

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA

Causa: Banca Nazionale del Lavoro c/ XXXXX ed XXXXX; R.G.Es.

414/2021 Tribunale di Foggia

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso il 12 febbraio 2023 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 on line dell'esperto entro il giorno 15/03/2023 eseguito il giorno 01 marzo 2023;

- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti all'Esperto 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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1) – bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in a, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per elationem 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 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;

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 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.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 accatastrati 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 90 giorni dalla data del giuramento;

- che è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata dell'11/04/2023 per il giorno 28 aprile 2023 alle ore 9.00 in San Severo presso l'immobile oggetto del pignoramento in via Giulio Cesare A/13;

- che le operazioni peritali hanno avuto inizio alla data ed all'ora fissata alla presenza del signor XXXXX (Vedasi allegato n.1 verbale di sopralluogo);



- che è stata richiesta proroga per la consegna della relazione peritale in data 31/05/2023;

- il C.T.U., 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 oggetto del pignoramento (Dati estratti dall'atto di pignoramento):

1) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIa 259 sub.33;

LOTTO UNICO

BENE IN SAN SEVEROI ALLA VIA GIULIO CESARE LOTTO A/13

NCEU FOGLIO 30 P.LLA 259 SUB.33

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Giulio Cesare lotto A/13 in San Severo individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIa 259 sub.33**, via Giulio Cesare n.12 piano 2, zona cens.1, Cat. A/4, classe 4, Consistenza 5 vani, Sup. cat. mq.97, totale escluse aree scoperte mq.94, Rendita €.374,43 in ditta XXXXX proprietà per 1/2 ed XXXXX proprietà per 1/2; confinante con via Giulio Cesare, vano scala, altra propr. di piano, salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.2).

Atti di provenienza:



L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIIa 259 sub.33** è pervenuto ai debitori XXXXX

ed XXXXX ognuno per i propri diritti ciascuno per la proprietà di 1/2 ciascuno dai signori Irmici Giovanni e Maiorano Rosanna in regime di comunione dei beni per la proprietà di 1/2 ciascuno con atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Cassano del 21 ottobre 2008 rep. 147591/38554 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 24/10/2008 al n.26484 R.G. e n.17383 R.P..

Ai signori Irmici Giovanni e Maiorano Rosanna in regime di comunione dei beni per la proprietà di 1/2 ciascuno era pervenuto dai signori Garofalo Angela per la quota di 1/8, Garofalo Nicoletta Floriana per la quota di 1/8, Garofalo Anna Catia per la quota di 1/8, Garofalo Claudio Viliam per la quota di 1/8, Garofalo Corrado per la quota di 1/8, Garofalo Giuseppe per la quota di 1/8, Garofalo Marina per la quota di 1/8, Garofalo Antonio per la quota di 1/8 con atto a rogito del notaio Lorenzo Cassano del 13/06/1996 rep. 69503 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 04/07/1996 al n.10436 R.G. e n.7936 R.P..

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in uno stabile avente n.4 piani fuori terra, sito in San Severo alla via Giulio Cesare lotto A/13.

Lo stabile ha finitura esterna realizzata con intonaco e pitturazione in mediocre stato di manutenzione. Non è presente l'ascensore ed il vano scala risulta pavimentato con elementi in pietra e rivestito con elementi in mattoncino (vedasi foto nn.1-2-3-4 Allegato n.8).



L'immobile oggetto del pignoramento individuato al Foglio 30 P.IIIa 259 sub.33 del NCEU del comune di San Severo si trova al primo piano dello stabile; al vano scala si accede per mezzo di portone in anticorodal e vetro mentre all'immobile si accede con porta in legno a due ante posta a destra dopo essere arrivati sul pianerottolo di piano (vedasi foto n.4 Allegato n.8).

Non è presente l'ascensore.

L'immobile risulta essere costituito da disimpegno-corridoio sui cui si affacciano le porte di accesso a tre camere, un ripostiglio e la cucina (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.3 e Planimetria stato di fatto Allegato n.4) (Vedasi foto n.5-9 Allegato n.8).

La pavimentazione nell'appartamento è costituita da elementi in gres di vari colori con disegni a rombi o rettangolari; le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, **il tutto versa in mediocre stato di manutenzione.**

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in pvc di colore chiaro con vetrocamera 4-12-4 con tapparelle in plastica.

Sono presenti l'impianto elettrico, citofonico ed igienico-sanitario collegati alla rete.

