

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 439/2022 R.G. Es.

Omissis

contro

Omissis Omissis

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu



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

Tel. e fax 08811704083 - 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:

Omissis c/ Omissis Omissis (n. 439/2022 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Valentina Patti

PREMESSA

In data 24.11.2024, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 6.2.2025 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nella data in questione, prestato il giuramento di rito, venivano concessi 90 gg. per il deposito dell'elaborato peritale. Successivamente a seguito della tempistica con la quale i due Uffici Tecnici Comunali interessati, trasmettevano gli atti relativi ai titoli abilitativi dei fabbricati, nonché informazioni circa il reale allineamento del titolo di proprietà all'effettivo stato di possesso degli stessi cespiti, veniva richiesta una proroga di 30 giorni per il deposito della perizia. Per cui sotto il vincolo del prestato giuramento e sulla scorta degli atti depositati, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura, in base all'istanza di vendita, riguardava i seguenti immobili:

PROPRIETA' 1 - Omissis

PROPRIETA' 2 - Omissis

PROPRIETA' 3 - Omissis

PROPRIETA' 4 - Omissis

PROPRIETA' 5 - Omissis

PROPRIETA' 6 - fabbricati in Ortona, Foggia, via Neviera, 38 – int. 6 – piano 2, piano T, Fg.5, mapp. 951, sub. 82 cat. A/2;

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 439/2022 R. G. Es.

Pagina 2 di 25



PROPRIETA' 7 - Omissis

PROPRIETA' 8 - Omissis

PROPRIETA' 9 - Omissis

PROPRIETA' 10 - Omissis

PROPRIETA' 11 - Omissis

PROPRIETA' 12 - Omissis

PROPRIETA' 13 - Omissis

I suddetti immobili risultano (catastalmente) in piena proprietà di Omissis Omissis (nato a Omissis) e sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 27.12.2022, rep. 4282, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.1.2023 ai n.ri 160/150, contro Omissis Omissis (nato ad Omissis) prop. ^{1/1}, a favore di Omissis parte procedente, con sede in Roma (Cod. Fisc. 00408780583).

Effettuate, preliminarmente, le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e gli U.T.C. di Ortanova e Ortona, ci si recava in data 18.6.2025 e 2.7.2025, unitamente all'Avv. Gianluca Palumbo, Custode Giudiziario nominato il 9.6.2025, presso gli immobili oggetto della procedura, con le risultanze riportate negli allegati verbali di sopralluogo.

Nessuno è comparso per la parte procedente.

Per quanto riguarda i singoli lotti, si sono formati un minor numero di lotti rispetto ai beni, in quanto alcuni cespiti non risultano più in proprietà dell'esecutato o non sono commerciabili, in quanto:

A) Fabbricati

- **Proprietà n. 2** – Omissis (risulta trasferito a Omissis);
- **Proprietà n. 7** – Omissis (risulta trasferito a Omissis.).

Così come contenuto nella nota del Legale di parte procedente **All. 1.**



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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

B)



C)



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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

