dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 287/2021 R.G. Es.

[redacted]

contro

[redacted]

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:

[redacted]

(n. 287/2021 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Valentina Patti

PREMESSA

In data 16.11.2023, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 23.11.2023 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 presso i competenti Uffici Pubblici, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima,.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Ortanova (FG) ed in particolare di due locali in corso di costruzione, attualmente allo stato rustico, la cui destinazione d'uso (secondo l'originario titolo abilitativo) sarebbe dovuta essere "*uso commerciale*", con accesso dal Corso Umberto I, n. 9, primo piano, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Ortanova al:

a) foglio 23 p.lla 2352 sub 3, P. 1 – cat. F/3;

b) foglio 23 p.lla 2352 sub 4, P. 1 – cat. F/3

I suddetti immobili risultano in proprietà alla [redacted] (C.F [redacted] prop. $^{1}/_{1}$.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 3.8.2021, rep. 3221, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11.8.2021 ai n.ri 19378/15508, contro [redacted], prop. $^{1}/_{1}$, a favore di [redacted] con sede i [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 diverse date: 15.2.2024, 22.2.2024, 7.3.2024 e 15.4.2024.

Solo in quest'ultima occasione è stato possibile accedere agli immobili pignorati e al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario Avv. Leonardo Albano, il Sig [redacted] proprietario di altri immobili all'interno del fabbricato in questione (non soggetti a pignoramento), assistito dall'Avv. Carmine Di Feo, che hanno consentito l'accesso ai luoghi. Nessuno è comparso per la parte procedente, né per il debitore esecutato.

LOTTO UNICO

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

- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 3**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3;

- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 4**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3.

Intestati [redacted] C.F [redacted] prop. $^{1}/_{1}$.

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 15.9.2021 redatta dal Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, 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.

Il fabbricato nel quale si trovano immobili oggetto della presente procedura sorge sui terreni originariamente occupati dagli immobili di cui allo stesso foglio 23, p.lle 364, 1140 e 86 graffata con le p.lle 1066, 87, 362, 131/5 e 132/8, di proprietà dei [redacted] con sede in [redacted] (C.F. [redacted], che avevano acquisito la piena proprietà di tali cespiti d [redacted] con atto

rogato dal Notaio Bruno Di Carlo n. 20063 di rep. del 29.5.2000, trascritto a Foggia il 10.6.2000 ai nn. 10788/7767 R.P. .

Successivamente, con atto rogato dal Notaio Alba Mazzeo in Foggia in data 10.6.2005, trascritto a Foggia il 5.7.2005 al n. 10357 R.P., la [redacted], si trasformava in [redacted] con sede i [redacted] (C.F [redacted] .

A seguito di demolizione totale, acquisita al n. 47618.1/2005 (Prot. n. FG0184494), in atti dal 12.10.2005, i suddetti immobili di cui foglio 23, p.lle 364, 1140 e 86 graffata con le p.lle 1066, 87, 362, 131/5 e 132/8, variarono i loro identificativi catastali in foglio 23, p.lla 86/1 graffata con le p.lle 87/1, 131/15, 132/20, 362/1, 364/1, 1066/1 e 1140/1.

Con nota di variazione n. 49752.1/2005 (Prot. n. FG0192532) in atti dal 25.10.2005, detta p.lla 86/1 graffata con le p.lle 87/1, 131/15, 132/20, 362/1, 364/1, 1066/1 e 1140/1 del foglio 23, passò ad essere identificata come unica p.lla 2352 del foglio 23 (area urbana) della consistenza di 997 mq.

In base a nota di variazione per unità immobiliari edificate su area urbana, n. 4175.1/2005 (Prot. n. FG0019392) in atti dal 30.1.2006, **vennero accatastati gli attuali immobili di cui al foglio 23, p.lla 2352, sub. 3 e 4**, **ma in categoria D/8**.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Pascucci n. 6535 di rep. del 9.2.2006, trascritto a Foggia il 15.2.2006 a n. 2617 R.P., gli immobili di cui alla presente procedura vennero trasferiti dall [redacted] con sede in [redacted]

(C.F [redacted], all [redacted] con sede i [redacted] (C. [redacted]) per la piena proprietà.

A seguito di verifica sopralluogo da parte dei competenti Uffici del Territorio, gli immobili in questione **passarono in categoria F/3 (in corso di costruzione),** con variazione catastale n. 52722.1/2006 (Prot. n. FG02355338) in atti dal 17.11.2006.

Ne conseguì che le planimetrie catastali depositate nel 2006 vennero annullate dapprima con "*VARIAZIONE del 07/07/2008 Pratica n. FG0219814 in atti dal 07/07/2008 - VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15923.1/2008) - di immobile: rettifica del classamento proposto prot. 19392/06 con sopralluogo - variazione di categoria da finito a F/3 - annullata planimetria stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 04/07/2008 - annullato elaborato planimetrico".*

Successivamente con *"VARIAZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FG0282945 in atti dal 22/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 48141.1/2012) - di immobile: rettifica del classamento proposto prot. 19392/06 con sopralluogo - variazione di categoria da finito a F/3 - annullata planimetria stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 04/07/2008 - annullato elaborato planimetrico; di stadio: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 21/11/2012*" .

