

STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/20 R.G.E.

Promossa da

[redacted]

C/

[redacted]

Descrizione Elaborati: **Chiarimenti alla CTU**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it pec: antonio.salandra@ingpec.eu

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/20 R.G.E.

Promossa da

[redacted]

C/

[redacted]

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Chiarimenti alle Osservazioni

del Gop dott. Rosa D'Ambrosio

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 Risposta alla Osservazione 1

2.0 Risposta alla Osservazione 2

3.0 Risposta alla Osservazione 3

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

0.0 - PREMESSA

In data 12 giugno 2023 Il Gop dott. Rosa D'Ambrosio, sciolta a riserva assunta all'udienza del 19 maggio 2023, letti gli atti ed esaminata la documentazione osservava quanto segue:

1. *relativamente al bene censito in catasto al Fg. 981 sub 66 (indicato nella relazione notarile al n. 4): a) non risulta oggetto di valutazione nella perizia; b) è gravato dalla trascrizione di una domanda giudiziale trascritta il 26 giugno 2014 ai nn. 12048/9623 in favore di [redacted] a cui non risulta effettuato avviso ex art. 498 c.p.c.;*

2. *relativamente al bene censito al Fg. 97 ptc.217 sub 90 (indicato nella relazione notarile al n. 5): il perito stimatore ha valutato il bene unitamente alla ptc. graffata 978 sub 3 che tuttavia non è oggetto del pignoramento;*

3. *sui beni pignorati indicati nella relazione notarile ai nn. 1),2),3) e 5) v'è un precedente pignoramento trascritto il 16/12/2003 nn. 29735/22530, per il quale occorre accertare l'eventuale pendenza*

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

CHIARIMENTI DELLA CTU

La C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia n. 55/2020/EI Promossa da [redacted], si compone di n.3 Lotti:

- Lotto 01 - (F.97 p.lla 217 sub.83 e F.97 p.lla 983 sub.66-68);
- Lotto 02 - (F. 97, part. 217 sub. 90 - cat. C/2 graffato con F. 97, part. 978 sub.3 - cat.C/2);
- Lotto 03 - (F. 97, part. 981 sub. 66 - cat. C/2);

formati da immobili aventi caratteristiche analoghe (categoria catastale C/2), tuttavia i singoli lotti sono stati trattati separatamente e sono state eseguite perizie complete ed autonome per ogni singolo lotto, con redazione di rilievi metrici e restituzioni grafiche per ogni unità immobiliare, valutazioni differenziate per via delle caratteristiche e peculiarità dei singoli immobili.

1.0 Risposta alla Osservazione 1

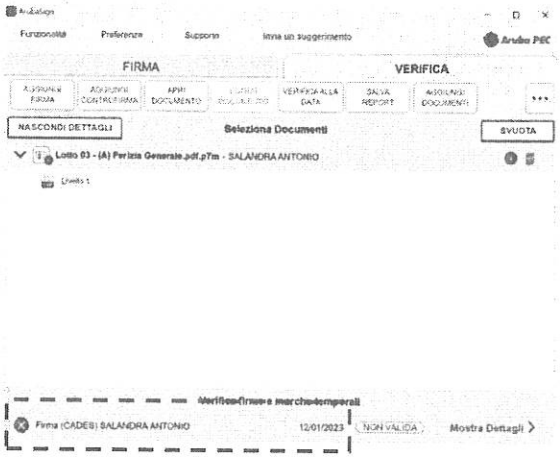
Relativamente al bene Unità immobiliare sita in Foggia (FG), Via Di Salpi, Piano S1, cat C/2 censito in catasto al **Fg. 97 p.lla 981 sub 66** (indicato nella relazione notarile al n. 4):

a) Il bene (p.lla 981 sub 66) è oggetto della relazione nominata *"LOTTO 3 - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/20 R.G.E. Promossa da* [redacted]" con relativi Allegati:

- Lotto 03 - (A) Perizia Generale;
- Lotto 03 - (B) Allegati (1_2);
- Lotto 03 - (C) Allegati (2_2);
- Lotto 03 - (D) Scheda di sintesi.