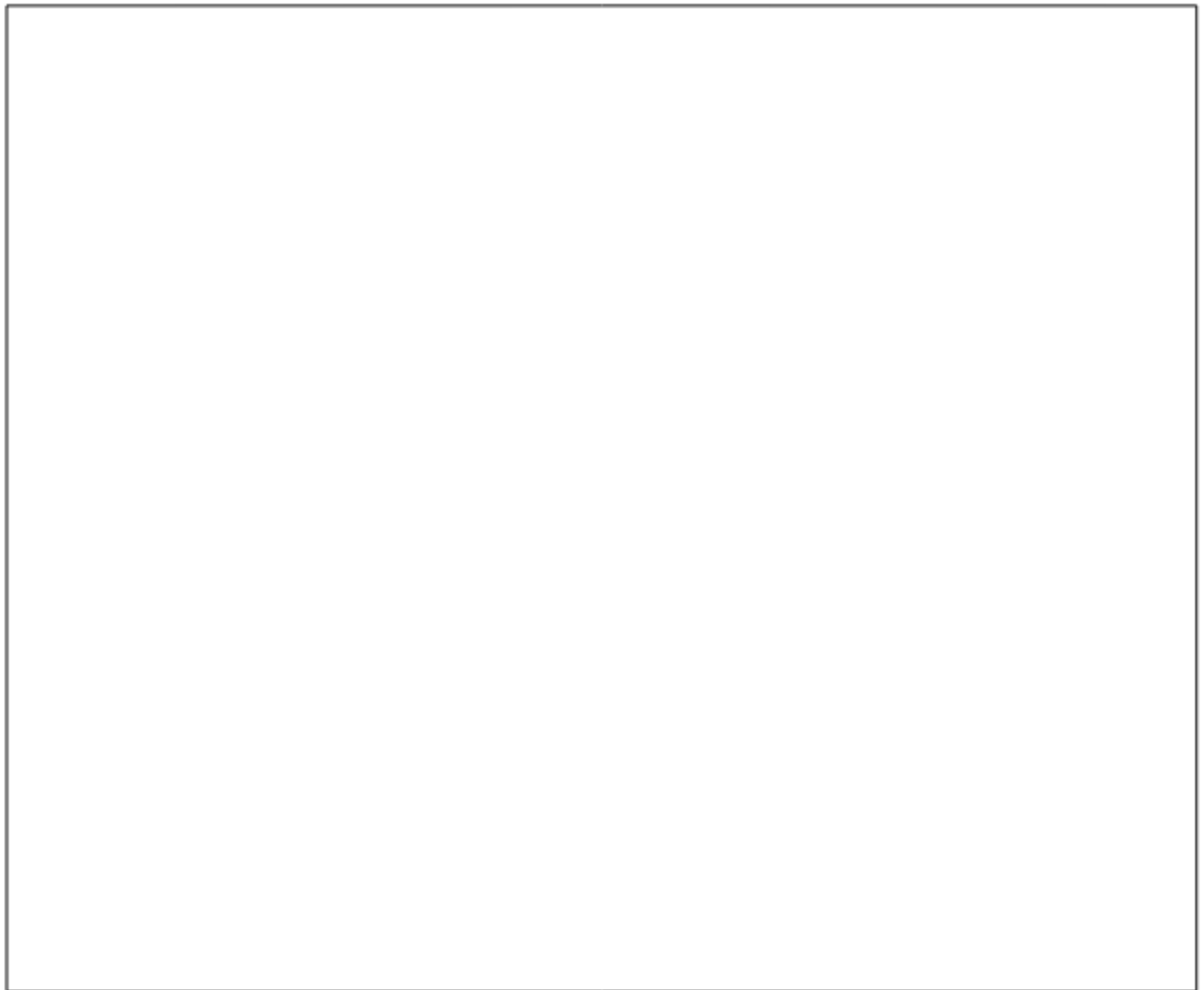
D



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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



Alla luce di tutto quanto sopra si ritiene che l'**unico immobile potenzialmente commerciabile** sia l'appartamento in Ortona al fgl 5, p.lla 951, sub 82, Via Neviera n. 38, int. 6, piano 2°-T;

Nella seguente tabella in base al lotto attribuito, vengono riportati il n° d'ordine del pignoramento, n° del lotto, il detentore, gli estremi e la consistenza catastali, la localizzazione e lo stato di fatto, con le eventuali modifiche o anomalie riscontrate all'attualità.

N° d'ordine pignoramento	
1	



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

Tel. e fax 0881704083 - cell. 3402413160

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

2												
3												
4												
5												
6	1	Ordonamento	5	951	82	Via Neviera, n. 38 Int. 6 piano 2°-T	A/2	3	9 vani		604,25	Unico commerciabile
7												
8												
9												
10												
11												
12												



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 6.3.2023 redatta dal Dott. Renato Carraffa, in Bracciano (RM), depositata dal Legale di parte procedente, relativa a tutti i beni come sopra identificati.

Dalla memoria depositata successivamente dal Legale di parte procedente però si ritiene evidenziare che:

A) con istanza del 15.06.23, il procedente ha chiesto:

- 1) che venga dichiarato valido ed efficace il pignoramento nei limiti della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà del debitore esecutato.

