

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA

Causa: Banca Popolare di Milano contro [REDACTED]

[REDACTED] n.356/2016 R.G.Es. del Tribunale di Foggia

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso in data 12 dicembre 2018 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 26/03/2019;

- 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 20/06/2019;

- che è stato fissato, a mezzo A/R del 16/05/2019, all'indirizzo di via Mulini in Trinitapoli, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 maggio 2019 alle ore 10,00 in Trinitapoli;



- che alla data prevista per l'inizio delle operazioni peritali non ha presenziato nessuno;

- che in data 29/05/2019 veniva inviata un'ulteriore raccomandata per eseguire l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07/06/2019 alle ore 17,30 in Trinitapoli alla via Mulini, 40;

. che alla data del 07/06/2019 alle ore 17:30 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 Trinitapoli alla via Mulini, 40 censito al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.la 1033 sub.27 per la piena proprietà.

2) Immobile in Trinitapoli alla via Mulini, 40 censito al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.la 1033 sub.11 per la piena proprietà.

3) Immobile in Trinitapoli alla via Mulini, 40 censito al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.la 1033 sub.12 per la piena proprietà.

LOTTO UNO

IMMOBILE IN TRINITAPOLI ALLA VIA MULINI 40

NCEU TRINITAPOLI FOGLIO 26 P.LLA 1033 SUB.27

Risposta ai quesiti n.1-2



Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

1) Piena Proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli alla via Mulini 40 individuato al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.Illa 1033 sub.27, via Mulini snc piano 1, categ. A/3, classe 3, Consistenza vani 5, Sup. catastale mq.101 (totale escluse aree scoperte mq.91), Rendita euro 440,28 in ditta [REDACTED] prop. Per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] prop. Per 1/2 in regime di comunione dei beni, confinante con vano scala, immobile P.Illa 1033 sub.26, via Mandriglia, immobile P.Illa 1033 sub.28 e cortile condominiale salvo altri aventi causa (Vedasi Visura catastale, Estratto di mappa e Planimetria catastale Allegati nn.2-3-4);

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.Illa 1033 sub.27** è pervenuto ai debitori [REDACTED] [REDACTED] dalla MIBA Costruzioni S.r.l. Con sede in Trinitapoli per atto d'acquisto a rogito del notaio Marcello Labianca del 29 giugno 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30 giugno 2006 ai nn. 15948/10951.

Alla MIBA Costruzioni S.r.l. Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili è pervenuto con atto del 31/03/2003 a rogito del notaio Marcello Labianca rep. 23914 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 02/04/2003 nn.7895/6149 dal signor Mazzone Luigi.

Al signor Mazzone Luigi il terreno è pervenuto per successione da Del Vecchio Rosa deceduta in data 25/11/1999 giusta dichiarazione di successione registrata a Cerignola al n.65/160 trascritta il 14/11/2005 ai



nn.25537/17263 e successiva integrazione registrata a Cerignola al n.5/11
trascritta il 27/06/2005 ai nn.14400/9924 regolata dal testamento pubblicato il
17/05/2000 con verbale del notaio Marcello Labianca rep.18649 trascritto il
19/05/2000 ai nn.9165/6577 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata
trascritta il 27/10/2015 ai nn.19930/15340.

A Del Vecchio Rosa il terreno è pervenuto per successione da Del Vecchio
Luigi deceduto in data 16/10/1948 giusta successione registrata a Cerignola al
n.81 Vol.105 trascritta il 07/04/1949 al n.223676 R.P. E n.5348 R.G.

Risposta al quesito n.3

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU del comune di
Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.27** si trova nell'area abitata della
cittadina di Trinitapoli in via Mulini al civico 40 (Vedasi foto nn.1-2-3-4
Allegato n.11).

Lo stabile di cui fanno parte gli immobili pignorati, costituito da tre piani
fuori terra ed uno interrato, è realizzato con struttura ad elementi di pilastri e
travi in cemento armato e solai in latero cemento.

L'immobile individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26
P.lla 1033 sub.27** risulta compreso in un'area delimitata da recinzione
costituita da muretto in calcestruzzo ed elementi metallici a cui si accede per
mezzo di cancello metallico pedonale e cancello metallico carrabile
comandato elettricamente (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.11).

Allo stabile si accede per mezzo di portone in antocorodal e vetro compreso
nel cortile condominiale che conduce al vano scala con gradini rivestiti da
elementi in granito e pareti intonacate e tinteggiate a civile (Vedasi foto nn.6-



7 Allegato n.11).

E' presente l'ascensore.

L'immobile individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.IIa 1033 sub.27** ha accesso da una porta blindata (Vedasi foto n.8 Allegato n.10) che si affaccia su un vano che costituisce soggiorno e cucina dell'immobile (Vedasi foto n.9 Allegato n.11).