Pertanto le planimetrie catastali allegate alla presente perizia, sono da intendersi annullate e rispecchiano unicamente la situazione in cui detti immobili si sarebbero venuti a trovare ad opere ultimate.

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 **Ortanova (FG)**:

- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 3**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3;
- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 4**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3.

Intestati [redacted]. (C.F [redacted] prop. $^1/_1$.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 3.8.2021, rep. 3221, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11.8.2021 ai n.ri 19378/15508, contr [redacted] rop. $^1/_1$, a favore di [redacted] con sede in [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:

- **Iscrizione per ipoteca volontaria del 15.4.2006, n. 9314 R.G., n. 1803 R.P.,** a garanzia della concessione di un mutuo, rogato dal Notaio Fabrizio Pascucci, del 13.4.2006, contr [redacted], a favore d[redacted]con sede i [redacted] (C. [redacted].

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.

L'esecuzione è a carico di una Società in nome collettivo.

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 Ortanova (FG),** riportati in Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 3**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3;
- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 4**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3.

Intestati [redacted] C. [redacted] rop. $^{1}/_{1}$.

Trattasi di due unità immobiliari in corso di costruzione, site al primo piano di un fabbricato urbano con accesso sia dal Corso Umberto I°, n. 9, sia dalla retrostante via Interno Salice, n. 61. L'affaccio di entrambe le unità, si trova però solo su quest'ultima strada cittadina.

Al momento l'immobile è completamente al rustico, privo di tompagnature (tranne che sulla parete sud), tramezzi interni, rifiniture e impianti. L'accesso al momento avviene unicamente dalla Via Interno Salice n. 61, tramite una scala interna esclusiva, in quanto l'accesso dalla scala prospicente l'ingresso da Corso Umberto I° è tuttora murato.

E' allocato su un'attività commerciale (ristorazione) e tale era anche la sua destinazione urbanistica iniziale.

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 due unità immobiliari poste al primo piano di un fabbricato urbano** collocato nel centro cittadino di **Ortanova**, entrambe allo stato rustico ed in corso di costruzione, in particolare:

- il **sub 3**, nella cui suddivisione originaria del primo piano veniva indicato come costituito da un ampio locale di forma irregolare, dell'estensione di **341 mq circa**, deputato ad "*ATTIVITA' COMMERCIALI / DEPOSITO*", infatti nel suo primo accatastamento era stato inserito in *Categoria D/8*,

successivamente trasferito d'Ufficio in "*F/3 in corso di costruzione*" in quanto non ancora ultimato.

Tale "*superficie*" è accessibile unicamente tramite scala e pianerottolo (Sub 1, beni comuni non censibili ai sub 2, 3, 4) esclusivi (per il primo piano), dal civico n. 61 di Via Interno Salice.

Entrando dall'unica porta posta sul pianerottolo in questione il sub 3 è posto a destra (con spalle rivolte verso Via Interno Salice) ed è sotteso in larghezza dai prime tre pilastri oltre la semidistanza fra il terzo e quarto pilastro, che delimita il confine con il corridoio (Sub 2, bene comune non censibile) il quale, a sua volta, dovrebbe avere una larghezza di 3,00 ml circa a partire dal quarto pilastro, partendo da destra.

Si precisa che l'ingresso esclusivo al sub 3, direttamente dal pianerottolo condominiale prospicente Via Interno Salice (di fronte salendo le scale), è attualmente murato e sarebbe da riattivare.

Le dimensioni dell'area, secondo la ricostruzione catastale, dovrebbero essere di una larghezza massima pari a 15,00 ml circa, con una rastremazione sino a 7,60 ml verso Corso Umberto e 5,50 ml circa verso Via Salice); una lunghezza massima totale di 31,50 ml circa, con una rastremazione di 20,00 ml circa nel tratto centrale. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggiori dettagli.

- il **sub 4**, nella cui suddivisione originaria del primo piano veniva indicato come costituito da un ampio locale di forma rettangolare, dell'estensione di **318 mq circa**, deputato ad "*ATTIVITA' COMMERCIALI / DEPOSITO*", infatti nel suo primo

accatastamento era stato inserito in *Categoria D/8*, successivamente trasferito d'Ufficio in "*F/3 in corso di costruzione*" in quanto non ancora ultimato.

Tale "*superficie*" è accessibile unicamente tramite scala e pianerottolo (Sub 1, beni comuni non censibili ai sub 2, 3, 4) esclusivi (per il primo piano), dal civico n. 61 di Via Interno Salice.

Entrando dall'unica porta posta sul pianerottolo in questione il sub 3 è posto a sinistra (con spalle rivolte verso Via Interno Salice) ed è sotteso in larghezza dai primi tre pilastri (partendo da sinistra), che delimita il confine con il corridoio (Sub 2, bene comune non censibile) il quale, a sua volta, dovrebbe avere una larghezza di 3,00 ml circa a partire dal terzo pilastro.

Le dimensioni dell'area, secondo la ricostruzione catastale, dovrebbero essere di una larghezza massima pari a 12,90 ml circa, compresa l'unica tompagnatura presente; una lunghezza massima totale di 24,60 ml circa. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggiori dettagli.

