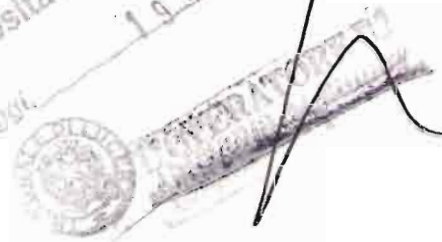


COPIA



TRIBUNALE DI LUCERA

Depositato in cancelleria
19 MAG. 2019



OGGETTO

RELAZIONE DI
Consulenza Tecnica d'Ufficio

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCHITETTONICA & STRUTTURALE
Ing. Civile Edile
Pasquale DI STOLFO



Attore:

BANCA NAZIONALE DEL
LAVORO S.P.A.

CAUSA CIVILE N. 166/09 R.E.

Convenuto

IL C.T.U.
(Ing. Pasquale DI STOLFO)

Pasquale Di Stolfo



Dott. Ing. Pasquale DI STOLFO

PERIZIA GIUDIZIARIA

Lo scrivente Ing. Pasquale Di Stolfo, libero professionista iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della provincia di Foggia al n. 2195, con studio professionale in Ischitella alla via Michelangelo n. 11, nominato C.T.U., dal Giudice del Tribunale di Lucera – nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 166/09 promosso da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., si è recato presso il Tribunale di Lucera in data 16/12/2009 per il giuramento di rito e per visionare gli atti inerenti la procedura relativa all'anzidetta esecuzione immobiliare.

In tale occasione il giudice istruttore disponeva che l'esperto:

1 : CONTROLLI la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo all/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando esattamente l'atto di provenienza in favore del debitore(ossia l'atto con cui questi ha acquistato la titolarità del bene pignorato) e gli eventuali nomi dei comproprietari;

Dagli atti di causa risulta che il bene sottoposto a pignoramento è individuato con i seguenti dati:

Casa in Sannicandro Garganico (FG) ad uso civile abitazione disposta su più livelli ricevente accesso indipendente dal portoncino e scalinata segnati al civico 11 (undici) della via Bottricelli, composto da ingresso, cucina, disimpegno, pranzo e ripostiglio in

primo piano, da due vani ed accessori di bagno e disimpegno in secondo piano e sovrastante sottotetto in terzo piano, costituito da lavatoio, ripostiglio e terrazzo a livello, corredata dagli impianti idrico e fognante indipendenti e privato, di riscaldamento autonomo a metano, sovrapposto a piano terra di altra unità immobiliare urbana e confinante con detta via Botticelli, proprietà Poppa e proprietà Di Leo salvo altri e miglior confini. Il tutto in Catasto al Foglio 54 particelle: 1371 sub.2 cat. A/3 cl. 3 vani 7 Rendita Euro 281,99 .

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente, risulta che questa riguarda, appunto, i beni sottoposti a pignoramento che risultano essere di titolarità solo dei debitori divenuti tali a seguito dell'atto di compravendita per notaio Lorenzo CASSANO in data 21/04/2005 rep. 128027 racc. 29967 . Il fabbricato oggetto di pignoramento su descritto nella sua originaria consistenza è avvenuta in epoca antecedente al 1° settembre 1967, mentre la costruzione dell'ammezzato in seguito realizzato, è stata rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico, Licenza Edilizia in data 22/maggio 1971 prot. N. 62.

2. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 05 febbraio 2010 previa convocazione con racc. a.r. da Ischitella spedite il 12/01/2010, e successivo telegramma che rinviava giustappunto alla data 05/02/2010 in quanto lo scrivente C.T.U veniva convocato dal tribunale di Lucera per altra procedura civile. In occasione si è provveduto ad eseguire

anche alcune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro al fine di verificare la legittimità delle costruzioni e la sussistenza di eventuali istanze di condono edilizio.

a. 'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli/o inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile –tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie- i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In data 05/02/2010 alle ore 10.00 presso i luoghi in questione era presente il debitore che consentiva l'accesso agli immobili pignorati; In detta sede venivano individuati esattamente i beni oggetto di pignoramento che risultavano essere unico lotto costituito come di seguito descritto:

LOTTO N. 1 :

Casa in Sannicandro Garganico (FG) ad uso civile abitazione disposta su più livelli ricevente accesso indipendente dal portoncino e scalinata segnati al civico 11 (undici) della via Botrticelli, composto da ingresso, cucina, disimpegno, pranzo e ripostiglio in primo piano, da due vani ed accessori di bagno e disimpegno in secondo piano e sovrastante sottotetto in terzo piano, costituito da lavatoio, ripostiglio e terrazzo a livello, corredata dagli impianti idrico e fognante indipendenti e privato, di riscaldamento autonomo a metano, sovrapposto a piano terra di altra unità immobiliare urbana e

confinante con detta via Botticelli, proprietà Poppa e proprietà Di Leo salvo altri e miglior confini.

L'immobile è censito in Catasto al Catasto Fabbricati del Comune di SANNICANDRO al Foglio 54 particelle: 1371 sub.2 cat. A/3 cl. 3 vani 7 Rendita Euro 281,99 .

Le dimensioni ed il valore dell'immobile sono di seguito riportati:

PIANO	Sup. Utile Lorda Commerciale mq	Sup. Utile Lorda Balconi e Terrazzi mq	Valore Euro/mq	Valore Totale mq
PRIMO	59		700	€ 41.300,00
		3,5	200	€ 700,00
SECONDO	59		700	€ 41.300,00
		3,5	200	€ 700,00
TERZO	36		400	€ 14.400,00
		23	200	€ 4.600,00
TOTALE	154	30		€ 103.000,00

b. 'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con titolo abilitativo e ciò che è stato inconcreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 4_/5, n. 24/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 4_/19_5, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Per ottenere le necessarie informazioni sulla legittimità del predetto immobile e sulle eventuali pratiche edilizie ed urbanistiche ci si è recati presso il Comune di SANNICANDRO Garganico alla ricerca di eventuali atti amministrativi relativi al fabbricato in questione. In detta sede è stato constatato che il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

Il fabbricato oggetto di pignoramento su, descritto nella sua originaria consistenza è avvenuta in epoca antecedente al 1° settembre 1967, mentre per la costruzione dell'ammezzato, è stata rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico, Licenza Edilizia in data 22 maggio 1971 prot. N. 62.

Dal confronto tra le opere realizzate e i grafici allegati alle licenze edilizie di cui sopra il fabbricato risulta conforme alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Sannicandro

c. identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessario per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Al fine di identificare con esattezza la consistenza catastale degli immobili in oggetto, è stata effettuata una richiesta di planimetrie presso l'agenzia del territorio di Foggia in data 15/01/2010; dal confronto delle planimetrie e lo stato dei luoghi, si è verificato già in sede di primo sopralluogo la congruenza dei grafici con la effettiva consistenza del fabbricato ivi esistente. A seguito di tutto quanto sopra ne deriva che gli immobili oggetto di

pignoramento risultano esattamente individuati ed esattamente indicati nell'atto di pignoramento; gli stessi sono identificati al catasto Fabbricati del Comune di SANNICANDRO GARGANICO con i seguenti dati:

Foglio 54; Mapp. N. 1371; sub 2; Cat. A/3; Cl. 3; consistenza 7 vani; Rend. Euro 281.99;
Indirizzo: Via Sandro Botticelli n. 11; piano 1-2-3

L'immobile in oggetto è correttamente INTESTATATO ai debitori. I dati di cui sopra risultano esatti e sono più che sufficienti per l'emissione del decreto di trasferimento; per cui non è necessario eseguire alcuna variazione catastale di aggiornamento.

3: REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati.

Essendo unico lotto, non vi sono fascicoletti aggiuntivi allegati.

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria:

depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali);

vedasi allegati nn. 1, 2 e 3

I quesiti di cui ai punti 5, 6, 7, 8, 9 e 10 riguardano disposizioni procedurali che non richiedono risposta per iscritto.

11. ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano

necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

Come specificato in precedenza sono stati eseguiti vari accessi presso il Comune di SANNICANDRO per ottenere le necessarie informazioni di carattere edilizio da cui è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento nella sua originaria consistenza è avvenuta in epoca antecedente al 1° settembre 1967, mentre per la costruzione dell'ammezzato, è stata rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico, Licenza Edilizia in data 22 maggio 1971 prot. N. 62.

Presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, in data 15/01/2010 si richiedeva, ed otteneva, visura e planimetrie catastali aggiornate.

14. FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio, con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di

liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso ex art. 8 della legge n. 319/1980.

In realtà, a causa delle non corretta planimetria rilasciata in prima istanza dall'ufficio del territorio di Foggia (vedi all. n. 4), è stata necessaria una proroga per approfondire le ricerche ed ottenere le planimetrie corrette così come allegate (vedi all. n. 3).

Ischitella li 18/05/2010

Il C. T. U. Ing. Pasquale Di Stolfo



Allegati:

Verbale di sopralluogo

- All. n. 1 : **Documentazione Fotografica**
- All. n. 2: **Estratto di mappa e Visure Catastali**
- All. n. 3: **Planimetrie Catastali Corrette, dell'immobile oggetto di pignoramento**
- All. n. 4: **Planimetria catastale rilasciata in prima istanza risultata ERRATA**
- All. n. 5: **Planimetrie Unità Immobiliare Urbana**
- All. n. 6: **Ricevute di raccomandate e telegrammi**



FOTO N. 1 (Via Botticelli n. 11- ex Via Napoli)



FOTO N. 2 (sala da pranzo a piano 1°)

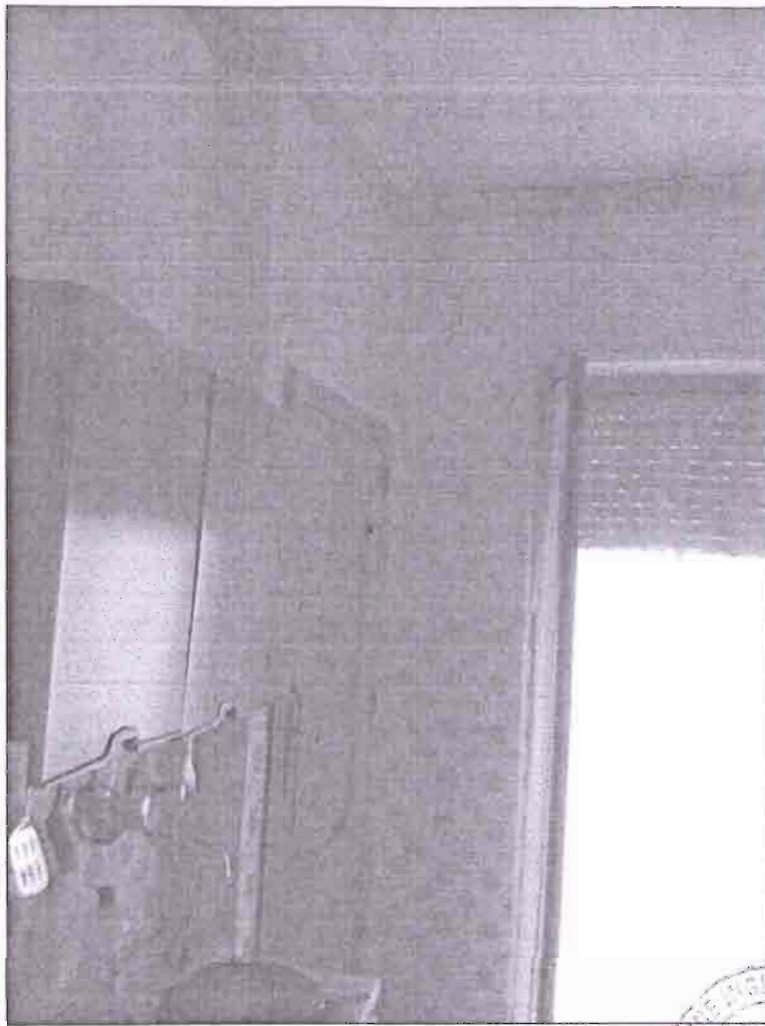


FOTO N. 3 (Cucina a piano 1°)

