

UDIO
CNICO

dott. ing.

CATANEO BARTOLOMEO

VIA VITTIME CIVILI 68 71100 FOGGIA

TEL. 0881 - 743483

0338 - 4723559

0338 - 4674454 dopo le 20,30

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig. Giudice Dott. **[REDACTED]**

Attore: **[REDACTED]**
[REDACTED]

Convenuto: **[REDACTED]**

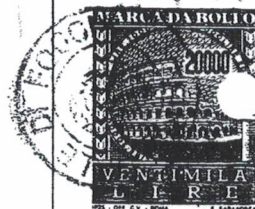
CONSULENZA DI UFFICIO

RELAZIONE - FOTO - ALLEGATI

Procedura n°470/94

giurata il 14.7.98
rinvia al 23.11.99





RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA =====

nella procedura esecutiva n°470/94, [redacted] imposta dalla Banca di Roma
rappresentata e difesa dall'Avvocato Pasquale Follieri con studio in
Foggia alla via Conte Appiano 60, contro il Sig. Matteo Del Vecchio
residente in Zapponeta (Foggia) alla via Principe Umberto n°27/a

Nell'udienza del 14 luglio 1998, il Sig. Giudice, Dott. Matteo Sansone
nominava lo scrivente ing. Bartolomeo Cataneo con studio in Foggia
alla via Vittime Civili 68 C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe, e
dopo averlo sottoposto al giuramento di rito, gli poneva i seguenti
quesiti:

- 1) Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della
procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone la
attuale consistenza ed i confini;
- 2) qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultino regolarmente
accatastati e ne indichi i dati catastali attuali,
- 3) dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme
edilizie in vigore all'epoca della realizzazione; nel caso contrario,
descrive le opere abusive e dica se le stesse siano suscettibili di
concessione in sanatoria a norma della vigente legislazione,
tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei
beni;
- 4) determini il valore iniziale ai fini dell'INVIM, acquisendo il certificato
di definitiva valutazione del bene pignorato così come pervenuto al
debitore;
- 5) determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota

[Handwritten signature]

spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti.

Il Sig. Giudice, concedeva il termine di 90 giorni per il deposito della relazione scritta e rinviava al 23.11.99. =====

IL FATTO IN BREVE DAI FASCICOLI =====

Con contratto di mutuo ipotecario, stipulato in data 10 giugno 1992 in Manfredonia, la Banca di Roma - Gruppo Cassa di Risparmio

concedeva un mutuo ipotecario di lire 50.000.000, al Sig. r.

• Del Vecchio Matteo, nato a Zapponeta il 4 luglio 1932.

• Di Francesco Paolina nata a Zapponeta il 12.10.1934.

• Del vecchio Agostino, nato a Zapponeta il 16 maggio 1964.

A garanzia del capitale erogato veniva offerta l'abitazione in Zapponeta alla via Principe Umberto n°27/A.

Poiché i signori di cui sopra, si sono resi morosi, verso la Banca, ne deriva la presente azione esecutiva.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI. =====

A seguito di avviso con lettera raccomandata al debitore, le operazioni peritali sono iniziate in Zapponeta il giorno 29 luglio 1998, alle ore 9,00. All'appuntamento è risultato presente il Sig. ~~Agostino Del~~

~~Vecchio~~, figlio del Sig. Matteo Del Vecchio. Ho preso visione dell'unità abitativa ed ho ricevuto copia della concessione edilizia ad essa relativa. Del sopralluogo si è redatto regolare verbale, che sottoscritto è allegato qui in forma integrante. =====

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE =====

1) Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo

M. M. M.

della procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone la attuale consistenza ed i confini;

Il bene pignorato, è una casa sita in Zapponeta (Foggia) alla via Principe Umberto n°27/A, distribuito su tre livelli: piano terra, primo piano e secondo piano, costituenti nell'insieme un'unica unità abitativa, il tutto per una superficie complessiva di circa mq=89, oltre al balcone al primo piano e ai due ripostigli posti sul lastrico solare. L'unità immobiliare confina, con detta via Principe Umberto, e ruotando in senso orario, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] o loro aventi causa, con via Trieste e Trento, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] o loro aventi causa. La costruzione si presenta su via Principe Umberto per un piccolo fronte, corrispondente al vano scala, (foto n°1) e si sviluppa su tre livelli dovendo giungere, la scala, sino al lastrico solare. Su via Trento e Trieste la palazzina si presenta su due piani, e la parte di proprietà di [redacted] è quella del primo piano, oltre a due locali sul lastrico solare (foto n°2 e n°3). La posizione dell'unità abitativa è centrale nella maglia urbana di Zapponeta ed ha un certo rilievo dal punto di vista commerciale. Nell'allegato n°1 è riportato lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona, ove si può rilevare l'inserimento urbano dell'edificio di cui trattasi. Nell'allegato n°2 è riportata la copia dell'elaborato grafico delle piante dell'unità immobiliare ai diversi livelli, così come è depositata presso l'U.T.E.

