

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 123/2022 R.G. Es.

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro



**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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



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

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

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

INTESA SANPAOLO S.p.a. 

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

PREMESSA

In data 7.9.2023, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 24.10.2023 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nell'udienza in questione, avendo prestato telematicamente 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 per civile abitazione posto al secondo piano del fabbricato sito in Cerignola alla Via Ivrea, 32/A, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al foglio 162 p.lla 2184 sub 15, Via Ivrea snc, Interno 10 Piano 2-3 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale 123 mq (escluso aree scoperte 116 mq), R.C. 621,04“;*
- b) *Locale ad uso box, sito al piano interrato di Via Ivrea, 32/B, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al foglio 162 p.lla 2184 sub 36, Via Ivrea snc, Interno 15 Piano*

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 123/2022 R. G. Es.

Pagina 2 di 24



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

*S1 – cat. C/6, cl. 6, consistenza 16 mq – superficie catastale
mq 19 mq, R.C. 59,50“.*

I suddetti immobili risultano in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

I beni sono così descritti nell’atto di pignoramento eseguito a cura dell’Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 10.3.2022, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data

[REDACTED]

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 in data 5.12.2023, alle ore 17,00. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario Avv. Silvana Lucisano, [REDACTED], [REDACTED], comproprietaria degli immobili, 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 Cerignola (FG)**, riportati nel **Catasto fabbricati** del medesimo Comune:

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 123/2022 R. G. Es.

Pagina 3 di 24

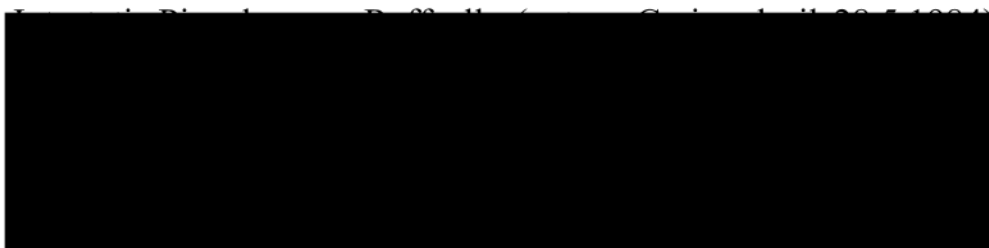


dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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

- **Appartamento**, al foglio 162 p.lla 2184 sub 15, Via Ivrea n. 32/A, Interno 10 Piano 2-3 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale 123 mq (escluso aree scoperte 116 mq), R.C. 621,04;
- **Box auto** al foglio 162 p.lla 2184 sub 36, Via Ivrea n. 32/B, Interno 15 Piano S1– cat. C/6, cl. 6, consistenza 16 mq – superficie catastale mq 19 mq, R.C. 59,50.



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 [redacted] redatta dal Dott. [redacted] 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.

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 123/2022 R. G. Es.

Pagina 4 di 24



Gli immobili di cui alla presente procedura vennero acquisiti dagli esecutati per la proprietà di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, con atto notarile del [REDACTED] rogato dal Notaio Nicola Specchio in Cerignola, n. [REDACTED], trascritto a Foggia il [REDACTED], dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cerignola.

La Società venditrice, [REDACTED], aveva a sua volta acquisito il terreno su cui era stato poi edificato l'intero fabbricato (fgl 162, p.lla 1722 della consistenza di 1.831 mq) con atto di compravendita rogato dal Notaio Marco Pepe in Cerignola del [REDACTED], [REDACTED], trascritto a Foggia il [REDACTED] al n. [REDACTED], da [REDACTED] [REDACTED] op. 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 **Cerignola**:

- **Appartamento**, al **foglio 162 p.lla 2184 sub 15**, Via Ivrea snc, Interno 10 Piano 2-3 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale 123 mq (escluso aree scoperte 116 mq), R.C. 621,04;



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

- **Box auto** al foglio 162 p.lla 2184 sub 36, Via Ivrea snc, Interno 15 Piano S1- cat. C/6, cl. 6, consistenza 16 mq – superficie catastale mq 19 mq, R.C. 59,50.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data [REDACTED] 1967, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data [REDACTED]