Istanza formulata dopo aver appreso che con sentenza n. omissis del 26.11.2013, il Tribunale di Omissis ha pronunciato la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

- 2) Dichiarare l'inefficacia del pignoramento limitatamente ai beni innanzi descritti sub nr. 2 e 7 in quanto di proprietà di terzi.

B) con provvedimento reso al termine dell'udienza del 18.01.24, la S.V. ha dichiarato l'estinzione della procedura limitatamente ai beni censiti al foglio omissis, p.lla omissis, sub omissis e omissis.

Pe tutto quanto sopra argomentato e salvo superiore parere del Giudice dell'Esecuzione, si deduce che il pignoramento dei beni inseriti nella trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.1.2023 ai n.ri 160/150, contro Omissis Omissis, per la quota del 100%, vada invece **rettificata per la quota del 50%**.

Ovviamente restano salve tutte le mie osservazioni riportate nella ricognizione preliminare, circa la commerciabilità della maggior parte dei beni pignorati, i quali pur se formalmente intestati ancora all'esecutato, di fatto:



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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



Ritornando, in conclusione, alla certificazione notarile depositata, ex art. 567, comma 2, c.p.c., si rappresenta unicamente che non viene citata la “SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 26/11/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 11744 - SENTENZA DI DIVORZIO CONGIUNTO CON TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI - **Trascrizione n. 10689.1/2020 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 07/08/2020**” riguardante non tanto la sentenza di divorzio fra Omissis Omissis e Omissis Omissis ticella Omissis, ma soprattutto l'attribuzione **in proprietà esclusiva a Omissis** di un appartamento individuato attualmente come **foglio Omissis** del Comune di Ortona, **apparentemente non compreso nell'elenco dei beni pignorati**, ma che per quanto detto sopra **circa la coincidenza fra il sub 89**, bene pignorato, ma soppresso l'11.12.2007, quando era ancora in capo a Ortonova (vedasi il precedente **p.to C.** della ricognizione preliminare) **e il sub 34** dello stesso foglio e particella.

Tale anomalia non inficia la validità della certificazione in quanto il Professionista ha giustamente fatto le ricerche sulla base degli attuali dati catastali inseriti nella trascrizione del pignoramento, ma che, per completezza di trattazione, si ritiene segnalare all'attenzione dell'Autorità Giudicante, tenuto conto delle ricerche postume eseguite direttamente dal sottoscritto.

LOTTO N. 1

Appartamento in Ortona (FG) con accesso da Via Neviera, n. 38, posto al secondo piano, distinto con il numero interno 6, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ortona (FG) al foglio 5, particella 951, sub. 82.

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 439/2022 R. G. Es.

Pagina 9 di 25



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.

L'immobile di che trattasi si trova all'interno di un cassone edilizio realizzato dall'Impresa Omissis Omissis (odierno esecutato e costruttore) residente in Ortona, via Soldato Freggella, n. 9, all'inizio degli anni '80, di cui Omissis Omissis risulta essere stato sin dall'impianto unico proprietario.

I terreni urbani e quelli derivanti dalla demolizione di vecchi fabbricati, ubicati fra via Irpinia, Via F.lli Bandiera e via Neviera, di cui al foglio 56, particelle 31, 33, 35, 132, 192, 193, 215, 251, 255, 256 e 257, su cui venne edificato tutto il complesso edilizio, **furono acquisiti con atti anteriori al ventennio**, per acquisto fattone dai coniugi Omissis Omissis e

Omissis Omissis, con:

- atto trascritto in data 22.4.1980 al n. 97807/6921, Notaio Vincenzo Bonasorte rep. 76187 dell'8.4.1980, da Saracino Vittorio, un comprensorio di vecchi fabbricati e terreni di cui al foglio 56, p.la 31, subb. 1, 2 e 3; foglio 56, p.la 255; foglio 56, p.la 257; foglio 56, p.la 192, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; foglio 56, p.la 254 subb. 1, 2 e 3; foglio 56, p.la 256, subb. 1, 2 e 3; foglio 56, p.la 257, sub 1; foglio 56, p.la 193, subb. 1, 2 e 3.
- atto trascritto in data 14.4.1981 n. 115821/6253, Notaio Vincenzo Bonasorte rep. 77004 del 3.4.1981, da Verzicco Leone e Verzicco Maria, un vecchio fabbricato, di cui al foglio 56, p.la 215, sub 2;
- atto trascritto in data 14.4.1981 n. 115822/6254, Notaio Vincenzo Bonasorte rep. 77003 del 3.4.1981, da Pastore Luigi e Jacobellis Addolorata, un piccolo locale terraneo in pessime condizioni, di cui al foglio 56, p.la 35;
- atto trascritto in data 7.6.1982 n. 137146/9501, Notaio Vincenzo Bonasorte rep. 78131 del 25.5.1982, da Pastore Luigi e Jacobellis Addolorata, un piccolo locale terraneo in pessime condizioni, di cui al foglio 56, p.la 215, sub 1;
- atto trascritto in data 19.7.1982 n. 139039/11658, Notaio Vincenzo Bonasorte rep. 78241 del 8.7.1982, da Agnelli Alfonsa, un piccolo locale terraneo in pessime condizioni, di cui al foglio 56, p.la 215, sub 3.



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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

Originariamente l'immobile era censito nel **Comune di Ortanova** (Cod. G131) con gli identificativi di **foglio 56, p.lla 255 subalterno 82** - scheda di accatastamento prot. 317/1982.

Con variazione del **28.10.2005** prat. n. FG0195468, detto identificativo catastale fu variato in **foglio 56, particella 951, subalterno 56**, sempre nel Comune di Ortanova.

Successivamente, a seguito della variazione territoriale disposta il 18.3.2003, trasferimento degli immobili dal Comune di Ortanova a quello di Ortona, in atti dall'**11.12.2007** L.R. n. 1368/2003 (prot. n. 69/2207) detto appartamento assunse gli attuali identificativi di **foglio 5, particella 951, sub. 82, nel Comune di Ortona** (Cod. M266), lasciando comunque inalterate tutte le caratteristiche catastali e di fatto.

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.

Il bene di cui alla presente procedura attualmente è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Ortona (FG) al foglio 5, particella 951, sub. 82, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 604,25, ubicazione Via Neviera n. 38, interno 6, piano 2.**

Intestato: Omissis Omissis nato a Omissis (FG) il 22.8.1942 - prop. 1000/1000.

Il bene, insieme agli altri suddetti e di cui si è riferito prima, è così descritto nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 27.12.2022, rep. 4282, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.1.2023 ai n.ri 160/150, contro Omissis Omissis nato a Accadia (FG) il 22.8.1942 - prop. 1000/1000, a favore di Omissis Omissis parte procedente, con sede in Omissis(Cod. Fisc. Omissis).

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.

Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 439/2022 R. G. E.

Pagina 11 di 25



Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico del medesimo esecutato, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia nel 2022, trascritto nel 2023 e limitatamente al bene di cui al presente lotto, si rilevano:

- 1) **Trascrizione nn. 121795/12914 del 20 agosto 1981** – Atto di Convenzione tipo e atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 8 della Legge n. 10/1977, autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Bonasorte in Ortanova in data 30.7.1981 n. 77297 di rep. a favore di Omissis-Omissis e Omissis Omissis Omissis, contro e a favore del Comune di Ortona, con la quale avendo il Omissis Omissis ottenuto la Concessione edilizia n. 7/1980 per la costruzione di un fabbricato, per complessivi n. 13 alloggi, in Comune di Ortona, alla Via Neviera, Via Irpinia e Via F.lli Bandiera, su area in catasto al foglio 56 p.lle 31, 192, 35, 251, 193, 255, 256 e 257, si impegnava per tutta la durata della convenzione fissata in **anni venti**, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla Convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 della legge 10/1977.
- 2) **Iscrizione nn. 4463/23297 del 13 ottobre 2006** – Ipoteca in rinnovazione dell'originaria ipoteca iscritta il 21.2.1987 ai nn. 15604/3173, per originarie Lire 150.000.000 a favore della Banca Agraria Commerciale Cooperativa di Deliceto Soc. Coop. a r.l. con sede in Deliceto (FG9 contro Omissis Omissis, in forza di apertura di credito autenticato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo in data 17.2.1987 n. 7945 di rep.; ipoteca annotata come surrogazione a favore dell'I.F.I.M. S.p.a. (Istituto Finanziario del Mezzogiorno) con sede in Napoli in data 24.9.2004 n. 2476 di formalità, atto autenticato dal Notaio Federico Lojodice in Bari del 31.3.2004 n. 27145 di rep.. **Tale ipoteca veniva rinnovata, fra gli altri beni, sull'appartamento sito in Ortanova, frazione di Ortona, Via Neviera, n. 38, censito in Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 951, subalterno 82, (già particella 255 sub. 82 dello stesso foglio), attualmente in Catasto fabbricati del Comune di Ortona, al foglio 5, particella 951, sub. 82.**
In relazione a quest'ultimo atto, ove non sia stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c., il creditore procedente è tenuto a curare detto adempimento.



- 3) **Trascrizione ai n.ri 3850/4929 del 2.3.2012** – pignoramento in rinnovazione dell'originario verbale di pignoramento trascritto il 19.3.1992 ai nn. 5000/5966, a favore della Banca Popolare di Milano S.c.r.l., contro Omissis Omissis, in forza del provvedimento emesso dal Tribunale di Foggia del 17.3.1992, rinnovo eseguito su richiesta dell'I.F.I.M. S.p.a. (Istituto Finanziario del Mezzogiorno) su immobili in Ortona, tra cui l'appartamento in via Neviera n. 38, 2° p. , int. 6, di cui al foglio 5, p.lla 951, sub 82 (già foglio 56, p.lla 255, sub 82).

Effettuate ricerche in Cancelleria circa la presenza di procedura attive derivanti da questo pignoramento, si è riscontrato che:

- nell'ambito del pignoramento del 19.3.1992, che ha originato l'E.I. n. 158/1992 R.G.Es. riguardante anche altri immobili diversi dal presente, il Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 13.4.2010 ha dichiarato l'improcedibilità, limitatamente all'**appartamento sub 82**, (Lotto 1 dell'Esecuzione n. 158/1992 R.G.Es.), disponendo altresì la cancellazione della trascrizione di detto pignoramento;
- l'E.I. n. 158/1992 R.G.Es. relativamente agli altri immobili diversi da presente, è stata estinta ed il decreto di trasferimento degli immobili, è stato emesso in data 17.12.2013 rep. 2393/2013 (distribuzione riparto dell'1.4.2014).

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Il Sig. Omissis Omissis ha contratto matrimonio con la sig.ra Omissis Omissis (nata ad Omissis il), in data 15.2.1964.

Fra le annotazioni dell'estratto di matrimonio, risulta che:

- Con atto del notaio Vincenzo Buonasorte di Ortanova in data 31/10/1984 registrato a Cerignola il 07/11/1984 al n. 2782 i coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis nati rispettivamente in hanno scelto la convenzione matrimoniale della separazione dei beni.
- In data 27/10/2000, Omissis Omissis ha presentato ricorso per separazione



personale presso il Tribunale di Foggia.

- In data 14/10/2013 Omissis Omissis ha presentato ricorso per scioglimento cessazione effetti civili matrimonio celebrato il 15/02/1964 presso il Tribunale ordinario di Foggia.
- Con sentenza del Tribunale di Foggia n. 4580/2013 in data 26/11/2013 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra Omissis Omissis ed Omissis Omissis

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 millimetri di parti comuni.

