

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 399/2005 R.G. Es.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

[REDACTED]



[REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

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

[REDACTED] c/ [REDACTED] (n. 399/2005 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

PREMESSA

In data 8.3.2025, la S.V. incaricava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, di **aggiornare la perizia di stima per C.T.U.** (redatta dall'Ing. Leonardo Marano nel maggio del 2007) relativa agli immobili interessati dalla procedura esecutiva indicata in epigrafe, convocandolo il **7.5.2025** onde ricevere il giuramento e contestualmente formulare i quesiti.

Nell'udienza in questione, prestato il giuramento di rito, veniva disposto " ... *che l'esperto proceda con la stima aggiornata del bene di cui al foglio 3 p.lla 398, unitamente all'area pertinenziale al foglio 3 p.lla 361 (per la quota di 1/7), secondo gli allegati quesiti* ".

Veniva altresì concesso il termine del **30.10.2025** per il deposito della perizia, per cui con la scorta degli atti depositati, si è dato inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda i seguenti immobili in proprietà del [REDACTED]

[REDACTED]:

- ***Fabbricato residenziale ubicato in agro di Mattinata (FG), località Contrada Mergoli (Baia delle Zagare) Piano Terra, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, particella n. 398, categoria A/3, classe***



[REDACTED]

1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 137 mq (escluso aree scoperte 128 mq), rendita catastale € 426,08, quota di proprietà 1000/1000;

- *Terreno pertinenziale del fabbricato di cui sopra, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3, particella n. 361, Qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 318 mq, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,74, quota di proprietà 1/7.*

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.12.2005 ai n.ri 28867 R.G. /19338 R.P., notificato il 18.11.2005, contro [REDACTED], a favore di Banca Antoniana Veneta S.p.a. parte procedente, con sede legale in Padova (Cod. Fisc. 026916800280).

Effettuate, preliminarmente, le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e l'U.T.C. di Foggia, ci si recava unitamente al Funzionario dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Foggia, in qualità di Custode Giudiziario nominato, in data 29.7.2025 alle ore 10,30, presso l'immobile oggetto della procedura, con le risultanze riportate nell'allegato verbale di sopralluogo.

Al sopralluogo era presente unicamente il [REDACTED], che ha presenziato all'accesso ai luoghi.

Nessuno è comparso per la parte procedente.

LOTTO UNICO

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 inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima.



[REDACTED]

Agli atti sono presenti le certificazioni notarili del 6.3.2006, 13.10.2006 e 24.4.2008, redatte a cura del Dott. Michele Augelli, Notaio in Foggia, depositate dal Legale di parte procedente, relative agli immobili come sopra identificati, unitamente ad altri cespiti immobiliari.

E' presente altresì una nota del Notaio Delegato nominato, Dott.ssa Daniela Trinastich, del 15.10.2010 di osservazioni alle suddette certificazioni notarili e alla perizia di C.T.U. redatta dall'ing. Leonardo Marano nel maggio del 2007. Non si ritiene aggiungere altro a quanto già riportato nei predetti atti.

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 residenziale (villetta) ubicato in agro di Mattinata (FG), località Contrada Mergoli (Baia delle Zagare) Piano Terra, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 3, particella n. 398**, fu realizzato sul terreno a suo tempo identificato come **foglio 3, p.lla n. 336**, della consistenza di **are 15 e centiare 80 (1.580 mq)** pervenuto (tra maggior consistenza) ai germani: [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], con atto rogato dal Notaio Nicola Pepe in Foggia del **7.11.1966**, trascritto il 7.11.1966 a Lucera (FG) ai n.ri 23922/141889, da [REDACTED], **nella misura di 1/3 ciascuno.**

Con successivo atto rogato dal Notaio Nicola Pepe in Foggia del **4.1.1971**, rep. 100105, racc. 16694, trascritto a Lucera il 2.2.1971 ai n.ri