All'interno dell'area sub. 4, quasi in aderenza alla parete di confine con la p.lla 132, è stata riscontrata la presenza di una canna fumaria proveniente dal sottostante locale adibito a "*ristorazione*" (foto n. 26). Nel caso di specie, si riferisce che non sono state rilevate autorizzazioni in merito, oltre alla circostanza che tali manufatti, secondo la normativa in materia, dovrebbero essere posizionati all'esterno degli edifici e elevarsi sino ad un metro di altezza oltre il piano di gronda dell'edificio stesso o di quello (fra i due) più alto. Anche tale anomalia va sanata.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., con solai in latero cemento ed è mancante delle tompagnature esterne (tranne quella sul lato sud), tramezzi interni, pavimentazioni e impianti.
Esso confina con Corso Umberto I°, Via Interno Salice, p.lle 85, 131 e 132 del foglio 23

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 Ortanova, 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 del fabbricato, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Trattandosi di due unità immobiliari in corso di costruzione, il valore che è stato attribuito non può desumersi direttamente dagli strumenti ordinari quali l'O.M.I. e Borsini immobiliari della zona. Infatti andrebbero scomputati tutti i costi di completamento delle opere, ovvero i cespiti vanno valutati all'ordinario costo di costruzione del rustico.

Pertanto, 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.

Considerando che i costi per una ristrutturazione totale di un immobile si aggira su € 800,00/1.000,00 al metro quadrato (compreso le spese tecniche per il nuovo titolo abilitativo, la direzione lavori e le regolarizzazioni catastali), quindi in media **€ 900,00 al metro quadrato**, detraendo dal valore commerciale dei beni al

finito, il suddetto costo di completamento, ne consegue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, si è ottenuto la valutazione definitiva, basata sulle superfici desunte dalle planimetrie catastali (per quanto possibile) e dalle rilevazioni dirette:

- superficie del sub. 3 = 341,00 mq circa
- superficie del sub. 4 = 318,00 mq circa

Immobile	Superficie	O.M.I.		Borsino Immobiliare		MEDIE	
	mq.	€/mq. (1.400,00 – 900,00)	Valore imm.	€/mq. (1.267,00 – 900,00)	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Sub. 3	**341,00**	500,00	**170.500,00**	367,00	**125.147,00**	**433,50**	**147.823,50**
Sub. 4	**318,00**	500,00	**159.000,00**	367,00	**116.706,00**	**433,50**	**137.853,00**
TOTALE			**329.500,00**		**241.853,00**		**285.676,50**

Pertanto, il valore complessivo a base d'asta è di € 285.676,50.

Tale valore che risulta ad oggi inferiore a quello dichiarato nell'atto di compravendita del 2006, con cui la Società esecutata acquisì gli immobili in questione, è stato determinato non solo considerando i costi necessari al completamento e all'agibilità, ma anche in considerazione delle opere necessarie a ristabilire la corretta accessibilità dei cespiti dai due accessi dichiarati: Via Interno Salice e, soprattutto, Corso Umberto I° .

L'eliminazione di quelle anomalie urbanistico/autorizzative (vedi canna fumaria interna al fabbricato) dovrà essere messa a carico di chi l'ha realizzata.

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.

Il presente bene non è indiviso e la Società esecutata risulta proprietaria del cespite per l'intera quota 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 due unità immobiliari in corso di costruzione identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Ortanova:

- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 3**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3;
- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 4**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3.

Trattasi di **due unità immobiliari poste al primo piano di un fabbricato urbano** collocato nel centro cittadino di **Ortanova**, entrambe allo stato rustico ed in corso di costruzione, in particolare:

- il **sub 3**, nella cui suddivisione originaria del primo piano veniva indicato come costituito da un ampio locale di forma irregolare, dell'estensione di **341 mq circa**, deputato ad

"*ATTIVITA' COMMERCIALI / DEPOSITO*", infatti nel suo primo accatastamento era stato inserito in *Categoria D/8*, successivamente trasferito d'Ufficio in "*F/3 in corso di costruzione*" in quanto non ancora ultimato.

Tale "*superficie*" è accessibile unicamente tramite scala e pianerottolo (Sub 1, beni comuni non censibili ai sub 2, 3, 4) esclusivi (per il primo piano), dal civico n. 61 di Via Interno Salice.

Entrando dall'unica porta posta sul pianerottolo in questione il sub 3 è posto a destra (con spalle rivolte verso Via Interno Salice) ed è sotteso in larghezza dai prime tre pilastri oltre la semidistanza fra il terzo e quarto pilastro, che delimita il confine con il corridoio (Sub 2, bene comune non censibile) il quale, a sua volta, dovrebbe avere una larghezza di 3,00 ml circa a partire dal quarto pilastro, partendo da destra.

Si precisa che l'ingresso esclusivo al sub 3, direttamente dal pianerottolo condominiale prospicente Via Interno Salice (di fronte salendo le scale), è attualmente murato e sarebbe da riattivare.

Le dimensioni dell'area, secondo la ricostruzione catastale, dovrebbero essere di una larghezza massima pari a 15,00 ml circa, con una rastremazione sino a 7,60 ml verso Corso Umberto e 5,50 ml circa verso Via Salice); una lunghezza massima totale di 31,50 ml circa, con una rastremazione di 20,00 ml circa nel tratto centrale. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggiori dettagli.