Lotto n. 1 - Proprietà al 50% di un **Appartamento per civile abitazione** sito in Ortona alla via Neviera, n. 38, piano 2°, int. 6 – catastalmente individuato al **foglio 5 p.lla 951, sub 82 – cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 604,25;**

Trattasi di un **appartamento**, sito nel centro urbano di Ortona, al secondo piano di un complesso edilizio a tre livelli fuori terra (due piani) ed un interrato, con accesso dal cortile interno di un complesso edilizio il cui civico attribuito è il n. 38 di Via Neviera, collocato alla scalinata frontale (per chi entra nel cortile da via Neviera), interno 6, con due porte d'ingresso, a sinistra e centrale, salendo le scale condominiali.

Si compone di sei vani, cucina, due bagni, ripostiglio, ingresso (dalla porta centrale) e corridoio-disimpegno (da quella laterale). Affaccia con un ampio balcone su via Irpinia, due balconi su spazi condominiali interni. Confina con vano scala condominiale, prop. Campanella Michele, Via Irpinia, cortile condominiale, salvo altri.

Al momento il suddetto immobile è occupato dalla Sig.ra Omissis, nata a Omissis,

che occupa il cespite senza valido titolo, ma che in sede di sopralluogo ha riferito che l'immobile è di proprietà dei defunti genitori Omissis e Omissis e che dal loro decesso viene utilizzato da lei e dal suo nucleo familiare. A suo dire fu stipulata una permuta tra il debitore Omissis e (all'epoca) sua moglie Omissis Omissis ed i suoi genitori a seguito



del quale trasferirono il suolo al Omissis e Omissis, che edificarono lo stabile cedendo la proprietà dell'appartamento ai sig.ri Omissis. Ad oggi, dichiara la sig.ra Omissis, che tutti gli oneri di natura anche fiscale vengono la Lei pagati. Dalle verifiche ipotecarie effettuate riscontriamo, a conferma di quanto già indicato nella relazione notarile, che il sig. Omissis, unitamente alla madre sig.ra Omissis, con atto del 3.4.1981 (formalità n. RP/RG 115822/6254 del 14.4.1981), avevano venduto ai coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis un piccolo locale al piano terra con relativa area soprastante prossima alla demolizione, figurante in catasto al Fgl. 56 p.lla 35. Detto atto nulla riporta circa un'eventuale permuta.

Lo stesso successivamente non ha stipulato altri atti con il costruttore Omissis Omissis. Con il decesso del sig. Omissis sono caduti in successione alla moglie e ai figli, immobili urbani diversi, ubicati in via Giovine, ma che non riguardano l'immobile di cui si sta trattando.

Si allegano all'uopo:

- Ispezione ipotecaria dell'atto di vendita del 3.4.1981 trascritto ai n. RP/RG 115822/6254 del 14.4.1981;
- Ispezione ipotecaria dell'atto di successione trascritto ai n. RP/RG 10756/260654 del 23.5.1989.

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 lotto oggetto della presente procedura è costituito dalla **comproprietà** al 50% del seguente cespite immobiliare:

Appartamento per civile abitazione sito in **Ortona** alla via Neviera, n. 38, piano 2°, int. 6 – catastalmente individuato al **foglio 5 p.lla 951, sub 82 – cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 604,25;**

Trattasi di un **appartamento**, sito nel centro urbano di Ortona, al secondo piano di un complesso edilizio a tre livelli fuori terra (due piani) ed un interrato, con accesso dal cortile interno di un complesso edilizio il cui civico attribuito è il n. 38 di Via Neviera, collocato alla scalinata frontale (per chi entra nel cortile da via Neviera), interno 6, con due porte d'ingresso, a sinistra e centrale, salendo le scale condominiali.

Si compone di sei vani, cucina (ricavata nell'ex guardaroba), due bagni, ripostiglio (ricavata nell'ex cucina), ingresso (dalla porta laterale) e corridoio-disimpegno (da quella centrale). Un piccolo vano, originariamente "ripostiglio" è stato inglobato nel corridoio.

Affaccia con un ampio balcone su via Irpinia, due balconi su spazi condominiali interni.

Confina con vano scala condominiale, prop. Campanella Michele, Via Irpinia, cortile condominiale, salvo altri.

Al momento il suddetto immobile è occupato dalla [REDACTED], senza valido titolo.

