

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n°179/10 promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro SpA contro

Ill.mo Giudice per le Esecuzioni
dott. C. Chiriaco

PREMESSA

Con nomina del 29.11.2010, il G.E. il dott. C. Chiriaco, incaricava il sottoscritto ing. Giuseppe D'Apote, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2335, CTU nella vertenza in oggetto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato a nel comune di San Paolo di Civitate (FG).

In data 29.11.2010, comparivo innanzi al Giudice dell'Esecuzione e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento promissorio di rito, venivo a conoscenza dei "**quesiti**", che qui, per brevità, si omette di riportare ma trascritti nel verbale di giuramento del 29.11.2010.

Le risposte ai suddetti quesiti sono effettuate facendo riferimento al documento originale in sequenza numerica.

Le parti non nominavano propri consulenti tecnici.

Il giorno 18.12.2010, previa comunicazione scritta a mezzo a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente, eseguivo accesso sui luogo dove è ubicato l'immobile pignorato, per dare seguito alle operazioni peritali ed effettuare il rilievo dell'immobile pignorato.

Nella circostanza nessuna delle parti era presente, tuttavia le operazioni di cui sopra sono state comunque rese possibili in quanto erano presenti i genitori del debitore, che

hanno assicurato la loro continua presenza durante tutte le fasi del sopralluogo. Dalle domande poste ai genitori e dalle indagini effettuate, l'immobile in questione viene utilizzato esclusivamente dallo stesso e dai suoi familiari; in ogni caso, al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava essere occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione.

Contestualmente sono state scattate anche delle fotografie degli ambienti interni e dei prospetti dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

SITUAZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA

Dai controlli e verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera e l'Agenzia del Territorio (ex l'U.T.E.) di Foggia, sezione staccata di Lucera, ho accertato che la documentazione prodotta dai creditori procedenti trova riscontro in quanto attualmente riportato negli atti, riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento di ed ai proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti.

Il fabbricato pignorato, da valutare sulla scorta degli atti di pignoramento, é composto sommariamente da un piano terra con accessorio, da un piano primo con accessorio e un piano secondo; a tale immobile si accede dal civico 41 di via Enrico Toti nel comune di San Paolo di Civitate (FG) e catastalmente è individuato al foglio 47 particella 178 sub 3. La Categoria è la A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani e Rendita pari a € 313,75.

Tale immobile è ubicato nella Zona B3 - Zona Residenziale Edificata e/o di Completamento, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G. in vigore dal 2007).

- Detto immobile, venti anni fa, era intestato a LONGO Fernando, nato il 01/06/1955 a San Paolo di Civitate (FG) e a LUCCHESI Maria, nata il 04/07/1958 a San Paolo di Civitate (FG), per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e a LONGO Fernando era pervenuto da GENTILE Maria, nata a San Paolo di Civitate (FG) il 18/12/1941, in virtù

di compravendita con atto pubblico del notaio Fabrizio ECCELLENTE, in San Paolo di Civitate, in data 09/03/1985, trascritto a Lucera il 30/03/1985 al n. 2000 del registro particolare con i seguenti dati catastali: foglio 47 particelle 178 sub 1 e 178 sub 2.

- In data 03/12/2002, tale immobile passa a NARDELLA Nicola Biagio, nato il 03/02/1960 a San Paolo di Civitate (FG) e DI IANNI Rosa nata il 15/11/1966 a Torremaggiore (FG), con atto pubblico del notaio Lorenzo CASSANO, in San Severo (FG), per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni; tale atto è trascritto a Lucera (FG) il 10/12/2002 al n. 8311 del registro particolare con i seguenti dati catastali: foglio 47 particelle 178 sub 1 e 178 sub 2.
- In data 10/07/2008, con atto prot. n. FG0223769, vi è una fusione catastale: le originarie particelle 178/1 e 178/2 vengono soppresse dando origine alla nuova particella 178/3 dello stesso foglio 47.
- In data 05/08/2008, tale immobile viene venduto a, con atto pubblico rogato dal notaio Renato DI BIASE, in Torremaggiore (FG), per la piena proprietà; tale atto è trascritto a Lucera il 14/08/2008 al n. 5398 del registro particolare con i seguenti dati catastali: foglio 47 particella 178/3.