- il **sub 4**, nella cui suddivisione originaria del primo piano veniva indicato come costituito da un ampio locale di forma

rettangolare, dell'estensione di **318 mq circa**, deputato ad "*ATTIVITA' COMMERCIALI / DEPOSITO*", infatti nel suo primo accatastamento era stato inserito in *Categoria D/8*, successivamente trasferito d'Ufficio in "*F/3 in corso di costruzione*" in quanto non ancora ultimato.

Tale "*superficie*" è accessibile unicamente tramite scala e pianerottolo (Sub 1, beni comuni non censibili ai sub 2, 3, 4) esclusivi (per il primo piano), dal civico n. 61 di Via Interno Salice.

Entrando dall'unica porta posta sul pianerottolo in questione il sub 3 è posto a sinistra (con spalle rivolte verso Via Interno Salice) ed è sotteso in larghezza dai primi tre pilastri (partendo da sinistra), che delimita il confine con il corridoio (Sub 2, bene comune non censibile) il quale, a sua volta, dovrebbe avere una larghezza di 3,00 ml circa a partire dal terzo pilastro.

Le dimensioni dell'area, secondo la ricostruzione catastale, dovrebbero essere di una larghezza massima pari a 12,90 ml circa, compresa l'unica tompagnatura presente; una lunghezza massima totale di 24,60 ml circa. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per maggiori dettagli.

All'interno dell'area sub. 4, quasi in aderenza alla parete di confine con la p.lla 132, è stata riscontrata la presenza di una canna fumaria proveniente dal sottostante locale adibito a "*ristorazione*" (foto n. 26). Nel caso di specie, si riferisce che non sono state rilevate autorizzazioni in merito, oltre alla circostanza che tali manufatti, secondo la normativa in materia, dovrebbero essere posizionati all'esterno degli edifici e elevarsi sino ad un

metro di altezza oltre il piano di gronda dell'edificio stesso o di quello (fra i due) più alto. Anche tale anomalia va sanata.

La struttura portante dell'edificio è in c.a., con solai in latero cemento ed è mancante delle tompagnature esterne (tranne quella sul lato sud), tramezzi interni, pavimentazioni e impianti.

Esso confina con Corso Umberto I°, Via Interno Salice, p.lle 85, 131 e 132 del foglio 23

Il prezzo totale a base d'asta è di € 285.676,50.

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 non è nella disponibilità de [redacted] esecutata, così come comunicato dal possessore e detentore, sig [redacted] (ex proprietario degli immobili e venditore degli stessi con l'atto rogato dal Notaio Fabrizio Pascucci n. 6535 di rep. del 9.2.2006), il quale si è qualificato come "*possessore e detentore*" degli stessi sin dall'atto di compravendita.

Ne consegue che tutte le anomalie riscontrate (accessi murati,

canna fumaria, ecc.) non possono che essere stati eseguiti dal medesimo soggetto. Circa gli accessi murati, il sig [redacted] ha riferito che tali lavori sono stati eseguiti unicamente per motivi di sicurezza sia della sottostante attività commerciale, che degli altri cespiti interni al fabbricato.

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.

Non risultano vincoli di natura storico-artistica, né risulta costituito alcun condominio, anche se di fatto esiste un condominio strutturale di fatto e di collegamento, determinato dall'ingresso su Corso Umberto, che è comune all'attività di ristorazione del piano terra attualmente in proprietà a [redacted] (ex proprietario dei due cespiti pignorati al primo piano), nonché ad altri immobili ai piani superiori dello stess [redacted], accessibili anche dal civico n. 61 di via Interno Salice, tramite la scala interna di cui si è detto precedentemente.

Per cui se la mancata costituzione giuridica di un condominio non

è imposto per legge, di fatto esiste un condominio strutturale che comprende: il ristorante, il compendio pignorato e gli immobili residenziali [redacted]

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 accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, **Catasto Fabbricati del Comune di Ortanova**:

- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 3**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3;
- **Unità in corso di costruzione,** al **foglio 23 p.lla 2352 sub 4**, Via Salice n. 61 - Corso Umberto I, n. 9, Piano 1 – cat. F/3.

Intestati [redacted] (C.F [redacted] prop. $^{1}/_{1}$.

Per quanto riguarda gli elaborati planimetrici catastali, si ribadisce quanto già riportato nella *Risposta al quesito n. 1 bis*, ovvero che **le planimetrie catastali allegate alla presente perizia, sono da intendersi annullate e rispecchiano unicamente la situazione in cui detti immobili si sarebbero venuti a trovare ad opere ultimate.** Per cui dopo l'ultimazione effettiva dei lavori e delle altre formalità urbanistiche, andranno ripresentate le planimetrie definitive, completando di fatto l'accatastamento dell'opera.

Di questi oneri, anche tecnici, si è già tenuto conto nella valutazione complessiva a base d'asta.

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 presumibilmente realizzato dall [redacted]", con **Concessione Edilizia n. 34 del 2.5.2001,** in quanto la trasformazione societaria in [redacted]" è avvenuta successivamente, con atto

rogato dal Notaio Alba Mazzeo in Foggia in data **10.6.2005**, trascritto a Foggia il 5.7.2005 al n. 10357 R.P. .