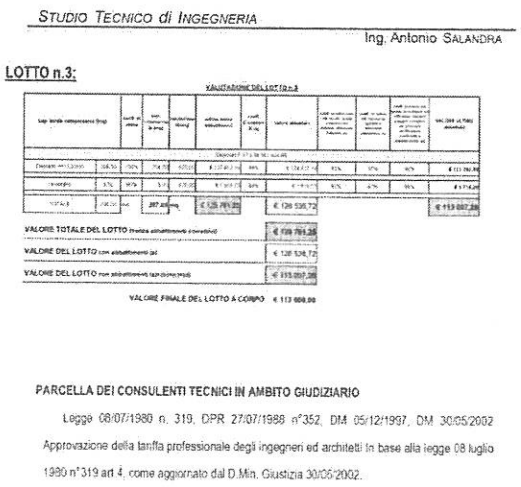
Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

trasmessa dal sottoscritto C.T.U. in data **12/01/2023**, contestualmente alla relazione "LOTTO 02"; a seguito di controlli effettuati presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia è emerso che l'invio degli elaborati relativi alla relazione di stima (LOTTO 03) non ha avuto esito positivo, pertanto il sottoscritto ha provveduto nuovamente al deposito telematico presso la cancelleria del Tribunale di Foggia in data 03/01/2025 dello stesso file cifrato e codificato con estensione *".enc"* generato in data 12/01/2023 dal software SLpct, redattore di atti per il Processo Civile Telematico.



Detta circostanza risulta comprovata dal fatto che all'interno del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva immobiliare 55/2020/EI attualmente risulta depositato il file *"Lotto 03 - (A) Perizia Generale.pdf.p7m"* con estensione *".p7m"*, recante la firma digitale risalente al 12/01/2023.

Inoltre in data 13/02/2023 è stata depositata presso la cancelleria del Tribunale di Foggia l'istanza di liquidazione relativa all'onorario del CTU, nella quale, per la determinazione dell'ONORARIO A PERCENTUALE in base al D.M. 30.05.2002, sono state inserite le tabelle "Valutazione del lotto" riportate nell'allegato O di ogni singola perizia. In particolare la Tabella relativa al Lotto 03 era stata ripresa dalla perizia di stima inviata in cancelleria del Tribunale di Foggia data 12/01/2023 con esito negativo.


STUDIO TECNICO di INGEGNERIA

Ing. Antonio SALANDRA

LOTTO n.3:

VALUTAZIONE DEL LOTTO n.3

Descrizione	66,50	70%	74,70	4,00	€ 127.612,80	64%	€ 126.612,72	97%	97%	94%	€ 111.780,36
Immobile	5%	30%	5,10	4,00	€ 1.000,00	64%	€ 1.000,00	97%	97%	94%	€ 915,60
TOTALE	71,50		287,40		€ 128.791,20		€ 128.538,72				€ 113.087,36

VALORE TOTALE DEL LOTTO (media aritmetica ponderata) € 128.791,20

VALORE DEL LOTTO con abbattimento del € 128.538,72

VALORE DEL LOTTO con abbattimento del 12% (forfettario) € 113.087,36

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO € 113.000,00

PARCELLA DEI CONSULENTI TECNICI IN AMBITO GIUDIZIARIO

Legge 08/07/1980 n. 319, DPR 27/07/1988 n°352, DM 05/12/1997, DM 30/05/2002

Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti in base alla legge 08 luglio 1980 n°319 art 4, come aggiornato dal D.Min. Giustizia 30/05/2002.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

b) Tale bene è gravato dalla trascrizione di una **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta il **26 giugno 2014 ai nn. 12048/9623** in favore di [redacted] detta situazione era stat evidenziata dal sottoscritto CTU al **Quesito 9** della relazione *"LOTTO 01" (pag. 32)* **e** della relazione *"LOTTO 03" (pag. 27)* (si veda anche la Nota di trascrizione relativa alla suddetta formalità, prodotta dal sottoscritto C.T.U. in data 23/05/2022 e riportata nell'"Allegato D" delle summenzionate relazioni di stima).

L'**art. 498 cpc**, onera il **creditore pignorante** a notificare l'avviso finalizzato a rendere noto ai soggetti che vantano sull'immobile (oggetto di pignoramento) un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, della pendenza di un pignoramento sull'immobile in oggetto.