La pavimentazione nell'immobile risulta essere realizzata con piastrelle di gres delle dimensioni di circa cm 30x30, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in anticorodal con vetrocamera protetti da persiane in PVC (Vedasi foto n.11 Allegato n.11).

Dal soggiorno si accede ad una camera da letto e , per mezzo di un piccolo disimpegno, ad altre due camere da letto ed al bagno (Vedasi Planimetria catastale e stato attuale Allegati nn.4-5) (Vedasi foto nn.10-11-12 Allegato n.11).

Il bagno, rivestito e pavimentato con elementi in ceramica, è dotato di lavabo, wc, bidet e box doccia (Vedasi foto n.13 Allegato n.11).

L'immobile risulta, inoltre, dotato di un balcone aggettante nel cortile condominiale avente accesso da una camera da letto (Vedasi foto n.14 Allegato n.11) e di un terrazzo avente accesso dalla cucina e da una camera da letto aggettante da via Mandriglia (Vedasi foto n.15 Allegato n.11).

Sono presenti l'impianto citofonico, l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas Riello e piastre radianti in ghisa.

La superficie complessiva del terrazzo, aggettante via Mandriglia, è di circa mq.53,00, mentre la superficie complessiva del balcone aggettante sul cortile



condominiale risulta essere di circa mq.7,00.

La superficie complessiva lorda dell'immobile è di circa mq.93,00 (superficie complessiva netta di circa mq.83,00).

Risposta ai quesiti n.4-5

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.

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 2° semestre 2018 (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 tra la zona:

Centrale/Via Porta Pia, via dei Campi, via S. Pietro, via Vignola, via Marconi P., via Giannone, via don Minzoni, V. Di Bari, via Pisa, via Salpi, Etc.

Codice zona B1

Abitazioni civili	Valore min € 600	Valore max €850
-------------------	------------------	-----------------

Box	Valore min. € 400	Valore max. € 600
-----	-------------------	-------------------

e la zona Periferica/Zona di nuova espansione Codice di zona D2

Abitazioni civili	Valore min € 650	Valore max €950
-------------------	------------------	-----------------

Box	Valore min. € 450	Valore max. € 550
-----	-------------------	-------------------

LOTTO UNO

Piena Proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli alla via Mulini 40 individuato al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.III 1033

sub.27, via Mulini snc piano 1, categ. A/3, classe 3, Consistenza vani 5, Sup.

catastale mq.101 (totale escluse aree scoperte mq.91), Rendita euro 440,28 in

ditta [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e



██████████ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni, confinante con vano scala, immobile P.lla 1033 sub.26, via Mandriglia, immobile P.lla 1033 sub.28 e cortile condominiale salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda mq. 93,00

Superficie complessiva lorda terrazzo mq. 53,00

Superficie complessiva lorda balcone mq. 7,00

Valore a corpo euro 90.000,00

LOTTO DUE

IMMOBILE IN TRINITAPOLI ALLA VIA MULINI 40

NCEU TRINITAPOLI FOGLIO 26 P.LLA 1033 SUB.11

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

1) **Piena Proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli alla via Mulini 40 individuato al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033**

sub.11, via Mulini snc piano S1, categ. C/6, classe 3, Consistenza mq 19,

Sup. catastale mq.22, Rendita euro 84,39 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 area di manovra, immobile

P.lla 1033 sub.10, via Mandriglia, immobile P.lla 1033 sub.12 salvo altri

aventi causa (Vedasi Visura catastale, Estratto di mappa e Planimetria

catastale Allegati nn.3-6-7);

Atti di provenienza:

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

Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.11 è pervenuto ai debitori ██████████



████████████████████ dalla MIBA Costruzioni S.r.l. Con sede in Trinitapoli per atto d'acquisto a rogito del notaio Marcello Labianca del 29 giugno 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30 giugno 2006 ai nn. 15948/10951.

Alla MIBA Costruzioni S.r.l. Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili è pervenuto con atto del 31/03/2003 a rogito del notaio Marcello Labianca rep. 23914 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 02/04/2003 nn.7895/6149 dal signor Mazzone Luigi.

Al signor Mazzone Luigi il terreno è pervenuto per successione da Del Vecchio Rosa deceduta in data 25/11/1999 giusta dichiarazione di successione registrata a Cerignola al n.65/160 trascritta il 14/11/2005 ai nn.25537/17263 e successiva integrazione registrata a Cerignola al n.5/11 trascritta il 27/06/2005 ai nn.14400/9924 regolata dal testamento pubblicato il 17/05/2000 con verbale del notaio Marcello Labianca rep.18649 trascritto il 19/05/2000 ai nn.9165/6577 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 27/10/2015 ai nn.19930/15340.