Il Comune, nonostante le ricerche effettuate, ha riscontrato di non essere in condizione di fornire il suddetto **titolo abilitativo, il quale risulta citato unicamente nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Pascucci n. 6535 di rep. del 9.2.2006**, trascritto a Foggia il 15.2.2006 a n. 2617 R.P., con il quale entrambi gli immobili esecutati vennero trasferiti dall [redacted] con sede in [redacted] (C.F. [redacted]), all [redacted]" con sede i [redacted] (C.F [redacted] per la piena proprietà.

Stante la condizione di immobile *in corso di costruzione*, da quanto si è potuto verificare, si può solo affermare che è conforme nelle linee generali a quanto presumibilmente concesso, anche perché in linea con i fabbricati adiacenti e soprastante (in proiezione ortogonale) ad alcune attività commerciali già assentite dal Comune stesso, senza che quest'ultimo abbia eccepito alcunché in merito al titolo edilizio.

Per il completamento dei cespiti pignorati, atteso che la precedente Concessione Edilizia è scaduta, occorrerà acquisire comunque un nuovo titolo abilitativo secondo l'attuale normativa edilizia in materia, con i relativi oneri concessori.

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 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, 24 aprile 2024

ing. Amedeo Petronelli

A L L E G A T I

1) Verbali di sopralluogo;
2) Documentazione fotografica;
3) Estratto di mappa censuaria;
4) Estratto di mappa su ortofoto;
5) Visura storica catastale del sub. 3
6) Visura storica catastale del sub 4;
7) Planimetria catastale del sub. 3 (**proposta e poi annullata**);
8) Planimetria catastale del sub. 4 (**proposta e poi annullata**);
9) Riscontro UTC di Ortanova su richiesta atti P.d.C. n. 34/2001;
10) Quotazioni del borsino immobiliare;
11) Quotazioni di mercato dell'O.M.I. .

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 287/2021 R.G. Es.

[redacted]

contro

[redacted]

CHIARIMENTI ALLA 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

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

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

Chiarimenti alla relazione di C.T.U. nell'E.I. n.287/2021 R.G.Es.

[redacted] c/ [redacted]

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Claudio Caruso

PREMESSA

Facendo seguito alla relazione di C.T.U. depositata in data 24.4.2024, la S.V. con disposizione del 19.2.2025 richiedeva chiarimenti in ordine ai presumibili costi di sanatoria di cui l'acquirente dovrebbe farsi carico e che andrebbero sottratti alla stima del compendio pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO E CHIARIMENTI

Riprendendo alcuni passi della mia perizia, in ordine alla determinazione del valore del bene da porsi a base d'asta (*Quesito n. 4bis*): *"Tale valore che risulta ad oggi inferiore a quello dichiarato nell'atto di compravendita del 2006, con cui la Società esecutata acquisì gli immobili in questione, è stato determinato non solo considerando i costi necessari al completamento e all'agibilità, ma anche in considerazione delle opere necessarie a ristabilire la corretta accessibilità dei cespiti dai due accessi dichiarati: Via Interno Salice e, soprattutto, Corso Umberto I°. L'eliminazione di quelle anomalie urbanistico/autorizzative (vedi canna fumaria interna al fabbricato) dovrà essere messa a carico di chi l'ha realizzata."* , si chiarisce quanto segue.

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

L'immobile è completamente allo stato rustico, privo di tompagnature esterne, tramezzi interni, infissi esterni ed interni, arredi fissi, rivestimenti e impianti.

I costi di completamento sono stati già decurtati in sede di attribuzione del valore superficiale unitario dell'immobile.

Ciò che invece si ritiene venga chiesto in questa sede, sono i presumibili costi urbanistici (anche di sanatoria) per il nuovo P.d.C. o, più verosimilmente, una S.C.I.A. in luogo del P.d.C., necessari a completare e rendere agibile il plesso, atteso che la precedente Concessione Edilizia n. 34 del 2.5.2001, rilasciata all [redacted] risulta abbondantemente scaduta.

Pertanto, il sottoscritto si è nuovamente interfacciato con l'U.T.C. di Ortanova, atteso che lo stesso, a suo tempo e nonostante le ricerche effettuate, abbia riscontrato la presenza del suddetto titolo abilitativo unicamente dai pubblici registri, ma riferiva di non essere in condizione di fornire il fascicolo completo del fabbricato a seguito di problematiche dell'archivio comunale.

Nel merito, si precisa che la ricerca del fascicolo e delle planimetrie allegate al precedente titolo edilizio, aveva non solo la funzione di verificare la consistenza autorizzata dell'immobile, nelle sue linee generali (perimetrali) atteso che lo stesso non era stato mai completato, ma anche di verificare lo stato amministrativo della stessa pratica edilizia.

In sostanza, si cercava di valutare si vi fossero pendenze economiche negli oneri concessori, intesi come il contributo del costo di

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

costruzione, che potessero in qualche modo interessare l'acquirente giudiziario, nel momento in cui si fosse attivata la procedura di completamento del cespite.