2730/249713, detti comproprietari dividevano il terreno p.lla 336 sopra descritto, inserendo nel frazionamento un'altra piccola superficie di **28 mq**, di cui alla p.lla 360 dello stesso foglio, anch'essa cointestata ai [REDACTED], ricavando così **tre superfici di terreno edificabile**, identiche fra loro, da **192 mq** ciascuna, con gli identificativi catastali provvisori e definitivi così definiti:

- p.lla 336/d provv. (p.lla 369 definitiva) della superficie di 169 mq + p.lla 360/a provv. (p.lla 360 definitiva) della superficie di 23 mq, per complessivi **192 mq** a [REDACTED];
- p.lla 336/b provv. (p.lla 367 definitiva) della superficie di **192 mq** a [REDACTED];
- p.lla 336/c provv. (p.lla 368 (definitiva) della superficie di **192 mq** a [REDACTED];
- p.lla 336/a provv. (p.lla 336 definitiva) restante superficie dell'originaria p.lla 336, di superficie di 1.027 mq + p.lla 360/b provv. (p.lla 370 definitiva) restante superficie dell'originaria p.lla 360, di superficie di 5 mq, per complessivi **1.032 mq**, rimaneva **corte comune e indivisa alle tre proprietà sopra assegnate.**

Si riassume nella seguente tabella la situazione provvisoria

Soggetti	P.lle Provvisorie n.	P.lle Definitive n.	Ex p.lla 336 mq	Ex p.lla 360 mq	Totale mq	
[REDACTED]	336/d+360/a	369 + 360	169,00	23,00	192,00	1.608,00
[REDACTED]	336/b	367	192,00	0,00	192,00	
[REDACTED]	336/c	368	192,00	0,00	192,00	
Corte comune	336/a+360/b	336 + 370	1.027,00	5,00	1.032,00	
Totale mq			1.580,00	28,00	1.608,00	



Tale atto veniva registrato il **23.1.1971** al n. 199, mod. 1°, vol. 192, e trascritto il **2.2.1971** a Lucera ai n.ri 2730/249713.

Il frazionamento allegato **sub A** all'atto di divisione e redatto dal geom. Gaetano Frezza in data 21.12.1970, conferma gli identificativi catastali (provvisori e definitivi) oltre che le superfici, riportati nella tabella di cui sopra.

Nel frattempo i [REDACTED] avevano presentato al Comune di Matinata la richiesta di costruzione (su tali particelle) di tre distinte villette ad un livello fuori terra, simili nelle caratteristiche tipologiche e pressoché identiche in termini di superficie, categoria e classe; per cui acquisita l'area di sedime, realizzarono su ciascuna delle tre particelle di terreno, come sopra composte, detti tre manufatti.

Tali cespiti avevano già ricevuto il “*Nulla Osta per la esecuzione di lavori edili*” n. 256 del 19.8.1968, prot. 3176, da parte del Comune di Matinata.

L'accatastamento delle stesse fu presentato simultaneamente per tutte le villette il **9.11.1973** con protocolli **n.ri 141, 144 e 145** e conseguentemente i nuovi ed autonomi identificativi catastali risultarono:

- **particella n. 398**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 426,08, in proprietà di [REDACTED] – prot. 141 del 9.11.1973;
- **particella n. 399, sub. 1**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 426,08, in proprietà di [REDACTED] – prot. 144 del 9.11.1973;
- **particella n. 399, sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 426,08, in proprietà di [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] – prot. 145 del 9.11.1973.

Le tre villette, identiche per tipologia, consistenza e rendita catastale, ciascuna di proprietà di ciascuno [REDACTED], utilizzarono la residua superficie delle originarie particelle catastali n. 336 di 1.027 mq e n. 360 (poi divenuta n. 370) di 5 mq, come corte comune di tutti i fabbricati.