2.0 Risposta alla Osservazione 2

Relativamente al bene censito al **Fg. 97 ptc.217 sub 90** (indicato nella relazione notarile al n. 5) **graffato con Foglio 97, part. 978 sub.3**, oggetto della relazione di stima "**LOTTO 2**" e valutati dal sottoscritto C.T.U. nella totalità, si riporta quanto già evidenziato nella suddetta relazione:

- **Quesito 1** – paragrafo 1.3: *Corrispondenza dei dati catastali* - pag. 16: *"l'immobile censito in Catasto Fabbricati di Foggia al Foglio 97 particella 217 sub 90 graffata alla particella 978 sub 3 del Foglio 97, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (nn. 6038/4455 del 16/03/2020) non risulta correttamente riportato con i suddetti dati censuari graffati."*

  Così come evidenziato anche nella Relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Antonella DI RUBERTO di Foggia del 10/07/2020.

- **Quesito 3** – paragrafo 3.1: *Descrizione analitica dei beni* - pag. 19: *"Il lotto è*

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

composto dagli immobili al: Foglio 97 particella 217 sub 90 (graffato F. 97 p.lla 978 sub 3). Detti immobili costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare, composta da un ampio locale di circa 263 mq con annesso vano sotto rampa di circa 34,50 mq avente altezza max di 2,40 m e min di 1,45 m".

- **Quesito 10** – paragrafo 10.1: *Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni*- pag.29 *"L'unità immobiliare, in catasto Fabbricati al F. 97, p.lla: 217 sub.90 e p.lla 978 sub 3 (graffate), facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Foggia al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, posti al piano seminterrato del lotto B con ingressi mediante rampa comune di discesa da via Di Salpi, risultano privi di murature di separazione e composto da un unico ampio locale con annesso vano sotto-rampa, come si può vedere dalla planimetria in figura".*