Attesa quindi la mancanza in archivio di tutto il carteggio, il Funzionario Comunale che ha curato tutta la ricerca riferiva, verbalmente, due aspetti importanti:

- non ci dovrebbero essere oneri concessori (contributi sul costo di costruzione) in sospeso nei confronti del Comune, in quanto se così fosse la **Concessione Edilizia originaria del 2001** per l'intero fabbricato (peraltro dovuta dalla società costruttrice [redacted] ex proprietario e alienante all'odierna esecutata), non sarebbe stata mai rilasciata;
- seppure dovessero esserci ancora oneri in sospeso, il Comune non si è mai costituito in giudizio, né nei confronti della Ditta realizzatrice, né nella presente Esecuzione Immobiliare a carico di un terzo e, in quest'ultimo caso, dimostrando di esserne titolato a richiederli **dopo ben ventiquattro anni**.

Quindi gli unici costi che un nuovo proprietario dovrebbe sopportare sono quelli della tassa comunale (diritti e oneri tecnici) per la **S.C.I.A. di completamento lavori, in luogo del Permesso di costruire, che sarebbe di € 232,60, ma che in generale può variare da € 516,00 a € 1.032,00, in funzione della tariffazione che il Comune annualmente può variare in esito alle proprie previsioni di bilancio.**

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

Inoltre, stante la mancanza di altri elementi riscontrati di difformità edilizia (si rammenta che l'immobile è completamente al rustico), l'unica sanatoria riguarda:

- la canna fumaria proveniente dal piano sottostante, eseguita dal precedente proprietario, nonché attuale gestore dell'attività di ristorazione sita al piano terra, che, a parere dello scrivente, andrebbe rimossa a cura dello stesso soggetto che l'ha abusivamente realizzata;
- la riapertura delle porte d'accesso al primo piano sia dalla parte del Corso Matteotti, che dalla retrostante Via Salice, che sarebbero state operate sempre dallo stesso ex proprietario per motivi di sicurezza.

Qualora si volesse porre a carico dell'aggiudicatario anche tali oneri, **l'importo si stima in € 5.000,00 circa**.

Ovviamente dopo il completamento dei lavori e dell'agibilità dei locali, occorrerà ripresentare presso il competente Ufficio del Territorio, la denuncia di opera ultimata, l'attribuzione di rendita, e le nuove planimetrie catastali e i relativi allegati.

L'importo complessivo, fra oneri tecnici, diritti e quant'altro, si stima in € 4.000,00 circa.

A riguardo si allegano l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico dell'edificio aggiornati all'attualità.

Riassumendo, il costo per tutti gli oneri rinvenienti dal quesito come sopra riportato, sarebbe di € 10.000,00 circa.