Il terreno di cui alla particella n. 361 del foglio 3, pervenne ai [REDACTED]
[REDACTED], tra maggior consistenza, con atto di compravendita rogato dal Notaio Nicola Pepe del 7.11.1966, trascritto a Lucera (FG) il 7.11.1966 ai n.ri 23922/141889, da [REDACTED]
[REDACTED], **nella misura di $\frac{1}{3}$ ciascuno.**

Con successivo atto di compravendita rogato dal Notaio Nicola Pepe in Foggia del 30.7.1970, trascritto a Lucera (FG) il 22.9.1970 ai n.ri 21118/240657, [REDACTED], **cedettero alle**
[REDACTED], **una quota pari ai $\frac{4}{7}$ del terreno di cui al fgl 3, p.lla 361** di cui al punto precedente.

Detta particella n. 361 del foglio 3 (posta a sud delle tre villette) rimasta nel Catasto Terreni, **intestata ai** [REDACTED], **ma nella misura di $\frac{1}{7}$ ciascuno**, costituì anch'essa un vialetto comune e pertinenziale non solo alle tre villette di che trattasi, ma anche ad altre quattro villette similari delle [REDACTED], proprietarie della confinante (a nord) particella n. 339, su cui esse stesse avevano realizzato quattro villette simili a quella eseguita ed attualmente identificate al catasto fabbricati come p.lle 396 e 397, il tutto a formare un unico complesso edilizio, di cui la residua parte della p.lla 339, costituisce invece corte comune ai quattro fabbricati delle suddette [REDACTED].



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Conseguentemente i rimanenti $\frac{4}{7}$ del **foglio 3, particella n. 361** sono di proprietà in egual misura delle [REDACTED]
[REDACTED], che la utilizzano (al pari dei [REDACTED]
[REDACTED]) come corte pertinenziale e stradina di accesso a tutti i fabbricati insistenti nel comprensorio edilizio realizzato sia sulla ex p.lla 336, che sulla ex p.lla 339.

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 sono attualmente distinti nel Catasto del **Comune di Mattinata,**

- **Fabbricati - foglio 3, p.lla 398, cat. A/3, classe 1, superficie catastale 137 mq (128 mq escluso superfici scoperte), rendita catastale € 426,08, Contrada Mergoli – piano T.**

Intestato: [REDACTED], prop. 1000/1000.

- **Terreno - foglio 3, p.lla 361, qualità seminativo, classe 4, superficie 03 are, 18 ca, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario 0,74.**

Intestati: [REDACTED], prop. 1/7; [REDACTED]
[REDACTED], prop. 1/7; [REDACTED]
[REDACTED], prop. 1/7; [REDACTED],
prop. 1/7; [REDACTED], nuda proprietà per
1/7; [REDACTED] usufrutto per 1/7 in regime di



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
separazione dei beni; [REDACTED],
prop. 1/7; [REDACTED], prop. 1/7;
[REDACTED], prop. 1/7.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20.12.2005 ai n.ri 28867 R.G. /19338 R.P., notificato il 18.11.2005, contro [REDACTED], a favore di Banca Antoniana Veneta S.p.a. parte procedente, con sede legale in Padova (Cod. Fisc. 026916800280).

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 Società esecutata, si rilevano:

- 1) **Iscrizione n.ri 17835/2911 del 7.7.2004** per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lanciano in data 5.7.2004, rep. 554/2004, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova (C.F. 02691680280) contro [REDACTED]
[REDACTED], gravante, tra gli altri, sui beni oggetto della presente perizia.
- 2) **Iscrizione n.ri 18129/2983 del 12.7.2004** per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 9.7.2004, rep. 1080, a favore della TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede in Teramo (c.f. 00075100677) contro [REDACTED]



[REDACTED], gra-
vante, tra gli altri, sui beni oggetto della presente perizia.