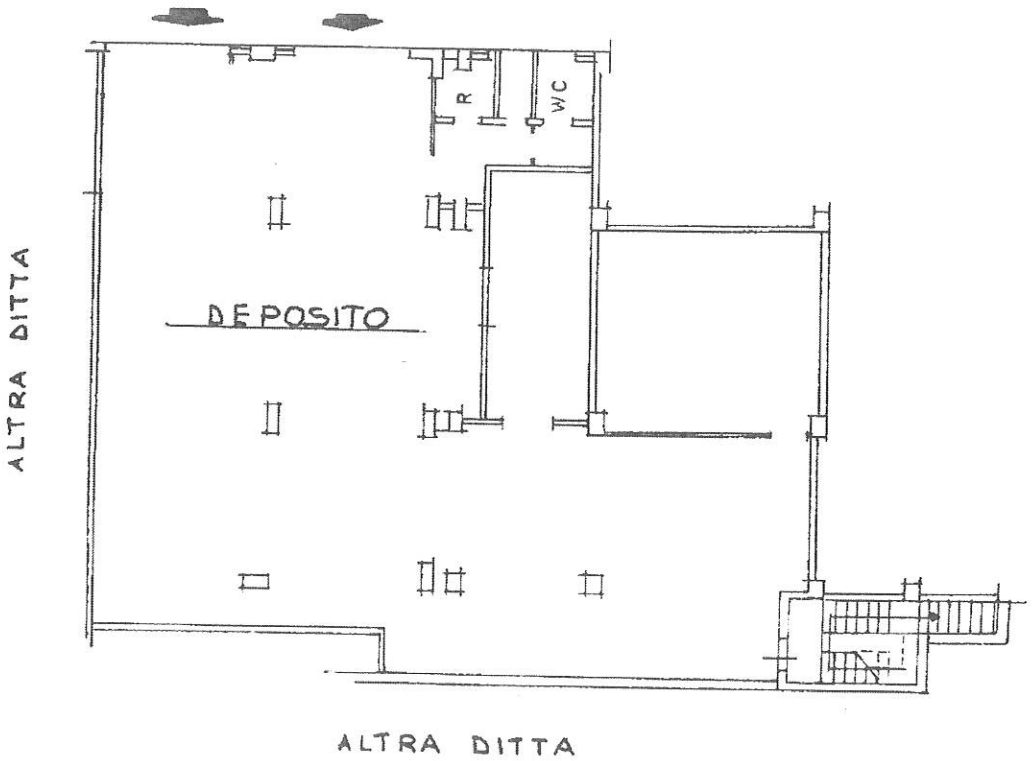


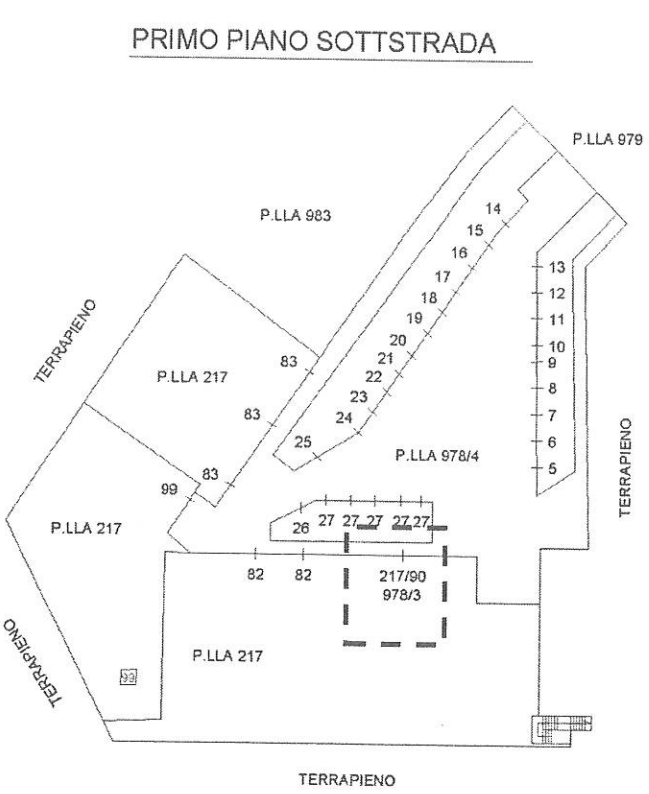
Figura 1: planimetria catastale in atti abbinata al Foglio 97, part. 217 sub. 90 e Foglio 97, part. 978 sub.3

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

La figura riportata nella relazione "LOTTO 2" pag. 30, è la planimetria catastale in atti abbinata al Foglio 97, part. 217 sub. 90 e Foglio 97, part. 978 sub.3.

Da detta planimetria non è possibile distinguere l'immobile al F. 97 p.lla 217 sub 90 da quello al F. 97 p.lla 978 sub 3.

L'elaborato planimetrico relativo al Foglio 97 p.lla 217 prot. n. FG0153465 del 12/09/2017 relativamente alla rappresentazione del primo piano sottostrada indica entrambi i subalterni all'intero fabbricato:



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/05/2022

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/05/2022
Dati identificativi: Comune di FOGGIA (D643) (FG)
Foglio 97 Particella 217 Subalterno 90
Foglio 97 Particella 978 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FOGGIA (D643) (FG)
Foglio 97 Particella 217
Foglio 97 Particella 978

Classamento:
Rendita: Euro 1.803,48
Zona censuaria 1,
Categoria C/2^, Classe 3, Consistenza 290 m²
Foglio 97 Particella 978 Subalterno 3
Indirizzo: VIA MICHELE BISCEGLIA n. 7 Piano S1
Dati di superficie: Totale: 321 m²
Annotazione di immobile: MOD. 58 N. 3680

Trattasi di <u>particella composta</u>, che in ambito catastale, i termini "particella composta" e "graffata" si riferiscono a specifiche configurazioni del frazionamento del terreno o degli edifici, utilizzati nel catasto per la rappresentazione e identificazione degli immobili; in particolare una particella catastale è detta *"composta"* quando è formata da due o più porzioni di terreno

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

o immobili che, pur essendo fisicamente separate o frazionate, sono trattate come un'unica unità dal punto di vista catastale. Questo avviene solitamente quando le parti separate hanno la stessa destinazione d'uso o appartengono allo stesso proprietario, rendendo superfluo dividerle in particelle distinte.

Una particella composta non presenta una distinzione evidente nella planimetria catastale rispetto a una particella singola; infatti anche se la particella è composta da più porzioni di terreno o di immobili fisicamente separate, nel catasto viene rappresentata come un'unità unitaria, non vi sono confini distintivi tra le sue diverse parti, poiché è considerata un unico elemento dal punto di vista catastale, invece quando le porzioni che compongono la particella sono fisicamente distinte (ad esempio, separate da una strada o un corso d'acqua), nella planimetria catastale viene utilizzata una graffa "{" per indicare che tutte le porzioni fanno parte della stessa particella; la graffa è un simbolo grafico che unisce visivamente le parti, ma non crea una distinzione nella numerazione o nell'identificazione della particella.