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 12 aprile 2025

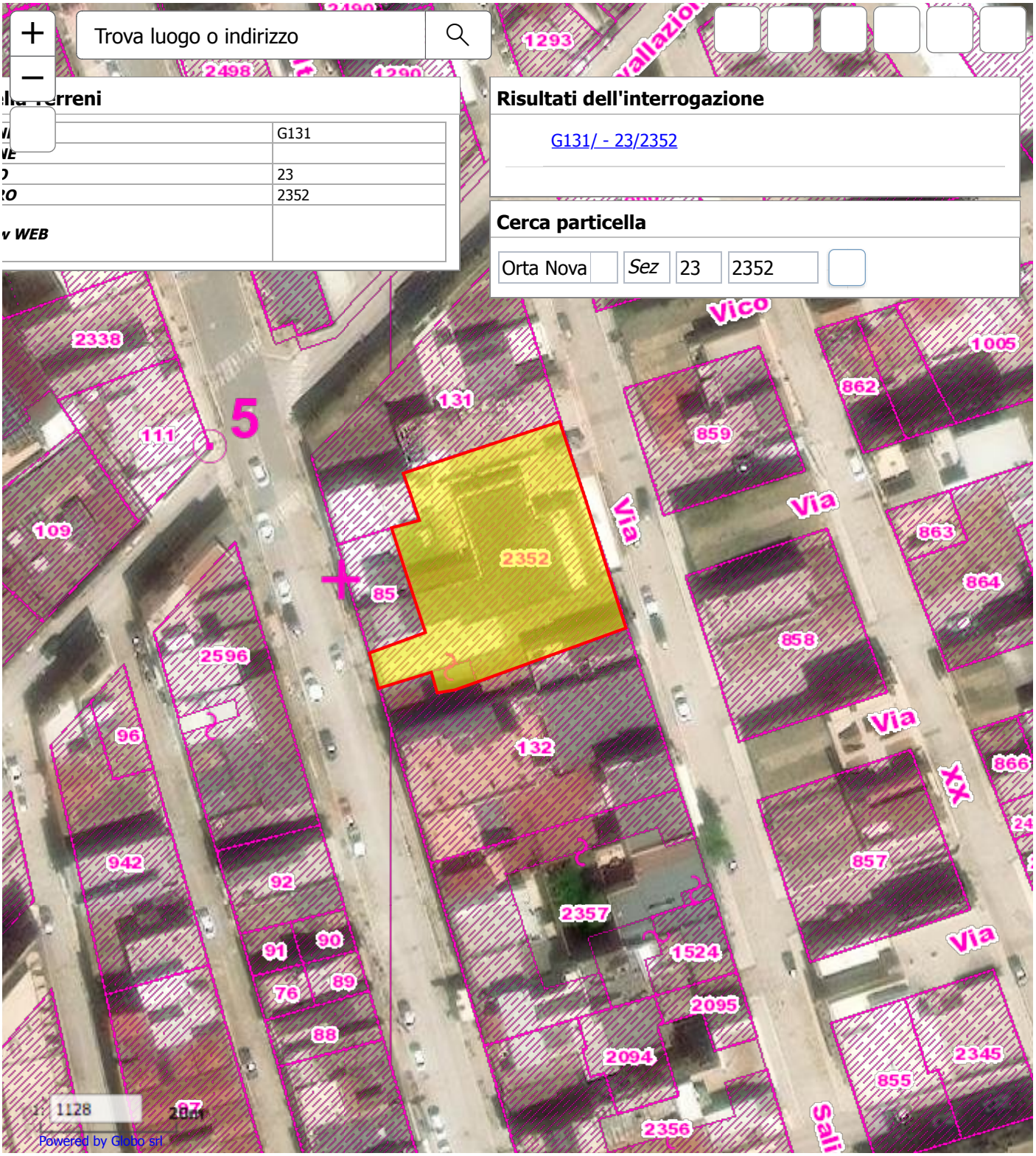
ing. Amedeo Petronelli

A L L E G A T I

1) Elenco subalterni del fabbricato;
2) Elaborato planimetrico dei subalterni.

Firmato Da: PETRONELLI AMEDEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 250866

Catasto ortofoto





Comune: (FG) ORTA NOVA
Foglio: 23 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

5-Gen-2024 10:17:30
Protocollo pratica T39244/2024

1 Particella: 2352

All. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 - Ingresso principale dal civico n. 9 di Corso Umberto I°



Foto n. 2 - Prospetto di Via Interno Salice n. 61 (primo piano in costruzione)



Foto n. 3 – Particolare del prospetto di Via Interno Sa ione)



Foto n. 4 - Prospetto di Via Interno Salice n. 61 (primo piano in costruzione)



Foto n. 5 - Prospetto di Via Interno Salice n. 61 (primo piano in costruzione)


Foto n. 6 – Ingresso (interno) dal civico n. 9 di Corso Umberto, all'attività commerciale del piano terra



Foto n. 7 – Interno dell'ingresso dal civico n. 9 di Corso Umberto



Foto n. 8 – Scala di accesso dal civico n. 9 di Corso Umberto al piano superiore



Foto n. 9 – Ingresso dal civico 61 di Via Salice



Foto n. 10 – Scala di accesso al primo piano dal civico 61 di Via Salice



Foto n. 11 – Scala di accesso al primo piano dal civico 61 di Via Salice



Foto n. 12 – Scala di accesso dal civico 61 di Via Salice e pianerottolo del primo piano



Foto n. 13 – Scala di accesso dal primo piano al lastrico solare dell'edificio



Foto n. 14 – Pianerottolo di accesso al primo piano



Foto n. 15 – Porta d’accesso dal pianerottolo del primo piano



Foto n. 16 – Vista dell’affaccio su Via Salice dal sub 4



Foto n. 17 – Interno dei locali (corridoio comune e sub 4)



Foto n. 18 – Vista dei locali dal sub 3, corridoio comune e sub 4 (in fondo)
Lato uscita scala di accesso da Corso Umberto



Foto n. 19 – Vista del sub 3 verso Via Salice



Foto n. 20 - Vista del sub 3 verso Via Salice (particolare del confine del fabbricato)



Foto n. 21 - Sub 3, verso Via Salice e confine con il fabbricato adiacente



Foto n. 22 - Sub 3, particolare del confine con il fabbricato adiacente



Foto n. 23 – Sub. 3 e corridoio comune (a sinistra)



Foto n. 24 – Corridoio comune con: a sinistra il sub 4; a destra il sub 3



Foto n. 25 – Sub 4 con vista verso il corridoio comune e il sub 3



Foto n. 26 – Sub 4, tompagnatura verso il fabbricato adiacente e canna fumaria proveniente dalla sottostante attività commerciale



Foto n. 27 - Sub 4, tompagnatura verso il fabbricato adiacente e affaccio su via Salice



Foto n. 28 - Sub 4

Data: 05/01/2024 - n. T42410 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0019392 del 30/01/2006