- 3) **Iscrizione n.ri 18649/3091 del 17.7.2004** per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 16.7.2004, rep. 1112, a favore della TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. con sede in Teramo (c.f. 00075100677) contro [REDACTED], gra-
vante, tra gli altri, sulle particelle 361 e 336 del foglio 3.
- 4) **Iscrizione n.ri 1783/203 del 24.1.2005** per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti in data 14.12.2004, rep. 1824, a favore della CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l. con sede in Roma (c.f. 0746881003) contro [REDACTED], gravante, tra gli altri, sui beni oggetto della presente perizia.
- 5) **Trascrizione n.ri 28867/19338 del 20.12.2005** per pignoramento immobiliare, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova (C.F. 02691680280) contro [REDACTED], gravante, tra gli altri, sui beni oggetto della presente perizia.
- 6) **Trascrizione n.ri 365/282 del 5.1.2007** per pignoramento immobiliare, a favore della Banca Popolare di Milano con sede in Milano, contro [REDACTED], gra-
vante, tra gli altri, sulle particelle 361 e 336 del foglio 3.

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



[REDACTED]

certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Dalla certificazione notarile del Notaio Michele Augelli del 24.4.2008 si legge testualmente che “ *i beni suddescritti, oltre che del [REDACTED] sono di proprietà esclusiva dei comproprietari, in quanto a loro pervenuti in epoca anteriore al 14 maggio 1975 e quindi esclusi dalla comunione legale dei beni*”.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

- **Piena proprietà di un fabbricato censito nel Catasto del Comune di Mattinata, al foglio 3, p.lla 398, cat. A/3, classe 1, superficie catastale 137 mq (128 mq escluso superfici scoperte), rendita catastale € 426,08, Contrada Mergoli – piano T;**
- **Quota di proprietà pari ad 1/7 di un terreno, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, catastalmente censito nel Comune di Mattinata al foglio 3, p.lla 361, qualità seminativo, classe 4, superficie 03 are, 18 ca, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario 0,74.**

Trattasi di una **villetta ad uso residenziale**, sito in un comprensorio di ville in una zona turistica pregiata del Gargano, in agro di Mattinata, Località Mergoli, meglio nota anche come *Baia delle Zagare*, unitamente ad **una quota di proprietà di un terreno limitrofo** e confinante con il cespite principale, utilizzato come bene comune per la viabilità pedonale.



[REDACTED]

Il fabbricato si sviluppa su un solo livello al piano terra, con accesso da un comprensorio privato di villette, chiamato “*Baia dei Mergoli*” e successivamente da un secondo cancello privato (a destra entrando) che identifica l’accesso alle sette villette della [REDACTED].

Esso si articola in cucina, salone, due camere da letto, bagno, ripostigli, disimpegno e veranda esterna coperta. Al di sotto della veranda è stato ricavato un piccolo locale seminterrato adibito a deposito, accessibile solo dall’esterno. L’immobile è provvisto di impianto idrico e sanitario, ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento. L’acqua sanitaria è assicurata da un boyler elettrico. All’esterno si colloca un ampio giardino di proprietà esclusiva che prospetta sulla viabilità (veicolare e pedonale) circostante.

Il tutto per una superficie lorda di 137 mq, compresa l’area scoperta esterna valuta al 25%.

Al momento l’immobile è disabitato e per l’accesso si è dovuto provvedere, con l’ausilio del Custode Giudiziario, a forzare e sostituire la serratura di accesso al cespite. Si segnala la presenza di diffuse macchie di umidità sulla parte inferiore delle pareti perimetrali, dovuta presumibilmente ad una risalita capillare di acque piovane provenienti dal giardino circostante.

Il terreno di cui alla p.lla 361 dello stesso foglio 3, si sviluppa in forma stretta ed allungata, parallelamente ad un canale di bonifica che delimita il comprensorio edilizio, lato sud-ovest e costituisce anch’esso unitamente alla residua parte delle p.lle 336 e 339 a costituire un bene comune a servizio della viabilità delle sette villette inserite nel comprensorio edilizio in questione.

