

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 138/2024 R.G. Es.

MAJOR SPV S.R.L.

contro

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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@ingpec.eu



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@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

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

MAJOR SPV S.r.l. c/

(n. 138/2024 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Carmen Corvino

PREMESSA

In data 31.7.2025, la Dott.ssa Valentina Patti nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del **3.12.2025** il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nell'udienza in questione, prestato il giuramento di rito dinanzi alla S.V., 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 San Severo, alla Via Mario Carli*** :

1. *Appartamento al foglio 28, p.lla 553, sub. 18, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq (escluso aree scoperte 111 mq), rendita € 656,61. Indirizzo Via Mario Carli, n. 37, Piano 4, Interno 7;*
2. *Locale autorimessa al foglio 28, p.lla 553, sub. 7, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 71,89. Indirizzo Via Mario Carli n. 27, Piano Terra, Interno 7.*

Tribunale Ordinario di Foggia – Espropriazione Immobiliare n. 138/2024 R. G. Es.

Pagina 2 di 26



Entrambi intestati:

- INTESTAZIONE PARZIALE da verificare
- proprietà superficie 1000/1000.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 23.4.2024, rep. 2270, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29.5.2024 ai n.ri 13227/10648, contro (nato a San Giovanni Rotondo il 3.8.1973), in DIRITTO DI SUPERFICIE per la quota di proprietà di 1/1, a favore di MAIOR SPV SRL (cod. fisc. 04951650268) con sede in Conegliano (TV). Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Foggia e l'U.T.C. di San Severo, unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Fabrizio De Meo, ci si recava in data 20.2.2026, ore 11,30, 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 dal **diritto di superficie** dai seguenti immobili urbani **siti in San Severo (FG)**, riportati nel **Catasto fabbricati** del medesimo Comune:

- **Appartamento al quarto piano**, catastalmente individuato **folio 28, p.lla 553, sub. 18**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq (escluso aree scoperte 111 mq), rendita € 656,61. Indirizzo Via Mario Carli, n. 37, Piano 4, Interno 7.



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@ingpec.eu

- **Locale autorimessa al piano terra**, catastalmente individuato al **foglio 28, p.lla 553, sub. 7**, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 71,89. Indirizzo Via Mario Carli n. 27, Piano Terra, Interno 6.

Entrambi intestati:

- INTESTAZIONE PARZIALE da verificare
- **proprietà superficie 1000/1000.**

Si precisa che fra le pertinenze dei suddetti immobili, sia pur non accatastato, ma riportato nella Tavola grafica allegata alla competente comunicazione all'U.T.C. prot. 1434 del 17.3.1998, vi è un **piccolo vano sottotetto**, della superficie in pianta di 8,25 mq, ha un'altezza variabile fra 2,50 e 0,95 ml circa, derivante dalla “*SUD-DIVISIONE DI LOCALE SOTTOTETTO IN DIECI LOCALI DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI SOTTOSTANTI, DA ESEGUIRSI IN SAN SEVERO IN VIA M. CARLI N. 37*”. Detto ambiente è identificato dall'interno n. 7 sulla planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione comunale ed è il terzo a sinistra, spalle al vano ascensore.

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 3.6.2024, redatta dal Dott. Mario Sculco, Notaio in Isola Capo Rizzuto e 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 **per la quota di 1/1 in diritto di superficie** all'esecutato, con atto di **assegnazione a socio di cooperativa edilizia**, ricevuto dal Dott. Francesco Paolo Lops, Notaio in San Severo del 5.5.1995 n. 34677 di rep., trascritto a Foggia il 18.5.1995 n. 8361 R.G., n. 6507 R.P., dalla COOPERATIVA EDILIZIA DELLE ROSE S.C.E.R.L., con sede in San Severo, nella persona del sig. Porporino Leonardo Salvatore Antonio.

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 Severo (FG)**:

- **Appartamento al quarto piano**, catastalmente individuato **folio 28, p.lla 553, sub. 18**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6,5 vani,



superficie catastale 121 mq (escluso aree scoperte 111 mq), rendita € 656,61. Indirizzo Via Mario Carli, n. 37, Piano 4, Interno 7.

- **Locale autorimessa al piano terra**, catastalmente individuato al **foglio 28, p.lla 553, sub. 7**, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 71,89. Indirizzo Via Mario Carli n. 27, Piano Terra, Interno 6.