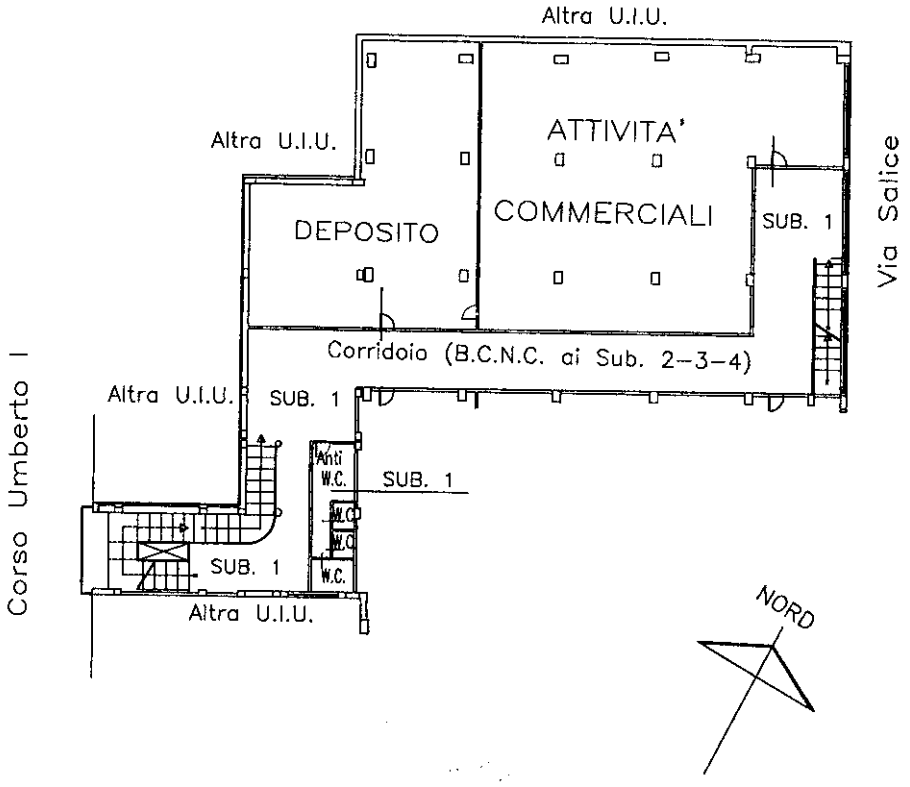
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Corso Umberto I civ. 9

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Facchini Vittorio
Foglio: 23	Iscritto all'albo:
Particella: 2352	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Foggia N. 1035

Scheda n. 1 Scala 1: 400

PRIMO PIANO
H= 345



10 mm

Ultima planimetria in atti

Data: 05/01/2024 - n. T42410 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2024 - Comune di ORTA NOVA(G131) - < Foglio 23 - Particella 2352 - Subalterno 3 >
VIA SALICE n. 61; CORSO UMBERTO I n. 9 Piano 1

Data: 05/01/2024 - n. T42411 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0019392 del 30/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Corso Umberto I civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 2352
Subalterno: 4

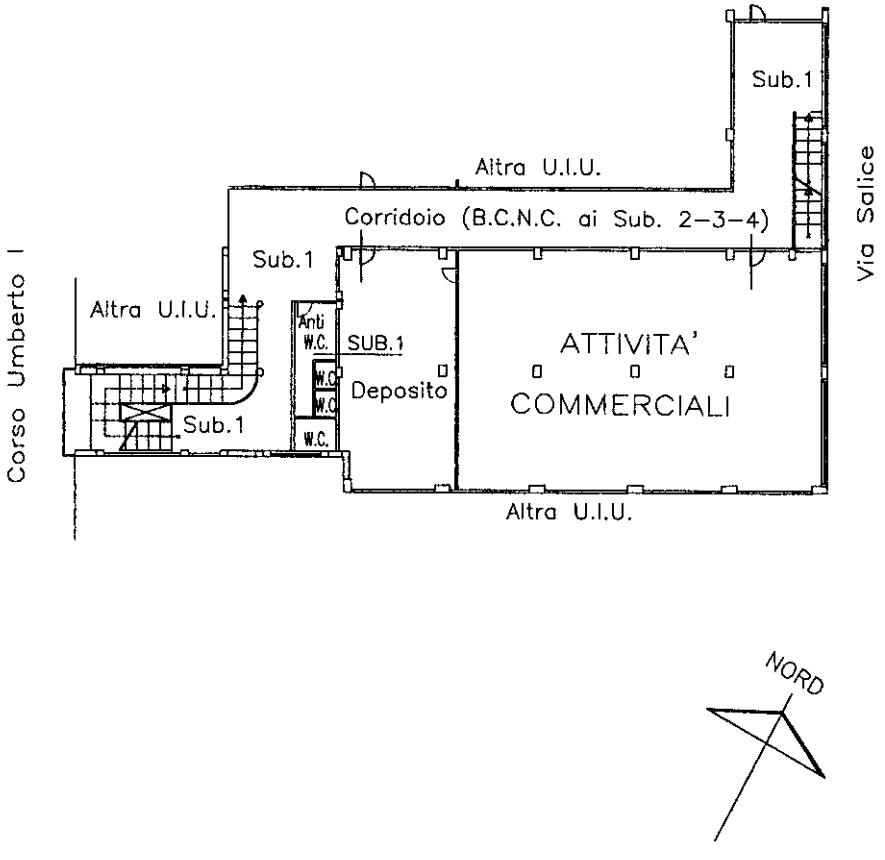
Compilata da:
Facchini Vittorio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia N. 1035

Scheda n. 1 Scala 1: 400

PRIMO PIANO
H= 345



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2024 - Comune di ORTA NOVA(G131) - < Foglio 23 - Particella 2352 - Subalterno 4 >
VIA SALICE n. 61; CORSO UMBERTO I n. 9 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 05/01/2024 - n. T42411 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)