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



[REDACTED]

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.

I beni oggetto della presente procedura sono:

- **Piena proprietà di un fabbricato censito nel Catasto del Comune di Mattinata, al foglio 3, p.lla 398, cat. A/3, classe 1, superficie catastale 137 mq (128 mq escluso superfici scoperte), rendita catastale € 426,08, Contrada Mergoli – piano T;**
- **Quota di proprietà pari ad 1/7 di un terreno, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, catastalmente censito nel Comune di Mattinata al**



[REDACTED]

foglio 3, p.lla 361, qualità seminativo, classe 4, superficie 03 are, 18 ca, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario 0,74.

Trattasi di una **villetta ad uso residenziale**, sito in un comprensorio di ville in una zona turistica pregiata del Gargano, in agro di Mattinata, Località Mergoli, meglio nota anche come *Baia delle Zagare*, unitamente ad **una quota di proprietà (1/7) di un terreno limitrofo** e confinante con il cespite principale, utilizzato come bene comune per la viabilità pedonale.

Il fabbricato si sviluppa su un solo livello al piano terra, con accesso da un comprensorio privato di villette e un hotel, chiamato "*Baia dei Mergoli*" e successivamente da un secondo cancello privato (a destra entrando) che identifica e consente l'accesso alle sette villette della [REDACTED].

Esso si articola in cucina, salone, due camere da letto, bagno, ripostigli, disimpegno e veranda esterna coperta. Al di sotto della veranda è stato ricavato un piccolo locale seminterrato adibito a deposito, accessibile solo dall'esterno. L'immobile è provvisto di impianto idrico e sanitario, ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento. L'acqua sanitaria è assicurata da un boyler elettrico. All'esterno si colloca un ampio giardino di proprietà esclusiva che prospetta sulla viabilità (veicolare e pedonale) circostante. Si segnala la presenza di diffuse macchie di umidità sulla parte inferiore delle pareti perimetrali, dovuta presumibilmente ad una risalita capillare di acque piovane provenienti dal giardino circostante.

Il tutto per una superficie lorda di 137 mq, compresa l'area scoperta esterna valutata al 25%.

Al momento l'immobile è disabitato e per l'accesso si è dovuto provvedere, con l'ausilio del Custode Giudiziario, a forzare e sostituire la serratura di accesso al cespite.



[REDACTED]

Il terreno di cui alla p.lla 361 dello stesso foglio 3, dell'estensione totale di 318 mq, si sviluppa in forma stretta ed allungata, parallelamente ad un canale di bonifica che delimita il comprensorio edilizio sul lato sud-ovest e costituisce anch'esso, unitamente alla residua parte delle p.lle 336 e 339, un bene comune a servizio della viabilità delle sette villette inserite nel comprensorio edilizio in questione.

Il tutto confinante con proprietà [REDACTED], corte comune, canale di bonifica, salvo altri.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le persiane esterne in acciaio; la pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica, quella esterna in lastre di pietra locale.

Come già riferito sopra, a livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento, per cui è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E..

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



[REDACTED]

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 Mattinata (Località Mergoli), 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



[REDACTED]

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, nonché ai presumibili costi per la sanatoria delle opere non conformi al titolo abilitativo concesso, ovvero ai costi per la loro demolizione e il ripristino dello stato di conformità, si è ottenuto la valutazione definitiva.

Si precisa che si sono adottati i valori medi per tenere conto prudenzialmente dei costi per la completa ristrutturazione dell'immobile (disabitato da tempo),



[REDACTED]

nonché per sanare alcune anomalie riscontrate fra il titolo abilitativo concesso, la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi.

Di tale circostanza si riferirà in seguito nel competente quesito.