Pertanto ha la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento e sullo stesso, a far data dal 10/09/1990 a tutto il 03/01/2011, gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, n.1367 del 14/08/2008 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA e contro per la piena proprietà – atto notaio Di Biase Rep. 46842/26298 del 05/08/2008;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Reg. Part. 5771 del 14/09/2010, a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA e contro per la piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario Rep. 523 del 27/07/2010.

Quesito n. 2

ITER AUTORIZZATIVO ASSENTITO

Inizialmente, l'attuale complesso era costituito dal solo piano terra, la cui epoca di costruzione è anteriore al 01 settembre 1967, così come dichiarato dai coniugi Nardella al momento dell'atto di vendita a favore di Successivamente con licenza edilizia n. 4177 del 08/10/1976 rilasciata dal Sindaco del comune di San Paolo di Civitate, con progettista e dd.ll. il geom. Antonio PARENTE, venivano assentiti i lavori di "completamento di un primo piano". Con lo stesso provvedimento veniva autorizzata la realizzazione anche di un volume tecnico adibito a lavatoio e un terrazzo.

SITUAZIONE ATTUALE

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, il lotto oggetto di pignoramento risultava distribuito su 3 livelli e così organizzato:

il piano terra è costituito da un angolo cottura separato dal resto del vano, adibito a soggiorno-pranzo, da un muro divisorio in mattoni forati alto circa m 1.10; è inoltre presente un bagno con un annesso ripostiglio ricavato sotto la rampa delle scale che porta al livello superiore. Tale livello ha complessivamente una superficie netta di circa 33,00 mq e un'altezza utile di m 3,15;

il piano primo è accessibile dal livello inferiore attraverso una scala in cemento armato in un'unica rampa. Su tale livello è ubicata la zona notte, infatti sono presenti due camere da letto un disimpegno ed un bagno; una delle due non dispone di illuminazione diretta. Tale livello è anche dotato di un balcone largo cm 80 che si affaccia su via E. Toti. Da questo livello parte, infine, la rampa, che porta al secondo ed ultimo piano. Tale livello ha complessivamente un superficie netta di 35,00 mq e un'altezza utile di m 3,10;

il piano secondo, risulta essere costituito da due vani, di cui il primo è adibito a camera da letto il secondo a deposito/ripostiglio di materiale vario. Anche su questo livello è presente

un piccolo terrazzo ricavato arretrando il muro perimetrale esterno rispetto al filo del fabbricato che si affaccia su via E. Toti.

La superficie netta dei vani è rispettivamente di circa mq 9,66 e mq 20,14 mentre il terrazzino è di mq 4,40; le altezze dei due vani sono rispettivamente pari a m 2,25 e m 2,60.

L'immobile in esame, come già innanzi accennato, è ubicato in San Paolo di Civitate (FG) in via Enrico Toti, n.41 e su tale strada ha l'unica facciata finestrata da cui può ricevere illuminazione diretta. Infatti l'immobile è delimitato sugli altri 3 lati dalle ditte Coronato, Grimaldi e Tosiani.

La struttura portante è in muratura ordinaria, costituita da mattoni pieni misti a tufi, i solai sono in latero-cemento mentre tutte le solette (balconi, scale e cornicioni) sono in cemento armato; i divisori interni sono realizzati in cartongesso o mattoni forati. La facciata su via Enrico Toti è rivestita per un metro circa dal marciapiedi con pietra naturale, il resto della facciata è intonacata con intonaco plastico colorato. La pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi interni, dove presenti, sono in legno, le finiture delle pareti interne sono in pittura a tempera. I servizi igienici sono in ceramica così come i rivestimenti dei rispettivi vani. I serramenti esterni sono in parte in legno (piano terra e piano secondo) in parte in alluminio colorato (anticorodal) al piano primo.

Tutti i soffitti sono stati ribassati.

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomi; le condutture risultano incassate nella struttura. Dalle domande rivolte ai presenti in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico non risulta conforme alle vigenti normative. Al piano terra si è riscontrata la presenza di distacchi dell'intonaco imputabili, probabilmente, a risalite di acqua capillare lungo una delle pareti di confine con gli edifici adiacenti. Tutto ciò premesso, il fabbricato si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione.