Entrambi intestati:

- INTESTAZIONE PARZIALE da verificare
- Quagliano Antonio Domenico (nato a San Giovanni Rotondo il 3.8.1973) **proprietà superficie** 1000/1000.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 23.4.2024, rep. 2270, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 29.5.2024 ai n.ri 13227/10648, in DIRITTO DI SUPERFICIE per la quota di proprietà di 1/1, a favore di MAIOR SPV SRL (cod. fisc. 04951650268) con sede in Conegliano (TV). Si precisa che fra le pertinenze dei suddetti immobili, sia pur non accatastato, ma riportato nella Tavola grafica allegata alla competente comunicazione all'U.T.C. prot. 1434 del 17.3.1998, vi è un **piccolo vano sottotetto**, della superficie in pianta di 8,25 mq, ha un'altezza variabile fra 2,50 e 0,95 ml circa, derivante dalla "*SUD-DIVISIONE DI LOCALE SOTTOTETTO IN DIECI LOCALI DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI SOTTOSTANTI, DA ESEGUIRSI IN SAN SEVERO IN VIA M. CARLI N. 37*". Detto



ambiente è identificato dall'interno n. 7 sulla planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione comunale ed è il terzo a sinistra, spalle al vano ascensore.

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:

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Foggia in data 26.4.1995 ai numeri 7084 R.G. e 5495 R.P.**, a favore del "COMUNE DI SAN SEVERO", (c.f. 00336360714), contro la COOPERATIVA DELLE ROSE S.C.E.R.L., con sede in San Severo, atto ricevuto dal notaio Francesco Paolo Lops in San Severo, del 14.4.1995, n. 34518 di rep.;
- **Ipoteca legale iscritta a Foggia in data 17.11.2017 ai numeri 23630 R.G. e 2995 R.P.**, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (con sede in Foggia, Via Gramsci n. 43), sede Roma (c.f. 13756881002), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione, sede in Roma, del 16.11.2017, n. 2121/4317 di rep., gravante sui **diritti di superficie** pari ad 1/1 degli immobili di cui al presente Lotto;
- **Ipoteca legale iscritta a Foggia in data 26.9.2019 ai nri 20284**



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@ingpec.eu

R.G. e 2926 R.P., a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (con sede in Foggia, Via Gramsci n. 43), sede Roma (c.f. 13756881002), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione, sede in Roma, del 25.9.2019, n. 3552/4319 di rep., gravante sui **diritti di su-perficie** pari ad 1/1 degli immobili di cui al presente Lotto;

- **Verbale pignoramento immobili trascritto a Foggia in data 29.5.2024 ai n.ri 13227 R.G. e 10648 R.P.**, a favore di "MAIOR SPV SRL", con sede in Conegliano (TV) (c.f. 04951650268), notificato dal UNEP Tribunale di Foggia, del 23.4.2024, n. 2270 di rep., gravante sui **diritti di superficie** pari ad 1/1 degli immobili di cui al presente Lotto.

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.

Il Sig. non risulta coniugato, come risulta dal Certificato di Stato Libero rilasciato dal Comune di San Severo.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione,

*Tribunale Ordinario di Foggia – Espropriazione Immobiliare n. 138/2024 R. G. Es.
Pagina 8 di 26*



accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Immobili urbani siti in San Severo (FG), riportati nel Catasto fabbricati del medesimo Comune:

a) Appartamento al quarto piano, catastalmente individuato **fo-
glio 28, p.lla 553, sub. 18**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6,5 vani,
superficie catastale 121 mq (escluso aree scoperte 111 mq), ren-
dita € 656,61. Indirizzo Via Mario Carli, n. 37, Piano 4, Interno
7.

b) Locale autorimessa al piano terra, catastalmente individuato
al **foglio 28, p.lla 553, sub. 7**, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq,
superficie catastale 18 mq, rendita € 71,89. Indirizzo Via Mario
Carli n. 27, Piano Terra, Interno 6.

Entrambi intestati:

- **INTESTAZIONE PARZIALE** da verificare
- **proprietà superficie 1000/1000.**

a) Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito in una
zona periferica di San Severo, al quarto piano di un fabbricato
condominiale, accessibile dal civico n. 37 di Via Mario Carli, in-
terno 7, con ingresso dalla porta frontale salendo le scale, all'in-
terno di un fabbricato a sette livelli fuori terra.