A Del Vecchio Rosa il terreno è pervenuto per successione da Del Vecchio Luigi deceduto in data 16/10/1948 giusta successione registrata a Cerignola al n.81 Vol.105 trascritta il 07/04/1949 al n.223676 R.P. E n.5348 R.G.

Risposta al quesito n.3

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.11** si trova nell'area abitata della cittadina di Trinitapoli in via Mulini al civico 40 (Vedasi foto nn.1-2-3-4 Allegato n.11).



Lo stabile di cui fanno parte gli immobili pignorati, costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, è realizzato con struttura ad elementi di pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento.

L'immobile individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.11** risulta compreso in un'area delimitata da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo ed elementi metallici a cui si accede per mezzo di cancello metallico pedonale e cancello metallico carrabile comandato elettricamente (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.11).

Al piano interrato si accede per mezzo di rampa posta a ridosso dello stabile che conduce alla corsia di manovra delimitata da cancello in ferro comandato elettricamente (Vedasi foto nn.17-18 Allegato n.11); sia la rampa che la corsia di manovra sono pavimentate con pavimento industriale.

L'immobile individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.11** ha accesso da una porta in ferro del tipo basculante (Vedasi foto n.19 Allegato n.11) che si affaccia su un vano di forma rettangolare pavimentato con elementi in gres (Vedasi foto n.21 Allegato n.11).

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate.

La superficie complessiva lorda dell'immobile è di circa mq.21,50 (superficie complessiva netta di circa mq.18,50).

Alla data del sopralluogo si riscontra essere stata creata una comunicazione tra il box individuato con il sub.11 e quello individuato con il sub.12 che dopo la vendita può essere facilmente chiusa.

Risposta ai quesiti n.4-5

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.

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 2° semestre 2018 (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 tra la zona:

Centrale/Via Porta Pia, via dei Campi, via S. Pietro, via Vignola, via Marconi P., via Giannone, via don Minzoni, V. Di Bari, via Pisa, via Salpi, Etc.

Codice zona B1

Abitazioni civili	Valore min € 600	Valore max €850
-------------------	------------------	-----------------

Box	Valore min. € 400	Valore max. € 600
-----	-------------------	-------------------

e la zona Periferica/Zona di nuova espansione Codice di zona D2

Abitazioni civili	Valore min € 650	Valore max €950
-------------------	------------------	-----------------

Box	Valore min. € 450	Valore max. € 550
-----	-------------------	-------------------

LOTTO DUE

Piena Proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli alla via Mulini 40 individuato al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.IIa 1033

sub.11, via Mulini snc piano S1, categ. C/6, classe 3, Consistenza mq 19,

Sup. catastale mq.22, Rendita euro 84,39 in ditta [REDACTED] prop. per

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

regime di comunione dei beni, confinante con area di manovra, immobile

P.IIa 1033 sub.10, via Mandriglia, immobile P.IIa 1033 sub.12 salvo altri

aventi causa.

Superficie complessiva lorda	mq. 21,50
------------------------------	------------------

Valore a corpo	euro 10.000,00
-----------------------	-----------------------

LOTTO TRE



IMMOBILE IN TRINITAPOLI ALLA VIA MULINI 40

NCEU TRINITAPOLI FOGLIO 26 P.LLA 1033 SUB.12

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

1) Piena Proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli alla via Mulini 40 individuato al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.la 1033 sub.12, via Mulini snc piano S1, categ. C/6, classe 3, Consistenza mq 19, Sup. catastale mq.22, Rendita euro 84,39 in ditta [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni, confinante con area di manovra, immobile P.la 1033 sub.11, via Mandriglia, immobile P.la 1033 sub.13 salvo altri aventi causa (Vedasi Visura catastale, Estratto di mappa e Planimetria catastale Allegati nn.3-8-9);

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.la 1033 sub.12** è pervenuto ai debitori [REDACTED] [REDACTED] dalla MIBA Costruzioni S.r.l. Con sede in Trinitapoli per atto d'acquisto a rogito del notaio Marcello Labianca del 29 giugno 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30 giugno 2006 ai nn. 15948/10951.

Alla MIBA Costruzioni S.r.l. Il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili è pervenuto con atto del 31/03/2003 a rogito del notaio Marcello Labianca rep. 23914 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 02/04/2003 nn.7895/6149 dal signor Mazzone Luigi.



Al signor Mazzone Luigi il terreno è pervenuto per successione da Del Vecchio Rosa deceduta in data 25/11/1999 giusta dichiarazione di successione registrata a Cerignola al n.65/160 trascritta il 14/11/2005 ai nn.25537/17263 e successiva integrazione registrata a Cerignola al n.5/11 trascritta il 27/06/2005 ai nn.14400/9924 regolata dal testamento pubblicato il 17/05/2000 con verbale del notaio Marcello Labianca rep.18649 trascritto il 19/05/2000 ai nn.9165/6577 la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 27/10/2015 ai nn.19930/15340.