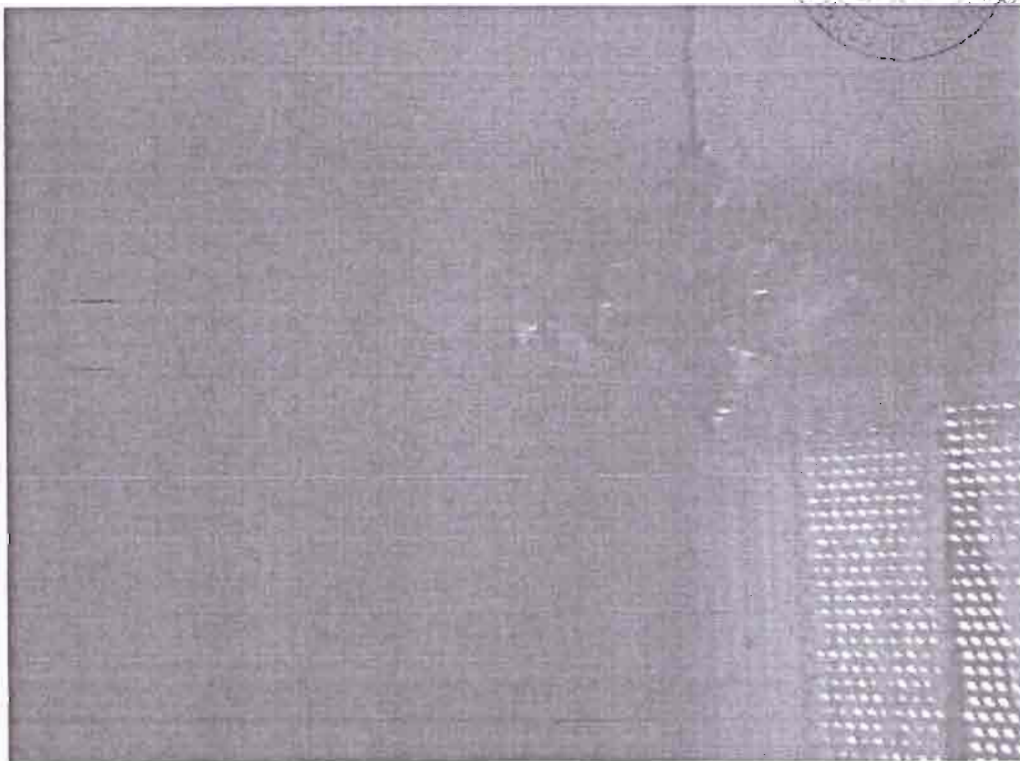
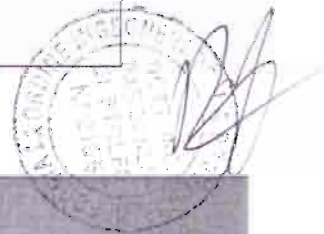


FOTO N. 4 (Camera da letto a piano 2°)