Il tutto per una superficie edilizia stimata lorda di 237 mq, comprensivo delle superfici scoperte dei balconi omogeneizzati (al 25%).

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.



Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni e della cucina sono in ceramica a tutt'altezza. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia e/o split non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

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 Ortona, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in



genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- Il **valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, si è ottenuto la valutazione definitiva.

Per cui, considerando una **superficie lorda di 237 mq**, comprensivo delle superfici scoperte valutate al 25% e partendo da i seguenti valori medi base per gli:

➤ **Appartamenti in Ortona**

Lotto	Superficie stimata	O.M.I. (valor medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.



Appartamento Fgl. 5, p.lla 951, sub. 82	237,00	675,00	159.975,00	739,00	175.143,00	707,00	167.559,00
--	--------	--------	------------	--------	------------	--------	------------

Per un valore complessivo di € 167.559,00 .

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Il bene, pur se pignorato in piena proprietà dell'esecutato Omissis Omissis, dalle verifiche postume, indicate in premessa, risulta in **comproprietà con la consorte separata, - Omissis, al 50%**.

La divisibilità non appare né agevole, né tecnicamente fattibile per la forma geometrica (stretta e allungata) dell'appartamento, che renderebbe problematiche sia le operazioni di divisione, che quella di separazione degli impianti idrico e termico. Inoltre trovandosi all'interno di un compendio edilizio urbano, un'ipotesi di frazionamento dell'appartamento potrebbe non essere autorizzabile sia a livello condominiale, che a livello urbanistico.

Per cui considerato un valore dell'intero pari a € 167.559,00, il **valore della quota di effettiva proprietà dell'esecutato, pari al 50% è di € 83.779,50 .**

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.

Quota del 50% di un appartamento per civile abitazione sito in **Ortona** alla via Neviera, n. 38, piano 2°, int. 6 – catastalmente individuato al **foglio 5 p.lla 951, sub 82 – cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 604,25.**

Trattasi di un **appartamento**, sito nel centro urbano di Ortona, al secondo piano di un complesso edilizio a tre livelli fuori terra (due piani) ed un interrato, con accesso dal cortile interno di un complesso edilizio il cui civico attribuito è il n. 38 di Via Neviera, collocato



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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

alla scalinata frontale (per chi entra nel cortile da via Neviera), interno 6, con due porte d'ingresso, a sinistra e centrale, salendo le scale condominiali.

Si compone di sei vani, cucina (ricavata nell'ex guardaroba), due bagni, ripostiglio (ricavata nell'ex cucina), ingresso (dalla porta laterale) e corridoio-disimpegno (da quella centrale).

Un piccolo vano, originariamente "ripostiglio" è stato inglobato nel corridoio.

Affaccia con un ampio balcone su via Irpinia, due balconi su spazi condominiali interni.

Confina con vano scala condominiale, prop. Campanella Michele, Via Irpinia, cortile condominiale, , salvo altri.

Al momento il suddetto immobile è occupato dalla Sig.ra Pastore Maria Antonella, senza valido titolo.

Il tutto per una superficie edilizia stimata lorda di 237 mq, comprensivo delle superfici scoperte omogeneizzate al 25%.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni e della cucina sono in ceramica a tutt'altezza. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia e/o split non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Il prezzo a base d'asta per la quota di ½ è di € 83.779,50.

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 è nella disponibilità della Sig.ra Pastore Maria Antonella, occupante senza titolo e di cui si è già riferito sopra.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Trattasi di un complesso edilizio realizzato all'inizio degli anni '80 e dagli atti trasmessi dal competente Ufficio Tecnico Comunale, non risultano vincoli particolari.