In sintesi: una particella composta si riferisce a un'entità catastale unica ma con più porzioni separate fisicamente, pur essendo fisicamente articolata in più parti, è trattata come un'unità indivisa sia nella planimetria catastale che nei documenti amministrativi. Una particella graffata collega più particelle catastali mantenendo la loro identità separata, ma con un vincolo funzionale o giuridico, la graffa è l'unico elemento visivo che segnala questa composizione, senza però creare suddivisioni o distinzioni formali.

In entrambi i casi, queste configurazioni sono soluzioni tecniche per rappresentare in modo più accurato la situazione reale di terreni e fabbricati nel

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6a18

contesto catastale.

Il sottoscritto CTU, quindi, verificato che il bene individuato catastalmente al Foglio 97, part. 217 sub. 90 e Foglio 97, part. 978 sub.3 non è individuabile e distinguibile planimetricamente nelle due particelle e subalterni che lo compongono e non potendosi ritenere separabili dal punto di vista giuridico e urbanistico, infatti le due particelle sono da considerarsi come parte **integrante del bene principale formando un unicum inscindibile,** ha ritenuto il bene oggetto dell'esecuzione individuato dalla particella composita (Foglio 97 p.lla 217 sub.90 e Foglio 97 p.lla 978 sub.3, costituita da due particelle e due subalterni), **un'unica entità catastale e giuridica,** vista l'impossibilità di distinguere le due particelle e subalterni sulla base della planimetria e della situazione reale, pertanto ha proceduto alla stima dell'unità immobiliare nella sua interezza, difatti una stima parziale avrebbe potuto compromettere il corretto valore di mercato del bene e, di conseguenza, i diritti sia del debitore sia dei creditori.

Nell'atto di pignoramento è stata indicata solo una delle particelle e un subalterno (Foglio 97 p.lla 217 sub.90), il sottoscritto CTU ha rilevato detta anomalia evidenziandola nell'elaborato peritale, in particolare a pag. 16 dell'elaborato peritale "Lotto 02 - (A) Perizia Generale" al paragrafo 1.3: *"Si fa notare che: l' immobile censito in Catasto Fabbricati di Foggia al Foglio 97 particella 217 sub 90 graffata alla particella 978 sub 3 del Foglio 97, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (nn. 6038/4455 del 16/03/2020) non risulta correttamente riportato con i suddetti dati censuari graffati"* e a pag.18 paragrafo 2.1, tuttavia ha proceduto alla valutazione dell'intero compendio immobiliare in quanto non è possibile distinguere le due porzioni sulla planimetria catastale e il bene risulta

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

composito e indivisibile dal punto di vista materiale o funzionale, difatti un bene individuato da una particella composta o graffato alla particella oggetto di esecuzione forzata può essere considerato parte della procedura esecutiva, purché il bene in questione sia effettivamente collegato, fisicamente e/o giuridicamente, alla proprietà oggetto della procedura stessa.

Detta scelta è stata fatta in virtù di quanto previsto dall'articolo 2912 del Codice Civile che stabilisce che in materia di esecuzione forzata il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata. Anche la Corte di Cassazione (sentenza n. 16173/2015) ha affermato che, in caso di dubbio sull'oggetto del pignoramento, occorre considerare l'intero compendio immobiliare, specialmente quando l'unità funzionale e materiale è evidente; la stessa Corte ha stabilito che il CTU non deve limitarsi agli aspetti formali del pignoramento ma deve valutare anche l'effettiva consistenza dei beni, tenendo conto delle risultanze catastali e planimetriche.

3.0 Risposta alla Osservazione 3

Relativamente ai beni pignorati indicati nella relazione notarile ai nn. 1),2),3) e 5) e costituenti il "LOTTO 1" (F. 97 p.lla 217/83, F. 97 p.lla 983/68, F. 97 p.lla 983/66) e il "LOTTO 2" (F. 97 p.lla 217/90), il precedente pignoramento trascritto il 16/12/2003 nn. 29735/22530, ed oggetto della Procedura Esecutiva immobiliare n. 287/2003 che **risulta estinta nel 2004**, come da informazioni assunte presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, però trattandosi di fascicolo cartaceo non è stato possibile individuare quali beni fossero inseriti all'interno di detta procedura.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18

La Trascrizione del Pignoramento del 16/12/2003 nn. 29736/22531 è annotata di CANCELLAZIONE n. 42 del 09/01/2007. (si veda Elenco formalità in "Allegato D" alle relazioni "LOTO 1" e "LOTTO 2") prodotto dal CTU in data 10/01/2023.

Lucera, dicembre/2024

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 451ebbdf0f7a6e18