

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA

Causa: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro

, n.546/2017 R.G.Es. del Tribunale di Foggia

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso in data 21 giugno 2019 il sottoscritto ing. Vincenzo

Del Vecchio veniva nominato Esperto, dal Giudice dott.ssa Stefania

Rignanese, nella causa indicata all'epigrafe;

- che veniva fissato il giuramento dell'esperto per il giorno 18/12/2019;

- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione

di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda

l'esperto:

"1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui

all'art.567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e

trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni

anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore

di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando

immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza

proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati

nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione

già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem

alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è



sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter 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 (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul, medesimo immobile, relazionando ai G.E, in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinquies 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 della stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o 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 SOGEL, 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;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante 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. 37108, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esportando 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 fitti delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati



dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della 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 maggior 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;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) 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 della 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 giusta prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni;

8) 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 sulla



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, etc.) 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;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno

non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e 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 vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi

superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitata, 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.11512002) 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 quantificare i. costi

occorrenti;

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 siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se 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;

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.



Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i. presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, 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;"

- che il G.E. ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale il termine del 20/02/2020;

- che è stato fissato, a mezzo A/R del 07/01/2020, all'indirizzo di via Croghan, 32 in San Severo, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 gennaio 2020 alle ore 10,30 in San Severo;



. che a seguito di contatti telefonici con i debitori ed a causa dell'impossibilità degli stessi a presenziare al sopralluogo della data fissata per il giorno 22 gennaio 2020, si rinviava l'inizio delle operazioni peritali alla data del 27 gennaio 2020 alle ore 12:15 in San Severo alla via Croghan, 32; a tale data veniva eseguito il sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali con l'accesso all'immobile (Vedasi Allegato n.1 Verbale di sopralluogo);

- L'Esperto, esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni

Beni pignorati:

1) Immobile in San Severo alla via Croghan, 32 censito al NCEU del comune di San Severo al Foglio 31 P.lla 10556 sub.3 (ex P.lla 9104 sub.3) per la piena proprietà.

LOTTO UNICO

**IMMOBILE IN SAN SEVERO ALLA VIA ELISA CROGHAN 32
NCEU SAN SEVERO FOGLIO 31 P.LLA 10556 SUB.3 (EX P.LLA
9104 SUB.3)**

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

1) Piena Proprietà dell'immobile sito in San Severo alla via Elisa Croghan, 32 individuato al NCEU del comune di San Severo al Foglio 31



P.lla 10556 sub.3, via Elisa Croghan, 32, piano 1, categ. A/3, classe 2,

Consistenza vani 3,5, Sup. catastale mq.76 (totale escluse aree scoperte

mq.74), Rendita euro 298,25 in ditta prop. per 1/2 in

regime di comunione dei beni e prop. per 1/2 in regime di

comunione dei beni, confinante con via Elisa Croghan, vano scala, prop.

, cortile interno, propr. salvo altri aventi causa

(Vedasi Visura catastale, Estratto di mappa e Planimetria catastale Allegati

nn.2-3-4-5);

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU del comune di**

San Severo al Foglio 31 P.lla 10556 sub.3 (ex P.lla 9104 sub.3) è pervenuto

ai debitori e in regime di comunione

dei beni dai signori e con atto d'acquisto a

rogito del notaio Nicola Signore del 31 ottobre 2000, Rep.n.106739 trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l' 08 novembre

2000 ai nn.19918/14543.

Ai signori e in regime di comunione dei

beni l'immobile è pervenuto dalla signora con atto a rogito del

notaio Lorenzo Cassano del 04 gennaio 1993 Rep. n. 46971 trascritto presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 15 gennaio 1993 ai

nn.719/648 nel quale venivano invertite le parti a favore e contro.

Tale atto veniva rettificato dal notaio Lorenzo Cassano per invertire le parti a

favore e contro trascrivendolo alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Foggia In data 22 settembre 2000 ai nn.16754/12107 ed in seguito

ulteriormente rettificato a causa di errata indicazione in atto del sub. 4 P.lla



9104 in sostituzione del sub.3 P.Illa 9104, alla data del 18 ottobre 2000, Rep. n. 98446 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 19 ottobre 2000 ai nn.18495/13410.

Risposta al quesito n.3

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU di San Severo al Foglio 31 P.Illa 10556 sub.3 (ex P.Illa 9104 sub.3)** si trova nell'area abitata della cittadina di San Severo alla via Elisa Croghan al civico 32 (Vedasi foto n.1 Allegato n.9).

Lo stabile di cui fanno parte gli immobili pignorati, costituito da due piani fuori terra, è realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero cemento; le pareti esterne sono rivestite in mattoncino.

All'immobile si accede dal civico 32 di via Elisa Croghan in San Severo per mezzo di portoncino (Vedasi foto n.1 Allegato n.9) che immette nell'atrio da cui si diparte il vano scala a due rampe che conduce al primo piano (Vedasi foto nn.2-3 Allegato n.9).

Il vano scala ha pareti intonacate e tinteggiate con idropittura e gradini con alzata e pedata rivestite in pietra d'Apricena. Non è presente l'ascensore.