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:

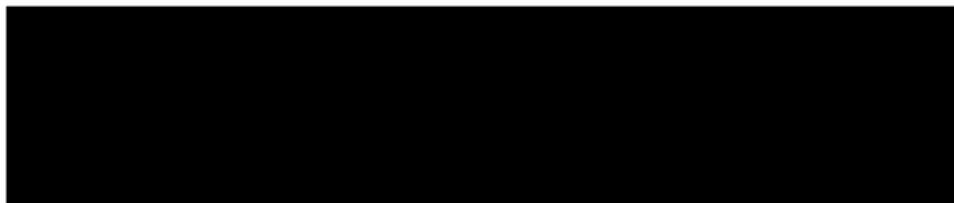


dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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

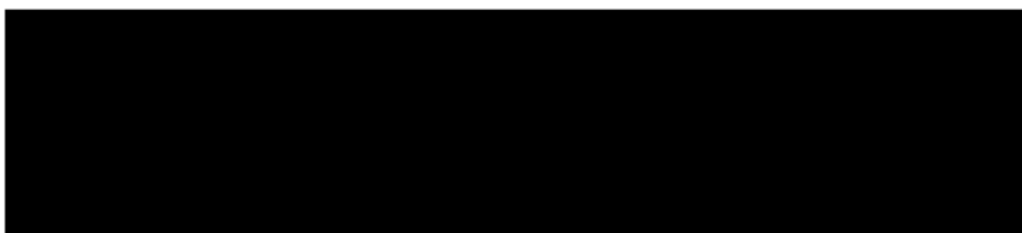
- **Iscrizione per ipoteca volontaria del 17.2.2011, n. [REDACTED]**, a garanzia della concessione di un mutuo, rogato dal Notaio Specchio Nicola in Cerignola, del [REDACTED], con-



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.

I sig.ri [REDACTED], coniugati in data [REDACTED], secondo dichiarazione resa nell'estratto dell'atto di matrimonio scelsero il regime di separazione dei beni.



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.



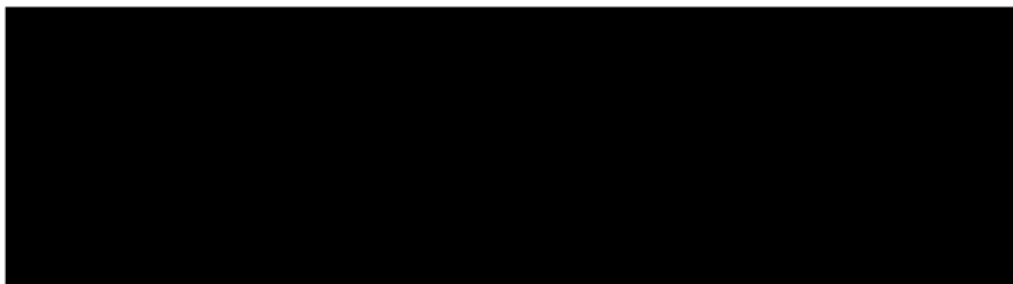
dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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

Piena proprietà dei seguenti immobili urbani **siti in Cerignola**,
riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- **Appartamento**, al **foglio 162 p.lla 2184 sub 15**, Via Ivrea snc,
Interno 10 Piano 2-3 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,5, su-
perficie catastale 123 mq (escluso aree scoperte 116 mq), R.C.
621,04;
- **Box auto** al **foglio 162 p.lla 2184 sub 36**, Via Ivrea snc, Interno
15 Piano S1– cat. C/6, cl. 6, consistenza 16 mq – superficie ca-
tastale mq 19 mq, R.C. 59,50.