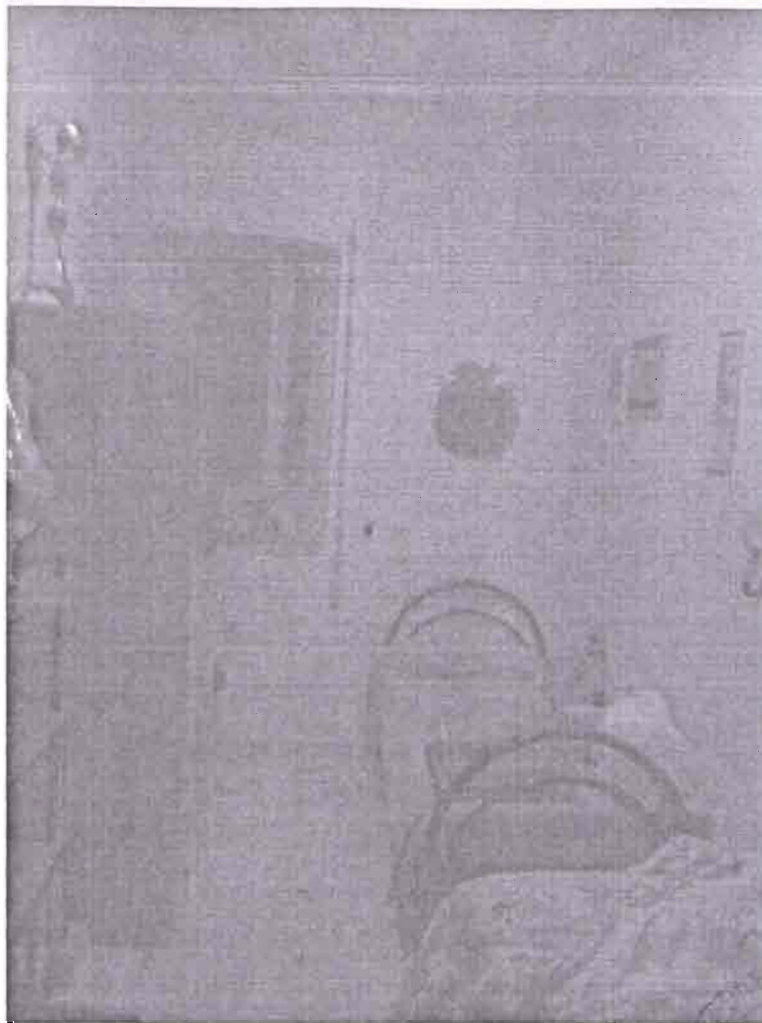


FOTO N. 5 (Cameretta a piano 2°)

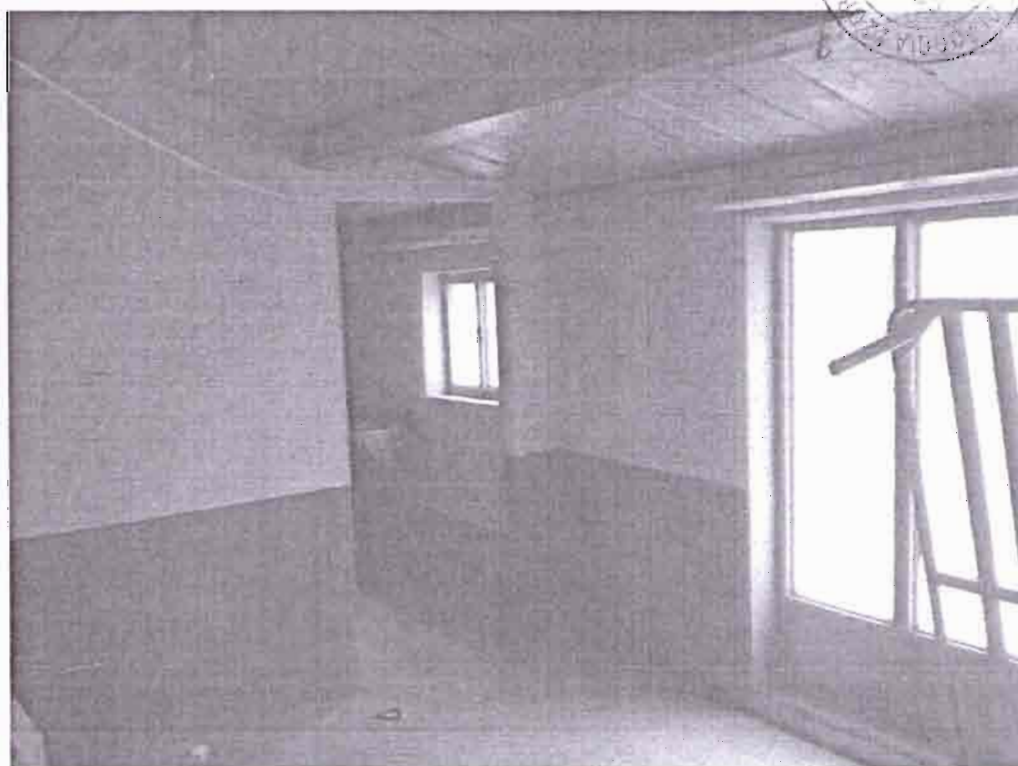


FOTO N. 6 (Lavatoio a piano 3°)