Per cui, partendo dai seguenti valori medi base per:

- **Villetta di cui fgl 3, p.lla 398:** € 1.950,00,00/mq O.M.I. – € 1.381,00 Borsino Immobiliare;
- **Terreno pertinenziale di cui al fgl 3, p.lla 361:** € 50,00/mq O.M.I. – € 50,00 Borsino 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.

Immobile	Superficie cat.	O.M.I. (V. medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Villetta fgl 3, p.lla 398	137,00	1.950,00	267.150,00	1.381,00	189.197,00	1.665,50	228.173,50
Terreno fgl 3, p.lla 361 (1/7)	45,43	50,00	2.271,43	50,00	2.271,43	50,00	2.271,43

Per complessivi € 230.444,93 .

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 pignoramento non riguarda un bene indiviso.



[REDACTED]

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

- **Piena proprietà di un fabbricato censito nel Catasto del Comune di Mattinata, al foglio 3, p.lla 398, cat. A/3, classe 1, superficie catastale 137 mq (128 mq escluso superfici scoperte), rendita catastale € 426,08, Contrada Mergoli – piano T;**
- **Quota di proprietà pari ad 1/7 di un terreno, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, catastalmente censito nel Comune di Mattinata al foglio 3, p.lla 361, qualità seminativo, classe 4, superficie 03 are, 18 ca, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario 0,74.**

Trattasi di una **villetta ad uso residenziale**, sito in un comprensorio di ville in una zona turistica pregiata del Gargano, in agro di Mattinata, Località Mergoli, meglio nota anche come *Baia delle Zagare*, unitamente ad **una quota di proprietà (1/7) di un terreno limitrofo** e confinante con il cespite principale, utilizzato come bene comune per la viabilità pedonale.

Il fabbricato si sviluppa su un solo livello al piano terra, con accesso da un comprensorio privato di villette e un hotel, chiamato “*Baia dei Mergoli*” e successivamente da un secondo cancello privato (a destra entrando) che identifica e consente l’accesso alle sette villette della [REDACTED].

Esso si articola in cucina, salone, due camere da letto, bagno, ripostigli, disimpegno e veranda esterna coperta. Al di sotto della veranda è stato ricavato un piccolo locale seminterrato adibito a deposito, accessibile solo dall’esterno. L’immobile è provvisto di impianto idrico e sanitario, ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento. L’acqua sanitaria è assicurata da un boyler elettrico.



[REDACTED]

All'esterno si colloca un ampio giardino di proprietà esclusiva che prospetta sulla viabilità (veicolare e pedonale) circostante. Si segnala la presenza di diffuse macchie di umidità sulla parte inferiore delle pareti perimetrali, dovuta presumibilmente ad una risalita capillare di acque piovane provenienti dal giardino circostante.

Il tutto per una superficie lorda di 137 mq, compresa l'area scoperta esterna valuta al 25%.

Al momento l'immobile è disabitato e per l'accesso si è dovuto provvedere, con l'ausilio del Custode Giudiziario, a forzare e sostituire la serratura di accesso al cespite.

Il terreno di cui alla p.lla 361 dello stesso foglio 3, dell'estensione totale di 318 mq, si sviluppa in forma stretta ed allungata, parallelamente ad un canale di bonifica che delimita il comprensorio edilizio sul lato sud-ovest e costituisce anch'esso, unitamente alla residua parte delle p.lle 336 e 339, un bene comune a servizio della viabilità delle sette villette inserite nel comprensorio edilizio in questione.

Il tutto confinante con proprietà [REDACTED], corte comune, canale di bonifica, salvo altri.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno, le persiane esterne in acciaio; la pavimentazione interna è in mattonelle di ceramica, quella esterna in lastre di pietra locale. A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 399/2005 R. G. Es.

Pagina 20 di 27



[REDACTED]

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.

Al momento l'immobile è disabitato ed è nella disponibilità del Custode Giudiziario.

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.