Trattasi di:

- un appartamento per civile abitazione suddiviso in due livelli di cui quello posto al secondo piano è di altezza pari a 2,85 m., mentre il terzo piano (sottotetto) è di altezza pari a 2,45 m. .
Esso è accessibile dalla porta del secondo piano, a destra uscendo dall'ascensore, interno 10, di un fabbricato urbano a tre livelli, con entrata dal civico n. 32/A di via Ivrea.
Si precisa che il terzo piano (sottotetto) è accessibile unicamente, tramite scala interna, dall'appartamento al secondo piano che, si ribadisce, è un sottotetto.
Si compone di un ampio soggiorno-angolo cottura e bagno, al primo piano (secondo catastale); camera da letto matrimoniale,



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

cameretta da letto, disimpegno e bagno al secondo piano (terzo catastale) .

Al primo piano, affaccia con una finestra e un balcone, prospettanti su area condominiale (corridoio di manovra dei box auto), mentre dalla parte opposta con una finestra in corrispondenza del bagno su ballatoio comune.

Al secondo piano, affaccia con tre finestre su area condominiale (corridoio di manovra dei box auto), mentre dalla parte opposta con una finestra, in corrispondenza del bagno, su area scoperta comune.

Confina con pianerottolo condominiale, vano ascensore, appartamento interno 9, area esterna condominiale.

- Un box auto costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 15, di altezza media pari a 2,45 m. e della consistenza di 16 mq circa (19 mq catastali), posto al piano seminterato del fabbricato, con accesso dal civico 32/B, di Via Ivrea, tramite rampa e corridoio di manovra esclusivi, entrambi scoperti. Confina spazio di manovra condominiale scoperto, boxes interni 14 e 16.

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

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 123/2022 R. G. Es.

Pagina 9 di 24



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

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

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

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 suddiviso in due livelli di cui quello posto al secondo piano è di altezza pari a 2,85 m., mentre il terzo piano (sottotetto) è di altezza pari a 2,45 m. .*

Esso è accessibile dalla porta del secondo piano, a destra uscendo dall'ascensore, interno 10, di un fabbricato urbano a tre livelli, con entrata dal civico n. 32/A di via Ivrea.



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

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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

Si precisa che il terzo piano (sottotetto) è accessibile unicamente, tramite scala interna, dall'appartamento al secondo piano.

Al primo piano (secondo catastale) si compone di un ampio soggiorno-angolo cottura e bagno; al secondo piano (terzo catastale) vi è una camera da letto matrimoniale, una cameretta da letto, disimpegno e bagno.

Al primo piano, affaccia con una finestra e un balcone su area condominiale (corridoio di manovra dei box auto), mentre dalla parte opposta con una finestra (in corrispondenza del bagno) sul ballatoio comune.

Al secondo piano, affaccia con tre finestre su area condominiale (corridoio di manovra dei box auto), mentre dalla parte opposta con una finestra (in corrispondenza del bagno) su area scoperta comune.

L'appartamento confina con pianerottolo condominiale, vano ascensore, appartamento interno 9, area esterna condominiale.

Il tutto per una superficie catastale totale di 123 mq.

- Un box auto della superficie catastale di 19 mq costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 15, di altezza media pari a 2,45 m. e della consistenza di 16 mq circa (19 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato (primo sottostrada), con ingresso condominiale dal civico 32/B, di Via Ivrea. Al box si accede tramite rampa e corridoio di manovra esclusivi, entrambi scoperti. Confina spazio di manovra condominiale scoperto, boxes interni 14 e 16.



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

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 sono in legno; il pavimento è in marmetti al primo livello, parzialmente in parquet al secondo; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni sono in ceramica a tutt'altezza. La scala interna di collegamento fra i due livelli è in legno. 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, con caldaia a gas metano. L'attestato di prestazione energetica è allegato alla presente relazione.

Nel box, la porta di accesso è costituita da una saracinesca metallica, mentre la pavimentazione e le rifiniture sono 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

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 123/2022 R. G. Es.