Giungendo al primo piano, a sinistra, si trova la porta d'ingresso dell'immobile oggetto di causa (Vedasi foto n.4 Allegato n.9) costituito a **differenza della planimetria catastale (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.5)** da un ampio ingresso-soggiorno nel quale si trovano un varco per l'accesso al cucinino, una porta che accede ad un vano ripostiglio ed un piccolo disimpegno che conduce ad una camera ed al bagno (Vedasi Planimetria stato attuale Allegato n.6).



La pavimentazione nell'immobile è costituita da elementi in gres e le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura.

In tutto l'immobile si riscontrano in corrispondenza del soffitto ampie macchie dovute ad infiltrazioni dal lastrico solare (Vedasi foto nn.5-6-8-10-12-14-15 Allegato n.9).

.Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in anticorodal di colore chiaro con vetrocamera.

Il cucinino che mostra anch'esso notevoli fenomeni di infiltrazione ha la parete rivestita con elementi in ceramica (Vedasi foto nn.9-10 Allegato n.9); dall'ingresso soggiorno si accede per mezzo di una porta scorrevole con telaio in legno e vetro al vano ripostiglio.

Il bagno, pavimentato e rivestito con elementi in ceramica, è dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia e presenta numerosi fenomeni in corrispondenza del soffitto dovuti alle infiltrazioni (Vedasi foto nn.13-14-15 Allegato n.9).

Sono presenti, inoltre, due piccoli balconi, il primo aggettante su via Croghan con accesso dal vano ingresso-soggiorno, il secondo aggettante su un atrio interno con accesso dalla camera. Questo secondo balcone presenta una copertura realizzata con materiale plastico (Vedasi foto nn.16-17 Allegato n.9).

Il tutto versa in pessimo stato di manutenzione a causa delle infiltrazioni di acqua dal lastrico solare.

La superficie complessiva dei balconi risulta essere di mq.6,50.

La superficie totale netta dell'immobile risulta essere di circa mq.56,00 (Superficie complessiva lorda mq.68,00).

Risposta ai quesiti n.4-5



Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

Importante nel caso in questione risulta essere lo stato di conservazione



dell'immobile e delle rifiniture che contribuiscono all'abbattimento del valore dello stesso.

Parametri di riferimento sono stati acquisiti dal sito dell'agenzia del territorio con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2019 (ultimo valore di riferimento) opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni di stato e di uso dell'immobile che si trova a ridosso della zona:

Semicentrale/via Di Vittorio, viale Due Giugno, via Matera, corso Amedeo D`Aosta, via Pierseverino, via Sicilia - Codice zona C5

Abitazioni civili Valore min € 800 Valore max €900

Box Valore min. € 500 Valore max. € 650

LOTTO UNICO

Piena Proprietà dell'immobile sito in San Severo alla via Elisa Croghan,

32 individuato al NCEU del comune di San Severo al Foglio 31 P.IIa

10556 sub.3, via Elisa Croghan, 32, piano 1, categ. A/3, classe 2, Consistenza

vani 3,5, Sup. catastale mq.76 (totale escluse aree scoperte mq.74), Rendita

euro 298,25 in ditta prop. per 1/2 in regime di comunione

dei beni e prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni,

confinante con via Elisa Croghan, vano scala, prop. , cortile

interno, propr. salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda **mq. 68,00**

Superficie complessiva lorda balconi primo piano **mq. 6,50**

Valore a corpo **euro 40.000,00**

Risposta al quesito n.7-8-9

I beni risultano essere in possesso dei debitori



Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a rogito del notaio Pasquale De Candia del 25 agosto 2008 rep. n.39662/19731 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ai nn. 23130/4604 del 12 settembre 2008 contro _____ e _____ a favore della Banca Nazionale del Lavoro per la somma di 80.000,00 euro;

2) Pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 19/10/2017 rep. n.7509 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Foggia il 22/12/2017 ai nn.26689/19923 contro _____ a favore della Banca Nazionale del Lavoro.

Risposta al quesito n.10

Lo stabile di cui fa parte l'immobile, da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, è stato realizzato con Licenza di costruzione n.7 rilasciato dal Sindaco di San Severo il 09/07/1968 grazie al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale del 17/05/1968 e Certificato di Ultimazione rilasciato dal Sindaco del comune di San Severo in data 10/07/1972 (Vedasi Licenza di Costruzione e Certificato di Ultimazione Allegato n.7).

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al NCEU San Severo Foglio 31 P.III 10556 sub.3, pignorato definisce la classe energetica "F" EP kwh/mc anno 127,2550 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.8).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, di aver assolto



all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa a mezzo pec in cancelleria.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto di mappa beni NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 10556 ;
- 3) Visura catastale bene NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 10556 sub.3 (ex P.IIa 9104 sub.3);
- 4) Visura catastale bene NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 9104 sub.3
- 5) Planimetria catastale bene NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 10556 sub.3;
- 6) Planimetria stato attuale bene NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 10556 sub.3;
- 7) Licenza di Costruzione e Certificato di Ultimazione bene NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 10556 sub.3 (ex sub.10);
- 8) Attestato Prestazione Energetica NCEU San Severo Foglio 31 P.IIa 10556 sub.3;
- 9) Documentazione fotografica (Foto da n.1 al n.17).

Foggia, 17.02.2020

L'Esperto d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