L'immobile in questione si trova all'interno di un complesso residenziale turistico - alberghiero, realizzato alla fine degli anni '60 e dagli atti trasmessi dall'Ufficio Tecnico Comunale di Mattinata, non risultano vincoli particolari, se non quelli di destinazione urbanistica.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od



[REDACTED]

oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Trattasi di una villetta autonoma e non risulta alcun condominio legalmente costituito.

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.

A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento, per cui è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E. .

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 pignorati risultano accatastati presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, **Comune di Mattinata:**



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- la villetta, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 398, cat. A/3, classe 1, superficie catastale 137 mq (128 mq escluso superfici scoperte), rendita catastale € 426,08, Contrada Mergoli – piano T;
Intestata a [REDACTED], prop. 1000/1000.
 - il terreno, pertinenziale al fabbricato di cui sopra, censito nel Catasto Terreni al foglio 3, p.lla 361, qualità seminativo, classe 4, superficie 03 are, 18 ca, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario 0,74.

Intestati: [REDACTED], prop. 1/7; [REDACTED]
[REDACTED], prop. 1/7; [REDACTED]
[REDACTED], prop. 1/7; [REDACTED],
prop. 1/7; [REDACTED], nuda proprietà per
1/7; [REDACTED] usufrutto per 1/7 in regime di
separazione dei beni; [REDACTED],
prop. 1/7; [REDACTED], prop. 1/7;
[REDACTED], prop. 1/7.

- 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*



[REDACTED]

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 di cui fa parte l'immobile esecutato venne realizzato con:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 256 del 19.8.1968, prot. 3176**, rilasciato dal Comune di Mattinata ai [REDACTED] (Progetto approvato con parere della C.E. del 9.8.1968 – Nulla osta del Genio Civile prot. 17446/1^ del 6.8.1968 - Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Bari n. 1770 del 30.4.1968);
- **Nulla osta per esecuzione lavori edili del 10.4.1970, prot. 1412, in variante alla precedente**, rilasciato dal Comune di Mattinata a [REDACTED], per sé e per conto dei germani (Vaiente approvata con parere della C.E. del 8.4.1970 - Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti di Bari n. 2685 dell'1.4.1970);
- a seguito della realizzazione **di una copertura abusiva sulle verande antistanti i vari fabbricati** ed a seguito di:



-
-
-
- Verbale di contravvenzione n. 11 del 20.3.1979 dei VV.UU.;
 - Sentenza Pretorile n. 27/79 del 19.6.1979;
 - Autorizzazione del Genio Civile di Foggia prot. 22855 del 3.12.1981;
venne concessa apposita Sanatoria edilizia da parte del Comune di Mat-
tinata.

L'abitabilità non risulta essere stata concessa.

Rispetto allo stato dei luoghi, alla planimetria catastale ed a quella allegata al *Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 256/68*, vi sono alcune incongruenze, ovvero:

- nel salone principale vi è un'ampia finestratura che compare nella planimetria edilizia, ma non in quella catastale;
- nella camera da letto matrimoniale, la finestratura presente, è indicata correttamente nella planimetria catastale, mentre risulta sulla parete laterale (perpendicolare alla precedente) in quella edilizia;
- la seconda camera da letto presenta un'apertura (uscita) sul prospetto retrostante, che è indicata nella planimetria catastale ma non in quella edilizia;
- sotto il portico antistante il fabbricato esiste un locale deposito seminterrato, non riportato né nella planimetria catastale, né in quella edilizia;
- il portico antistante il fabbricato si sviluppa su un piano unico come correttamente indicato nella planimetria edilizia e non su due livelli come rappresentato in quella catastale.

Tutte queste anomalie possono essere regolarizzate, sia a livello catastale che a livello urbanistico e dei relativi costi si è già tenuto conto nella valutazione complessiva dei cespiti immobiliari di cui al *Quesito n. 4 bis*.

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



[REDACTED]

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, 17 ottobre 2025

ing. Amedeo Petronelli



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