Si compone di quattro ambienti (soggiorno e tre camere da letto),
oltre i servizi: ingresso, disimpegno, due bagni e cucina.

Affaccia:



- sul prospetto di Via M. Carli, con un ampio balcone e una finestra;
- sul prospetto retrostante (area condominiale interna) con un balcone e due finestre.

Il tutto per una superficie catastale lorda di 121 mq.

Detto appartamento confina con vano scala, interno 8, Via Mario Carli, cortile condominiale, salvo altri.

- b) Locale autorimessa al piano terra**, accessibile dal civico catastale n. 27 di Via Mario Carli (di fatto, un civico attiguo a quello principale), situato nello stesso comprensorio edilizio di cui sopra e individuato dall'interno 6.

Si compone di un ambiente unico della consistenza catastale di 18 mq circa ed è confinante con spazio di manovra condominiale, interni 5 e 7, corsia interna di accesso pedonale condominiale, salvo altri.

Si precisa che fra le pertinenze dei suddetti immobili, sia pur non accatastato, ma riportato nella Tavola grafica allegata alla competente comunicazione all'U.T.C. prot. 1434 del 17.3.1998, vi è un **piccolo vano sottotetto**, della superficie in pianta di 8,25 mq, ha un'altezza variabile fra 2,50 e 0,95 ml circa, derivante dalla *“SUDDIVISIONE DI LOCALE SOTTOTETTO IN DIECI LOCALI DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI SOTTOSTANTI, DA ESEGUIRSI IN SAN SEVERO IN VIA M. CARLI N. 37”*. Detto ambiente è identificato dall'interno n. 7 sulla planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione comunale ed è il terzo a sinistra, spalle al vano ascensore.



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 correggendo 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 San Severo, al quarto piano rialzato di un fabbricato condominiale, accessibile dal civico n. 37 di Via Mario Carli, interno 7, con ingresso dalla porta frontale salendo le scale, all'interno di un fabbricato a sette livelli fuori terra.

Si compone di quattro ambienti (soggiorno e tre camere da letto), oltre i servizi: ingresso, disimpegno, due bagni e cucina. Affaccia:

- sul prospetto di Via M. Carli, con un ampio balcone ed una finestra;
- sul prospetto retrostante (area condominiale interna) con un balcone e due finestre.

Il tutto per una superficie catastale lorda di 121 mq.

Detto appartamento confina con vano scala, interno 8, Via Mario Carli, cortile condominiale, salvo altri.

b) Locale autorimessa al piano terra, accessibile dal civico catastale n. 27 di Via Mario Carli (di fatto, un civico attiguo a quello principale), situato nello stesso comprensorio edilizio di cui sopra e individuato dall'interno 6.

Si compone di un ambiente unico della **consistenza catastale di 18 mq** circa ed è confinante con spazio di manovra condominiale, interni 5 e 7, corsia interna di accesso pedonale condominiale, 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 sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno; il pavimento è in parquet, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni sono in ceramica a tutt'altezza. Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano, il cui attestato di prestazione energetica viene allegato alla presente relazione.

Per il **box**, i serramenti di chiusura sono metallici, la pavimentazione è in mattonelle, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria.

Il **piccolo vano sottotetto**, pertinenza degli immobili di cui sopra, ha la porta è metallica, la pavimentazione è in marmetti granigliati, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria.

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 Severo, 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 lorda dell'appartamento = 121 mq circa;
- superficie catastale del box = 18 mq circa

Immobile	Superficie cat.	O.M.I. (V. medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Appartamento	121,00	800,00	96.800,00	786,00	95.106,00	793,00	95.953,00
Box	18,00	575,00	10.350,00	446,00	8.028,00	510,50	9.189,00
Vano sottotetto	8,00	400,00	3.200,00	393,00	3.144,00	396,50	3.172,00

Valore totale della piena proprietà: € 108.314,00.

Considerato che la **presente esecuzione riguarda solo il diritto di superficie** di un Socio della “*Cooperativa Edilizia delle Rose S.c.e.r.l.*” non ancora tramutato in diritto di proprietà a favore dell'esecutato, il **calcolo di tale diritto da porre a base d'asta** viene di seguito calcolato:

$V_{ps} = V_{pp} \times 1/(1+r)^n$, dove:

- V_{pp} è il valore della piena proprietà come sopra calcolato;
- r è il tasso di capitalizzazione del reddito = 1,25% ;
- n è il numero di anni di diritto del diritto di superficie = 20.