2) qualora si tratti di immobili urbani, dica se risultino regolarmente accatastati e ne indichi i dati catastali attuali,

[Handwritten signature]

immobili di cui trattasi è regolarmente accatastato al Catasto
del Comune Censuario di Manfredonia alla partita [redacted]
[redacted] Dal Vecchio Matteo, nato a Zapponeta il 4.2.932, al Foglio
[redacted] particelle n°52 sub 3 e m°312 sub 5, via Principe Umberto
[redacted] A piano terra, primo e secondo.

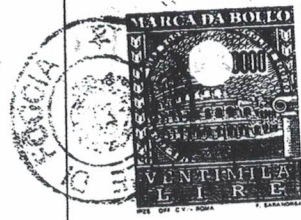
**3) dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle
norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione; nel caso
contrario, descriva le opere abusive e dica se le stesse siano
susceptibili di concessione in sanatoria a norma della vigente
legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della
valutazione dei beni;**

La costruzione è stata realizzata nel rispetto delle norme edilizie in
vigore all'epoca della realizzazione, sulla base di regolare licenza
edilizia rilasciata dal Comune di Zapponeta n°14157 in data 13 luglio
1967 al Sig. [redacted] Matteo Dal Vecchio, dall'Impresa Raffaele Nenna. La
copia della licenza è riportata nell'allegato n°3, mentre la copia del
progetto redatto dal Geometra Vincenzo Valentini è riportata negli
allegati n° 4 a-b-c. Nell'allegato n°5 è riportata la copia del "nulla -
osta" rilasciato sempre dal Comune di Manfredonia in data 10.10.67,
per il progetto di variante, la cui copia è riportata negli allegati n° 6a e
6b.

**4) Determini il valore iniziale ai fini dell'INVIM, acquisendo il
certificato di definitiva valutazione del bene pignorato così
come pervenuto al debitore.**

In data 30 luglio 1998 è stato richiesto il certificato di definita

[Handwritten signature]



...azione per quanto acquistato dal Sig. **[redacted]** con
 ... di vendita rogato dal Notaio **[redacted]** 23 agosto 1969 e
 registrato a **[redacted]** al n°833. La copia della nota di trascrizione è
 riportata nell'allegato n°7. In tale atto, perveniva **[redacted]** al
[redacted] **[redacted]** in Zapponeta il vano a piano terra in via
 Principe Umberto civico n°27/a e l'area edificabile sovrastante il sito a
 piano terra alla via Trento e Trieste n°16. Dal certificato rilasciato
 dall'Ufficio del Registro di Cerignola, in data 20 ottobre 1998, riportato
 nell'allegato n°8 si evince che il prezzo indicato fu ritenuto congruo.

Tuttavia per la determinazione dell'INVIM gravante sul bene, si tiene
 conto del decreto n°504 del 30.12.92 che ha istituito l'I.C.I. ma che fa
 applicare ancora l'INVIM nel periodo che va dal giorno 1.3.93 al
 giorno 1.1.2003 al verificarsi di un trasferimento dell'immobile,
 tenendo, però, come base imponibile, (valore dell'immobile), il
 31.12.92 e con l'aliquota applicabile a quella data. Al fine di consentire
 la determinazione dell'INVIM, indicherò in relazione al valore attuale
 da me proposto, quello presumibile alla data del 31.12.92. Si ritiene
 che il più probabile valore di mercato del bene alla data del 31.12.92,
 a corpo e non a misura sia pari a lire 100 milioni. =====

**5) determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della
 quota spettante al debitore e della eventuale esistenza di diritti
 reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti.**

L'unità immobiliare sita in Zapponeta alla via Principe Umberto con
 ingresso dal civico n°27/A che si sviluppa in piano primo anche sul
 piano terra di via Trento e Trieste n°16 compreso i locali sul lastrico

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

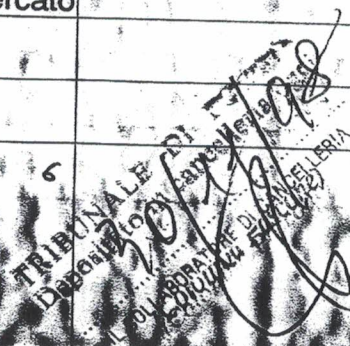
... a corpo e non a misura, si ritiene che possa avere come più probabile valore di mercato quello di lire 110.000.000, (centodieci milioni), vista anche la sua posizione centrale nel centro urbano.