Pagina 12 di 24



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

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 Cerignola, 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



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

(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 dell'appartamento 1° piano = 63 mq circa
- superficie appartamento 2° piano (sottotetto) = 60 mq circa;
- superficie del box = 19 mq circa.

| Immobile | Superficie cat. | O.M.I. | | Borsino Immobiliare | | MEDIE | |
|-----------------|-----------------|--------|-------------|---------------------|-------------|--------|-------------|
| | Mq. | €/mq. | Valore imm. | €/mq. | Valore imm. | €/mq. | Valore imm. |
| Appartamento 1^ | 63,00 | 950,00 | 59.850,00 | 841,00 | 52.983,00 | 895,50 | 56.416,50 |
| Appartamento 2^ | 60,00 | 800,00 | 48.000,00 | 709,00 | 42.540,00 | 754,50 | 45.270,00 |
| Box | 19,00 | 600,00 | 11.400,00 | 591,00 | 11.229,00 | 680,00 | 11.314,50 |
| TOTALE | | | 119.250,00 | | 106.752,00 | | 113.001,00 |

Si sono distinti le superfici dei due livelli su cui è collocato l'appartamento per tenere conto che il piano superiore è essenzialmente un sottotetto e che pertanto per assumere caratteristiche di abitabilità di una normale residenza occorrerà procedere ad una sanatoria, attraverso le norme e i regolamenti regionali contenuti nella Legge Regione Puglia n. 33/2007 (B.U.R. Puglia n. 164 del 19.11.2007) c.d. "recupero sottotetti".

Inoltre i valori adottati, essenzialmente prudenziali, tengono conto anche dei costi necessari a sanare alcune piccole anomalie distributive interne.

Pertanto, il valore complessivo a base d'asta è di € 113.001,00.

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



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

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 presente bene non è indiviso e gli esecutati risultano proprietari del cespite per la quota di proprietà pignorata.

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** catastalmente individuato al **foglio 162 p.lla 2184 sub 15**, del Catasto fabbricati del Comune di Cerignola, Via Ivrea snc, Interno 10 Piano 2-3 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale 123 mq (escluso aree scoperte 116 mq), R.C. 621,04;

E' suddiviso in due livelli di cui quello posto al secondo piano è di altezza pari a 2,85 m., mentre il terzo piano (sottotetto) è di altezza pari a 2,45 m. .

L'appartamento è accessibile dalla porta del secondo piano, a destra uscendo dall'ascensore, interno 10, di un fabbricato urbano a tre livelli, con entrata dal civico n. 32/A di via Ivrea.

Il terzo piano (sottotetto) è accessibile unicamente, tramite scala interna, dall'appartamento al secondo piano che, si ribadisce, è un sottotetto.



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

Si compone di un ampio soggiorno-angolo cottura e bagno, al primo piano (secondo catastale); camera da letto matrimoniale, cameretta da letto, disimpegno e bagno al secondo piano (terzo catastale) .

Al primo piano, affaccia con una finestra e un balcone, prospettanti su area condominiale (corridoio di manovra dei box auto), mentre dalla parte opposta con una finestra in corrispondenza del bagno su ballatoio comune.

Al secondo piano, affaccia con tre finestre su area condominiale (corridoio di manovra dei box auto), mentre dalla parte opposta con una finestra, in corrispondenza del bagno, su area scoperta comune.

Confina con pianerottolo condominiale, vano ascensore, appartamento interno 9, area esterna condominiale.

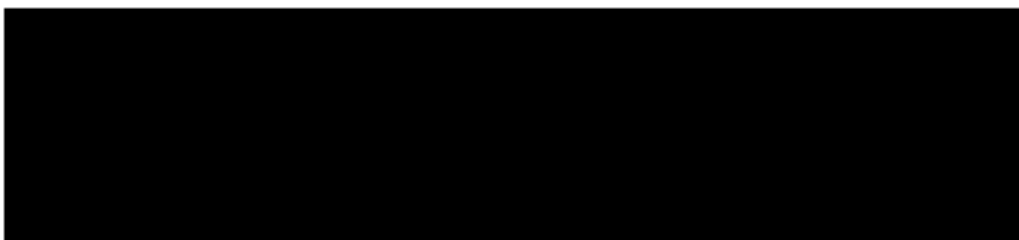
Il tutto per una superficie totale di 123 mq.

- **un box auto** al **foglio 162 p.lla 2184 sub 36**, Via Ivrea snc, Interno 15 Piano S1 – cat. C/6, cl. 6, consistenza 16 mq – superficie catastale mq 19 mq, R.C. 59,50.