Per cui:

$$V_{ps} = 108.314,00 \times 1/(1+0,0125)^{20} = \text{€ } 84.485,00$$

Tenuto conto della necessità di accatastare anche il piccolo vano sottotetto riscontrato e di regolarizzare presso l'U.T.C. l'eliminazione di un tramezzo interno (fra soggiorno e cucina), il valore sopra riportato viene precauzionalmente decurtato del 5%, per cui **il valore definitivo degli immobili a base d'asta è di € 80.260,00.**



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.

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

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 San Severo (FG), riportati nel Catasto fabbricati del medesimo Comune:

- **Appartamento al quarto piano,** catastalmente individuato **foglio 28, p.lla 553, sub. 18**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq (escluso aree scoperte 111 mq), rendita € 656,61. Indirizzo Via Mario Carli, n. 37, Piano 4, Interno 7.
- **Locale autorimessa al piano terra,** catastalmente individuato **al foglio 28, p.lla 553, sub. 7**, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 71,89. Indirizzo Via Mario Carli n. 27, Piano Terra, Interno 6.

Entrambi intestati:



- INTESAZIONE PARZIALE da verificare
- Quagliano Antonio Domenico (nato a San Giovanni Rotondo il 3.8.1973) **proprietà superficie** 1000/1000.

a) Appartamento per civile abitazione, sito in una zona periferica di San Severo, al quarto piano rialzato di un fabbricato condominiale, accessibile dal civico n. 37 di Via Mario Carli, interno 7, con ingresso dalla porta frontale salendo le scale, all'interno di un fabbricato a sette livelli fuori terra.

Si compone di quattro ambienti (soggiorno e tre camere da letto), oltre i servizi: ingresso, corridoio, due bagni e cucina.

Affaccia:

- sul prospetto di Via M. Carli, con un ampio balcone ed una finestra;
- sul prospetto retrostante (area condominiale interna) con un balcone e due finestre.

Il tutto per una superficie catastale lorda di 121 mq.

Detto appartamento confina con vano scala, interno 8, Via Mario Carli, cortile condominiale, salvo altri.

b) Locale autorimessa al piano terra, accessibile dal civico catastale n. 27 di Via Mario Carli (di fatto, un civico attiguo a quello principale), situato nello stesso comprensorio edilizio di cui sopra e individuato dall'interno 6.

Si compone di un ambiente unico della **consistenza catastale di 18 mq** circa ed è confinante con spazio di manovra condominiale, interni 5 e 7, corsia interna di accesso pedonale condominiale, salvo altri.



Si precisa che fra le pertinenze dei suddetti immobili, sia pur non accatastato, ma riportato nella Tavola grafica allegata alla competente comunicazione all'U.T.C. prot. 1434 del 17.3.1998, vi è un **piccolo vano sottotetto**, della superficie in pianta di 8,25 mq, ha un'altezza variabile fra 2,50 e 0,95 ml circa, derivante dalla “*SUD-DIVISIONE DI LOCALE SOTTOTETTO IN DIECI LOCALI DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI SOTTOSTANTI, DA ESEGUIRSI IN SAN SEVERO IN VIA M. CARLI N. 37*”. Detto ambiente è identificato dall'interno n. 7 sulla planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione comunale ed è il terzo a sinistra, spalle al vano ascensore e di esso occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale.

Il prezzo a base d'asta per il diritto di superficie dei suddetti immobili è di € 80.260,00.

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'esecutato.



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.

Come già riferito prima esiste un **Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Foggia in data 26.4.1995 ai numeri 7084 R.G. e 5495 R.P.**, a favore del "COMUNE DI SAN SEVERO", (c.f. 00336360714), contro la COOPERATIVA DELLE ROSE S.C.R.R.L., con sede in San Severo, atto ricevuto dal notaio Francesco Paolo Lops in San Severo, del 14.4.1995, n. 34518 di rep.. Inoltre, si evidenzia che il Comune di San Severo, a specifica richiesta del sottoscritto, ha trasmesso la nota **prot. 6813 del 4.2.2026**, dalla quale risulta che per trasformare l'attuale "**diritto di superficie**" tuttora gravante sugli immobili, in "**diritto di proprietà**", l'interessato dovrà versare la somma di **€ 2.566,91**.