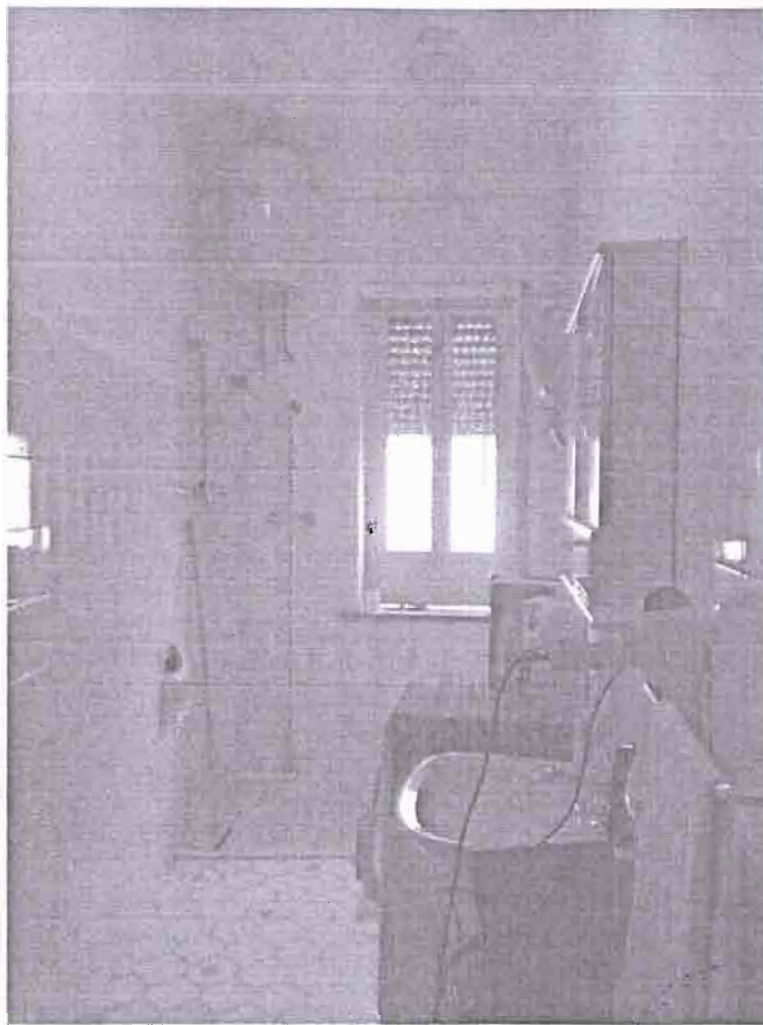


FOTO N. 7 (Bagno a piano 2°)



FOTO N. 8 (Terrazzino a piano 3°)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2010

Dati della richiesta	Comune di SANNICANDRO GARGANICO (Codice: I054)
	Provincia di FOGGIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 54 Particella: 1371 Sub.: 2

INTERSTATI

1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 27/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		54	1371	2			A/3	3	7 vani	Euro 281,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2003 n. 9626 .1/2003 in atti dal 27/03/2003 (protocollo n. 94069) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA SANDRO BOTTICELLI n. 11 piano: 1-2-3;											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 23/11/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		54	1371	2			A/3	3	7 vani	Euro 0,82 L. 1.582	VARIAZIONE del 23/11/1981 n. 567 .1/1981 in atti dal 04/06/1998 CLASSAMENTO
Indirizzo , BOTT n. 11 piano: 1-2-3;											
Notifica - , Partita 747 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/01/0001 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		54	1371	2			A/6	5	1 vani	L. 286	SOPRAELEVAZIONE n. 567/1982 in atti dal 16/03/1989
Indirizzo , BOTT n. 11 piano: PI;											