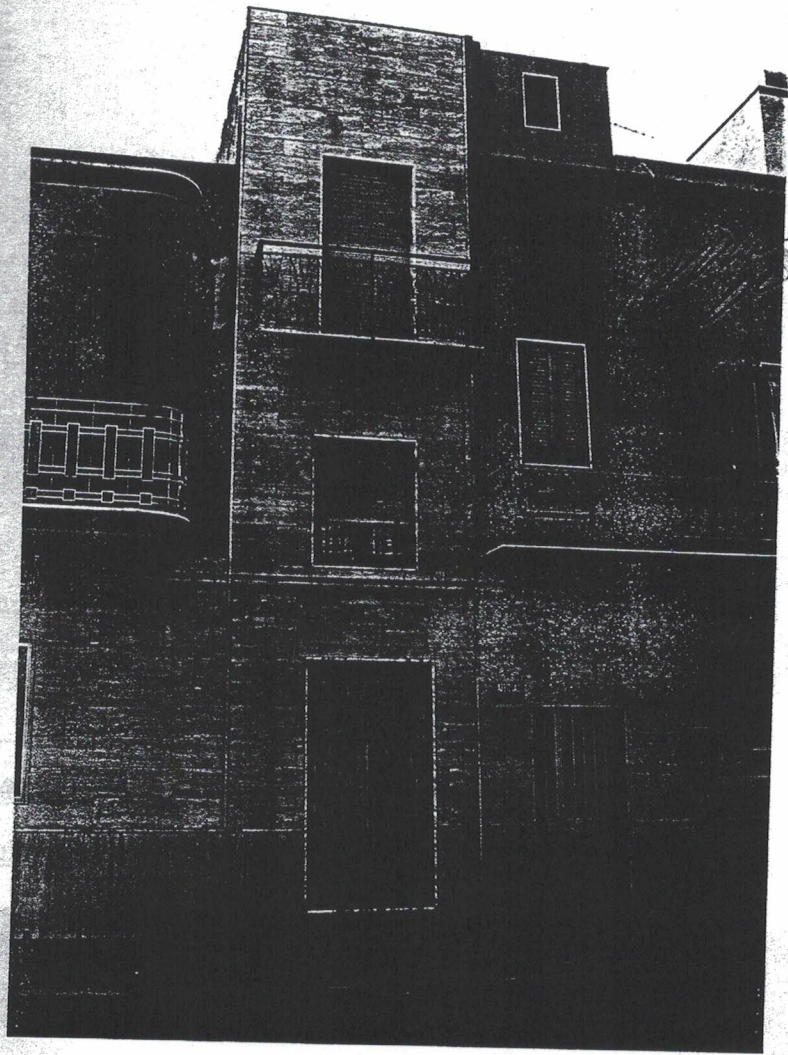
CONCLUSIONI

Il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare è costituito da una unità immobiliare in zona centrale nell'abitato di Zapponeta, e si presenta con un piccolo fronte su via Principe Umberto civico n°27/A e con un primo piano sul piano terra di via Trento e Trieste civico n°16. Le foto n°1-2-3 mostrano l'unità immobiliare. La costruzione è regolarmente accatastata all'urbano del Comune censuario di Manfredonia alla partita n° 1019284 in [redacted] al foglio n°112 particelle n°52 sub3 e n°312 sub5. La pianta dell'unità immobiliare, così come risulta al catasto è riportata nell'allegato n°2. La costruzione fu realizzata secondo le norme vigenti all'epoca della sua edificazione sulla base della licenza edilizia n° 14157 rilasciata dal Comune di Manfredonia in data 13 luglio 1967 e dal successivo nulla osta rilasciato in data 10.10.67 (in copia negli allegati n° 3 e 5). Il bene ha una consistenza di circa mq = 80 e confina con via Principe Umberto e ruotando in senso orario, con proprietà [redacted] [redacted] con proprietà [redacted] Del Vecchio Savino o loro aventi causa, con via Trieste e Trento, con proprietà [redacted] Di Conza Giuseppe e con proprietà [redacted] Maria Angelo o loro aventi causa. Si ritiene che il bene nello stato di fatto in cui si trova possa avere come più probabile valore di mercato da intendersi a corpo e non a misura, quello di lire 110 milioni.

Foggia li 30.11.98

Il C.T.U.





1 Progetto del fabbricato su
via Principe Umberto



2



Prospetto del fabbricato
su via Trento e T.

Solo il ↙ Pigna fusua



3



Prospetto delle facciate. Del Vecchio