E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e piastre radianti in ghisa. Per la caldaia non sono state eseguite le verifiche di aggiornamento del libretto della caldaia e le analisi dei fumi.

Il bagno risulta essere dotato di wc, bidet, vasca e lavabo con pavimentazione e pareti rivestite con elementi in ceramica fino ad H= m.1,50 (Vedasi foto n.15 Allegato n.8).

In quasi tutte le camere si riscontrano fenomeni di condensa (Vedasi foto



nn.6-8-10-11-12-16 Allegato n.8).

La cucina presenta una parete rivestita con elementi in ceramica ed un balcone che si affaccia sul retro dello stabile su cui è presente la porta di accesso ad un vano utilizzato come ripostiglio-lavanderia (Vedasi foto nn.18-19 Allegato n.8).

E' presente inoltre un altro balcone a cui si accede dalle due camere poste sulla destra entrando nell'appartamento che si affaccia su via Giulio Cesare.

L'immobile oggetto del pignoramento è inoltre dotato al piano interrato dello stabile di una cantina avente una forma regolare rettangolare con porta di accesso in ferro. **Anche la cantina versa in mediocre stato di manutenzione.** (Vedasi foto nn.21-22-23-24 Allegato n.8).

La superficie complessiva lorda dell'immobile risulta essere di circa mq.88,00 (superficie complessiva netta circa mq.67,50), mentre i balconi hanno una superficie complessiva lorda di circa mq.12,50.

La cantina ha una superficie complessiva lorda di circa mq.22,50 (superficie complessiva netta circa mq.18,00).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del 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.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate individuata da:

Anno 2022 – 2° semestre

Zona: Periferica/viale Due Giugno, via Matera, via Soccorso, via Apricena, via Checchia Rispoli.

Codice di zona: D5; Microzona catastale: n.0; Destinazione residenziale;

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min 800 €/mq max 900 €/mq

Tipologia: Box



Valore di mercato min 400 €/mq max 600 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Giulio Cesare lotto A/13 in San Severo individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIa**

259 sub.33, via Giulio Cesare n.12 piano 2, zona cens.1, Cat. A/4, classe 4,

Consistenza 5 vani, Sup. cat. mq.97, totale escluse aree scoperte mq.94,

Rendita €.374,43 in ditta XXXXX proprietà per 1/2 ed XXXXX proprietà per

1/2; confinante con via Giulio Cesare, vano scala, altra propr. di piano, salvo

altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda appartamento (Sup. netta 67,50) **mq. 88,00**

Superficie complessiva balconi **mq. 12,50**

Superficie complessiva lorda cantina (Sup. netta 18,00) **mq. 22,50**

Valore a corpo euro 70.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere in possesso dei signori XXXXX ed XXXXX.

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo concesso con atto a rogito del notaio Lorenzo Cassano del 21/10/2008 rep.n.147592/38555

iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 24 ottobre 2008 ai

nn.26485 R.G. e n.5475 R.P. a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

per un capitale di €.85.000,00 per la durata di 25 anni a carico di XXXXX

titolare della quota di 1/2 e XXXXX titolare della quota di 1/2;



2) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 18.12.2015 rep.10704/2015 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 14 gennaio 2016 al n.813 R.G. e n.639 R.P. a favore di della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro XXXXX titolare della quota di 1/2 e XXXXX titolare della quota di 1/2;

3) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 02.11.2021 rep.4338 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 06 dicembre 2021 al n.28288 R.G. e n.22452 R.P. a favore di della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro XXXXX titolare della quota di 1/2 e XXXXX titolare della quota di 1/2;

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIIa 259 sub.33**, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di San Severo al Foglio 30 P.IIIa 259 sub.33, pignorato definisce la classe energetica "E" EP kwh/mq anno 75,16 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.7).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°15 pagine dattiloscritte e n°8 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

ALLEGATI

1) Verbale di sopralluogo;



2) Visura storica catastale San Severo NCEU F.30 P.Illa 259 sub.33;

3) Planimetria catastale San Severo NCEU F.30 P.Illa 259 sub.33;

4) Planimetria stato attuale appartamento San Severo NCEU F.30 P.Illa 259 sub.33;

5) Planimetria stato attuale cantina San Severo NCEU F.30 P.Illa 259 sub.33;

6) Certificati di residenza- famiglia – stato del signor XXXXX;

7) Attestato Prestazione Energetica Foggia San Severo NCEU F.30 P.Illa 259 sub.33;

8) Documentazione fotografica (Foto da n.1 a n.24).

Foggia, 01.06.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