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 pro-tempore del Condominio, Sig. D'Incalci Michele, dal quale risulta ad oggi non vi è alcuna debitoria nei confronti del "Condominio delle Rose" a carico del Sig..

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.

L'A.P.E. viene allegato alla presente perizia.

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 San Severo:**

1. **Appartamento al foglio 28, p.lla 553, sub. 18**, cat. A/3, cl. 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq (escluso aree scoperte 111 mq), rendita € 656,61. Indirizzo Via Mario Carli, n. 37, Piano 4, Interno 7;
2. **Box al foglio 28, p.lla 553, sub. 7**, cat. C/6, cl. 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 71,89. Indirizzo Via Mario Carli n. 27, Piano Terra, Interno 6.

Entrambi intestati:

- **INTESTAZIONE PARZIALE** da verificare
 - **proprietà superficie** 1000/1000;
- 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. 3 Lib. 2C del'8.10.1992;
- Concessione Edilizia in variante n. 76 dell'11.5.1994;
- Concessione Edilizia n. 62 del 31.3.1995, variante delle precedenti;
- Abitabilità del 28.4.1995, prot. 27.

Come già anticipato prima, fra le pertinenze dei suddetti immobili, sia pur non accatastato, ma riportato nella Tavola grafica allegata alla competente comunicazione all'U.T.C. prot. 1434 del 17.3.1998, vi è un **piccolo vano sottotetto**, della superficie in



pianta di 8,25 mq, ha un'altezza variabile fra 2,50 e 0,95 ml circa, derivante dalla “SUDDIVISIONE DI LOCALE SOTTOTETTO IN DIECI LOCALI DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI SOTTOSTANTI, DA ESEGUIRSI IN SAN SEVERO IN VIA M. CARLI N. 37”. Detto ambiente è identificato dall'interno n. 7 sulla planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione comunale ed è il terzo a sinistra, spalle al vano ascensore. Per questo vano occorrerà presentare opportuno aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio. Inoltre va regolarizzata anche l'eliminazione di un piccolo tramezzo fra il soggiorno e la cucina, che pur essendo stato già regolarizzato catastalmente, non compare sull'elaborato grafico dell'ultimo atto concessorio comunale (C.E. 62/1995).

Tali anomalie possono essere sanate a termini di legge e dei relativi costi, 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 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 economica e popolare, ex Legge n. 167/1962, con assegnazione del suolo in diritto di superficie, giusta Convenzione tra il Sindaco del Comune di San Severo e il Presidente della “Cooperativa Edilizia Delle Rose a.r.l.”, sig. Porporino Salvatore Leonardo, rogata dal Segretario Comunale Dott. Nicola Corciulo in data 6.10.1992 n. 12748



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@ingpec.eu

di rep., registrata in San Severo l'8.10.1992 al n. 1276 serie 1. Della completezza delle procedure di acquisizione dei terreni viene dato atto nella **Convenzione** sopra citata (pag. 2, ultimo capoverso) e nell'**Atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto a Foggia in data 26.4.1995 ai numeri 7084 R.G. e 5495 R.P.**, a favore del "COMUNE DI SAN SEVERO", (c.f. 00336360714), contro la COOPERATIVA DELLE ROSE S.C.R.R.L., con sede in San Severo, atto ricevuto dal notaio Francesco Paolo Lops in San Severo, del 14.4.1995, n. 34518 di rep. .

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, 2 marzo 2026

ing. Amedeo Petronelli



A L L E G A T I

- 1) Verbale di accesso e sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Ortofoto su mappa catastale;
- 5) Visura storica catastale del box;
- 6) Visura storica catastale dell'appartamento;
- 7) Planimetria catastale del box;
- 8) Planimetria catastale dell'appartamento;
- 9) Convenzione edilizia e asservimento suolo;
- 10) Concessioni edilizie;
- 11) Concessione edilizia n. 62_1995 (variante finale) – Tavole grafiche;
- 12) Abitabilità;
- 13) Nota all'U.T.C. prot. 1434 del 17.3.1998 - Elaborati grafici di suddivisione del sottotetto;
- 14) Nota prot. 6813 del 4.2.2026 del Comune di San Severo;
- 15) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 16) Quotazioni del Borsino immobiliare per boxes;
- 17) Quotazioni del Borsino immobiliare per appartamenti;
- 18) Certificato di stato libero dell'esecutato;
- 19) Attestato di prestazione energetica;
- 20) Certificazione dell'Amministratore Condominiale.