Il Regolamento Condominiale risulta depositato come da **Trascrizione ai n.ri 144280/17466 del 20.11.1982** – portante verbale di deposito del regolamento di condominio a rogito Vincenzo Buonasorte in Ortonova del 17.11 1982, n. 78523 di rep., a favore e contro - Omissis, contenente il Regolamento di Condominio da valere per i futuri acquirenti del complesso edilizio sito in Ortona, tra la Via Irpinia, Via Neviera e Via F.lli Bandiera, edificato sul suolo di risulta dalla demolizione dei fabbricati in Comune di Ortona, acquisiti dal signor Omissis Omissis in regime di comunione dei beni con la signora Omissis Omissis, con gli atti sopra menzionati trascritti rispettivamente: in data 22 aprile 1980 al n. 97807 di formalità, in data 14 aprile 1981 al n. 115821 di formalità, in data 14 aprile 1981 al n. 115822 di formalità, in data 7 giugno 1982 al n. 137146 di formalità e in data 19 luglio 1982 al n. 139039 di formalità.

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.

L'Amministratore condominiale riferisce quanto riportato nella nota allegata, in particolare



che relativamente a questo immobile "... tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse da questa Amministrazione risultano regolarmente pagate."

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 l'immobile risulta regolarmente accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, Catasto Fabbricati del Comune di Ortona, al foglio 5, p.lla 951, sub 82 – cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 604,25 - ubicazione via Neviera, n. 38, piano 2°, int. 6.

Intestato: Omissis Omissis (nato ad Accadia il [REDACTED] prop.1000/1000.

- b)** verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c)** accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria



eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d)** verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e)** descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Il complesso edilizio, collocato fra le strade cittadine Via Irpinia, Via Neviera e Via F.lli Bandiera, dove è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura, venne realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 7 del 14.7.1980**, rilasciata al Sig. Omissis Omissis residente in Ortona, riguardante il piano primo, il piano terra ed il piano interrato;
- **Licenza Edilizia di Variante n. 24 del 31.12.1980**, rilasciata al Sig. Omissis Omissis residente in Ortona, riguardante il piano secondo (attico);
- **Richiesta di Sanatoria (Condominio Edilizio) prot. 15/75 del 29.3.1985**, riguardante l'intero immobile.

L'agibilità non risulta essere stata richiesta, né rilasciata.

L'attuale stato degli immobili è conforme nelle linee generali alla planimetria catastale ed a quella edilizia, fatto salvo l'eliminazione di un tramezzo a sinistra del disimpegno/ingresso, che attualmente crea un tutt'uno fra la superficie di quest'ultimo e il soggiorno:

- 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;

il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in edilizia convenzionata, su aree di sedime di vecchi fabbricati acquistati direttamente dal costruttore con tutti gli atti prima menzionati. Come citato sopra nel competente quesito, esiste la **Trascrizione nn. 121795/12914**



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

Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160

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

del 20 agosto 1981 – Atto di Convenzione tipo e atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 8 della Legge n. 10/1977, autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Bonasorte in Ortanova in data 30.7.1981 n. 77297 di rep. a favore di Omissis Omissis e Omissis Omissis Omissis, contro e a favore del Comune di Ortona, con la quale avendo il Omissis Omissis ottenuto la Concessione edilizia n. 7/1980 per la costruzione di un fabbricato, per complessivi n. 13 alloggi, in Comune di Ortona, alla Via Neviera, Via Irpinia e Via F.lli Bandiera, su area in catasto al foglio 56 p.lle 31, 192, 35, 251, 193, 255, 256 e 257, si impegnava per tutta la **durata della convenzione fissata in anni venti**, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla Convenzione tipo approvata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 8 della legge 10/1977. Si ritiene che detto gravame sia di fatto decaduto.

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, 18 settembre 2025

ing. Amedeo Petronelli



ALLEGATI

- 1) Omissis
- 2) Omissis;
- 3) Omissis
- 4) Omissis
- 5) Omissis

Lotto a base d'asta – appartamento in Ortona fgl 5 p.lla 951, sub 82.

- 6) Omissis;
- 7) Documentazione fotografica del sub 82;
- 8) Omissis
- 9) Omissis
- 10) Omissis
- 11) Planimetria catastale fgl 5 p.lla 951, sub 82;
- 12) Omissis
- 13) Omissis
- 14) Omissis
- 15) Omissis
- 16) Omissis
- 17) Omissis
- 18) Omissis
- 19) Omissis
- 20) Omissis

- 21) Omissis
- 22) Omissis