E' costituito da un unico ambiente, individuato dall'interno 15, di altezza media pari a 2,45 m. e della consistenza di 16 mq circa (19 mq catastali), posto al piano seminterrato del fabbricato (primo sottostrada), con ingresso condominiale dal civico 32/B, di Via Ivrea.

Al box si accede tramite rampa e corridoio di manovra esclusivi, entrambi scoperti. Confina spazio di manovra condominiale scoperto, boxes interni 14 e 16.








Il prezzo totale a base d'asta è di € 113.001,00.

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, il bene è nella disponibilità 

 utilizza come abitazione principale 



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-



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

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.

Non risultano pendenze di natura condominiale, così come 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



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

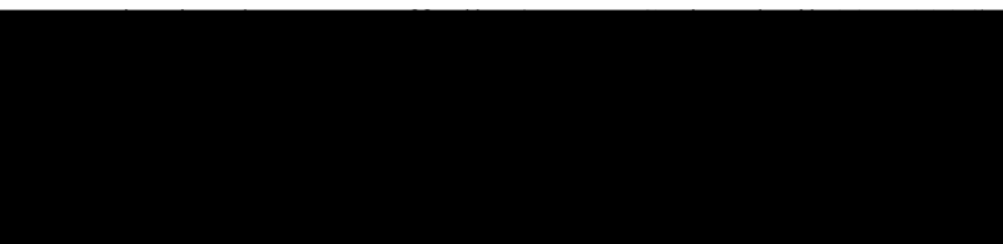
non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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 Cerignola:

- **Appartamento**, al foglio 162 p.lla 2184 sub 15, Via Ivrea snc, Interno 10 Piano 2-3 – cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale 123 mq (escluso aree scoperte 116 mq), R.C. 621,04;
- **Box auto** al foglio 162 p.lla 2184 sub 36, Via Ivrea snc, Interno 15 Piano S1– cat. C/6, cl. 6, consistenza 16 mq – superficie catastale mq 19 mq, R.C. 59,50.



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 fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura, fu realizzato dalla Società Puglia Casa S.r.l., con:

- Concessione Edilizia n. 29/SOC/2006 del 4.12.2006;
- Variante n. 17/SOC/2007 del 28.5.2007;



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

- Certificato di conformità statica depositata al Genio Civile di Foggia prot. 11944 del 28.7.2008 e collaudo statico del 29.7.2008, prot. 12107 ed al n. 13/07 di pratica;
- Verbale di inizio lavori n. 7/2007 del 19/2/2007 e fine lavori n. 31/2009 del 29.4.2009;
- Attestati di Qualificazione Energetica, riferiti all'intero edificio, a firma del Direttore dei Lavori, Ing. Matteo Cirulli, in data 16.9.2007;
- Certificato di agibilità, prot. 23/SOC/09 del 12.11.2009;

Da quanto si è potuto verificare la situazione attuale dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale in atti, salvo la mancanza di un piccolo tramezzo al piano superiore, mentre per quanto attiene i grafici allegati all'autorizzazione edilizia, gli stessi sono privi di quasi tutte le tramezzature interne.

Tali anomalie, così come il citato recupero del piano sottotetto, 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 Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 123/2022 R. G. Es.
Pagina 22 di 24*



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@mgpcc.eu

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, 15 dicembre 2023

ing. Amedeo Petronelli



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

Tel. e fax: 0884631165 - cell. 3402413160

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

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Estratto di mappa su ortofoto;
- 5) Visura storica catastale dell'appartamento;
- 6) Visura storica catastale del box;
- 7) Planimetria catastale dell'appartamento;
- 8) Planimetria catastale del box;
- 9) Permesso di Costruire n. 29/2006 e Variante n. 17/2007;
- 10) Planimetrie allegate alla Variante n. 17/2007;
- 11) Verbale di fine lavori;
- 12) Certificato di agibilità;
- 13) Quotazioni del Borsino immobiliare per l'appartamento;
- 14) Quotazioni del Borsino immobiliare per il box;
- 15) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 16) Estratto dell'atto di matrimonio;
- 17) A.P.E. .