A Del Vecchio Rosa il terreno è pervenuto per successione da Del Vecchio Luigi deceduto in data 16/10/1948 giusta successione registrata a Cerignola al n.81 Vol.105 trascritta il 07/04/1949 al n.223676 R.P. E n.5348 R.G.

Risposta al quesito n.3

Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.12** si trova nell'area abitata della cittadina di Trinitapoli in via Mulini al civico 40 (Vedasi foto nn.1-2-3-4 Allegato n.11).

Lo stabile di cui fanno parte gli immobili pignorati, costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, è realizzato con struttura ad elementi di pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento.

L'immobile individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.12** risulta compreso in un'area delimitata da recinzione costituita da muretto in calcestruzzo ed elementi metallici a cui si accede per mezzo di cancello metallico pedonale e cancello metallico carrabile comandato elettricamente (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.11).



Al piano interrato si accede per mezzo di rampa posta a ridosso dello stabile che conduce alla corsia di manovra delimitata da cancello in ferro comandato elettricamente (Vedasi foto nn.17-18 Allegato n.11); sia la rampa che la corsia di manovra sono pavimentate con pavimento industriale.

L'immobile individuato al **NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033 sub.12** ha accesso da una porta in ferro del tipo basculante (Vedasi foto n.19 Allegato n.11) che si affaccia su un vano di forma rettangolare pavimentato con elementi in gres (Vedasi foto n.20 Allegato n.11).

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate.

La superficie complessiva lorda dell'immobile è di circa mq.21,50 (superficie complessiva netta di circa mq.18,50).

Alla data del sopralluogo si riscontra essere stata creata una comunicazione tra il box individuato con il sub.11 e quello individuato con il sub.12 che dopo la vendita può essere facilmente chiusa.

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 2° semestre 2018 (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 tra la zona:

Centrale/Via Porta Pia, via dei Campi, via S. Pietro, via Vignola, via Marconi P., via Giannone, via don Minzoni, V. Di Bari, via Pisa, via Salpi, Etc.

Codice zona B1



Abitazioni civili Valore min € 600 Valore max €850

Box Valore min. € 400 Valore max. € 600

e la zona Periferica/Zona di nuova espansione Codice di zona D2

Abitazioni civili Valore min € 650 Valore max €950

Box Valore min. € 450 Valore max. € 550

LOTTO TRE

Piena Proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli alla via Mulini 40

individuato al NCEU del comune di Trinitapoli al Foglio 26 P.lla 1033

sub.12, via Mulini snc piano S1, categ. C/6, classe 3, Consistenza mq 19,

Sup. catastale mq.22, Rendita euro 84,39 in ditta [REDACTED] prop. per

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

regime di comunione dei beni, confinante con area di manovra, immobile

P.lla 1033 sub.11, via Mandriglia, immobile P.lla 1033 sub.13 salvo altri

aventi causa.

Superficie complessiva lorda **mq. 21,50**

Valore a corpo euro 10.000,00

Risposta al quesito n.7-8-9

I beni risultano essere in possesso dei debitori signori [REDACTED]

Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ai nn.3444/512 del 12/02/2004 contro MIBA Costruzioni S.r.l. Con atto a rogito del notaio Marcello Labianca dell'11/02/2004 sui terreni individuati dalle P.lle 989, 992,993,1022 per il capitale di 600.000,00 euro, ipoteca 1.800.000,00 per la



durata di 20 anni;

2) Annotamento n.12549/1586 del 24/05/2006 nascente da atto di frazionamento in quota del 13/03/2006 a rogito del notaio Marcello Labianca rep.29370 con il quale agli immobili oggetto di esecuzione viene assegnata una quota capitale di 80.000,00 euro per un montante di 240.000,00 euro;

3) Pignoramento immobiliare del 07/07/2016 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Foggia il 04/08/2016 ai nn.15622/11643 a favore della Banca Popolare di Milano contro [REDACTED]

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 Permesso a Costruire n.65 del 01/12/2003 ed agibilità del 24/05/2006.

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.III 1033 sub.27, pignorato definisce la classe energetica "C" EP kwh/mc anno 33,9870 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.10).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte e n. 11 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) Visura catastale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.III 1033 sub.27;



3) Estratto di mappa beni NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033;

4) Planimetria catastale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033 sub.27;

5) Planimetria stato attuale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033

sub.27;

6) Visura catastale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033 sub.11;

7) Planimetria catastale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033 sub.11;

8) Visura catastale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033 sub.12;

9) Planimetria catastale bene NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033 sub.12;

10) Attestato Prestazione Energetica NCEU Trinitapoli Foglio 26 P.IIa 1033

sub.27;

11) Documentazione fotografica (Foto da n.1 al n.21).

Foggia, 17.06.2019

L'Esperto d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

