si ritiene congruo un **valore complessivo a base d'asta di € 81.750,00.**

#### **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.*



L'esecutata è l'unica proprietaria dei beni.

**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 appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato (1° piano catastale), catastalmente identificato nel Catasto Fabbricati di San Giovanni Rotondo al **foglio 41 p.lla 1507 sub 2**, Via Pascoli c.n. – P1-3, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5 - superficie catastale 65 mq (escluse aree scoperte 64 mq), R.C. 406,71.

E' accessibile dalla porta centrale salendo le scale, di un fabbricato urbano in San Giovanni Rotondo, a due livelli, con entrata dal civico n. 23 di via Pascoli.

Si compone di tre vani utili oltre i servizi.

Nel dettaglio esso è costituito da un soggiorno, una camera da letto e una cameretta, oltre i servizi costituiti da un ingresso/disimpegno, cucina e bagno. Affaccia con un balcone alla romana e una finestra su Via Pascoli, due balconi su area a verde, due finestre su via Nievo e una piccola finestra su via Foscolo.

Confina con Via Giovanni Pascoli, Via Ugo Foscolo, Via Ippolito Nievo, area a verde, pianerottolo condominiale, vano scala.





Annesso all'appartamento vi è un piccolo locale tecnico (sotto-tetto) collocato al terzo piano del fabbricato, accessibile dallo stesso vano scala, con ingresso dalla porta di destra salendo le scale. Il tutto per una superficie catastale di 65 mq.

- Un box auto costituito da un unico ambiente della consistenza di 29 mq circa, catastalmente individuato al **foglio 41 p.III 1507 sub 3**, Via Pascoli c.n. – T-S1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 45 – superficie catastale mq 53, R.C. 246,35; posto al piano seminterrato del fabbricato stesso, con accesso dal civico 21/A, di Via Pascoli, tramite una rampa esclusiva.

Confina Via Pascoli, Via Foscolo, Via Nievo, altro box dello stesso fabbricato.

Sottostante al box e accessibile attraverso una scaletta interna, vi è un piccolo vano interrato adibito a cantinola della medesima superficie del box.

Il tutto per una superficie catastale di 53 mq.

Intestati: Germano Rita (nata a San Giovanni Rotondo il 17.10.1964) per la prop. di  $\frac{1}{1}$  bene personale.

**Il prezzo a base d'asta è di € 81.750,00.**

### **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 del-*





*la 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 della Sig.ra

ed è utilizzato quale studio professionale del coniuge,

### **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.*

Essendoci nel fabbricato due sole unità immobiliari (una per piano) con relative pertinenze, non è stato costituito alcun condominio. 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 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 regolarmente accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo:*



- **Appartamento**, al foglio 41 p.lla 1507 sub 2, Via Pascoli c.n. – P1-3, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5 - superficie catastale 65 mq (escluse aree scoperte 64 mq), R.C. 406,71;
- **Box auto**, al foglio 41 p.lla 1507 sub 3, Via Pascoli c.n. – T-S1, cat. C/6, cl. 5, consistenza mq 45 – superficie catastale mq 53, R.C. 246,35.

Intestati:

, per la prop. di  $\frac{1}{1}$ , bene personale.

- 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*



*dot. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Bucci, 29 - 71121 Foggia  
Tel. e fax 0881031165 - cell. 3402413160  
e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpro.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpro.eu)*

*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 fabbricato** di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, fu realizzato dall'Impresa Rinaldi Michele di Manfredonia con:

- Concessione Edilizia n. 7 del 12.1.2000;
- D.I.A. prot. n. 7823 del 29.3.2002;

rilasciate ai proprietari dell'epoca:

Progettista, Calcolatore delle strutture e Direttore dei lavori: ing. Michele Ciccone di San Giovanni Rotondo.

Attestazione di deposito dei calcoli al Genio Civile di Foggia, prot. 1861 del 28.1.2000.

Relazione a struttura ultimata, prat. orig. n° 18/2000, prot. 12319 del 24.4.2001.

Certificato di collaudo del 21.4.2001, redatto dal collaudatore statico, Ing. Leonardo Mischitelli, depositato presso gli Uffici del Genio Civile di Foggia l'11.5.2001, prot. 13844.



Il certificato di agibilità, pur richiesto dai proprietari dell'epoca, al Comune di San Giovanni Rotondo con nota del 21.3.2003, ad oggi, non risulta essere stato rilasciato.

Da quanto si è potuto verificare la situazione attuale dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale in atti, mentre per quanto attiene i grafici allegati all'autorizzazione edilizia, vi è una piccola variazione nelle tramezzature interne della camera da letto e della cameretta. Inoltre il bagno è ubicato laddove originariamente era previsto un ripostiglio, per cui è stata aperta una piccola finestrella su Via Foscolo per la necessaria aereazione.

Tali anomalie sono sanabili e dei relativi costi si è già tenuto conto nella valutazione complessiva dei cespiti.

*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 apposta*



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

*Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alico.it](mailto:a.petronelli@alico.it) - [posta certificata\\_amedeo.petronelli@arubapec.eu](mailto:posta.certificata_amedeo.petronelli@arubapec.eu)*

*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, 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, 25 febbraio 2023

ing. Amedeo Petronelli



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 20 - 71121 Foggia  
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160  
e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ngpcc.eu](mailto:amedeo.petronelli@ngpcc.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'appartamento;
- 6) Visura storica catastale del box auto;
- 7) Planimetria catastale dell'appartamento;
- 8) Planimetria catastale del box auto;
- 9) Concessione edilizia, grafici allegati e richiesta del certificato di agibilità;
- 10) Estratto dell'atto di matrimonio;
- 11) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;