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA CIO' CHE E' STATO ASSENTITO E LO STATO DEI LUOGHI

In seguito ad indagini effettuate in collaborazione con il personale dell'ufficio tecnico comunale di San Paolo di Civitate, non risultano presenti richieste o rilasci di titoli abilitativi oltre licenza edilizia n. 4177 del 08/10/1976 prima citata; inoltre, non risulta presente la pratica di agibilità.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile pignorato nonché del sopralluogo effettuato, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita del cespite in un unico lotto.

Dal confronto dei disegni di progetto con quanto rilevato in fase di sopralluogo, risultano alcune difformità.

Piano Terra

Rispetto alla licenza edilizia, il muro che delimitava il vano scala è stato prolungato fino a raggiungere la parete opposta, in modo che il volume così ottenuto è stato utilizzato per avere un bagno più comodo mentre quello che era il bagno in precedenza, è stato adibito a ripostiglio. I due vani sono separati da una porta a soffietto. Risulta, inoltre, presente un muretto divisorio di altezza di m 1.10 circa non previsto.

Piano Primo

Al piano primo si sono riscontrate difformità relative soprattutto alla divisione degli ambienti. In particolare si sono realizzati dei tramezzi che hanno di fatto creato una stanza da letto senza illuminazione diretta, mediante un disimpegno che corre parallelo al vano scala. È presente anche una diversa disposizione della rampa delle scale che da questo livello porta a quello superiore e cioè sono stati realizzati sul pianerottolo antistante al bagno quei gradini che erano previsti in corrispondenza dell'arrivo della rampa al piano secondo.

Piano Secondo

A questo livello, oltre alla difformità riguardante la rampa di arrivo al piano, si è riscontrato che quello che sarebbe dovuto essere un lavatoio è, di fatto, una stanza da letto e inoltre il terrazzo è stato quasi totalmente chiuso mediante una copertura in struttura metallica scatolare a travi incrociate su cui sono fissati dei pannelli coibentati. Il muro di chiusura del vano verso il prospetto di via Enrico Toti, è stato realizzato in modo da lasciare un terrazzino largo circa m 0.95.

Per quanto riguarda gli abusi relativi alla diversa disposizione dei muri divisorii interni e alle diverse destinazioni d'uso rispetto al progetto assentito con licenza edilizia n. 4177 del 08/10/1976, è possibile presentare una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 a condizione che rimanga inalterata la destinazione d'uso originaria di ciascun vano dell'immobile. La sanzione amministrativa dovuta, è calcolata dall'ufficio tecnico del Comune e può variare da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5164,00.

Per quanto riguarda l'aumento della volumetria conseguito attraverso la realizzazione di una copertura in struttura metallica sopra illustrata, tale intervento non è conforme al progetto assentito con licenza edilizia n. 4177 del 08/10/1976 ma risulta tuttavia compatibile con la normativa urbanistica vigente e pertanto risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 (Accertamento di conformità) del T.U. edilizia, DPR 380/01 purchè conservi la destinazione d'uso di vano tecnico; tale articolo, confermando nella sostanza quanto previsto dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1985, n. 47, prevede nei casi di interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, oppure in assenza di denuncia di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire, che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possano ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; nel caso in oggetto, l'intervento non è in contrasto con lo strumento urbanistico attualmente vigente (P.R.G. approvato dall'anno 2007), che prevede la possibilità di realizzare immobili fino a tre piani fuori terra con un'altezza massima di m 10.80, per la

zona del P.R.G. in questione che è la Zona B3 - Zona Residenziale Edificata e/o di Completamento.

Dalla documentazione esibita al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico Comunale di San Paolo di Civitate non è stata riscontrata alcuna richiesta di condono edilizio entro i termini previsti dalla legge.

A questo punto, lo scrivente perito deve però sottolineare che parallelamente alla pratica urbanistica, è necessario portare avanti anche una pratica al Genio Civile, riguardante la parte strutturale e in particolare la conformità dell'intervento alle vigenti normative antisismiche.

Pertanto, perché quest'ultima pratica possa avere seguito, risulta essere necessaria una verifica preliminare dell'edificio nelle attuali condizioni, per valutare la conformità alle suddette normative.

Considerando l'epoca di realizzazione dell'immobile e quindi le relative pratiche progettuali ed esecutive, i materiali utilizzati, il tipo di struttura della copertura realizzata in difformità al progetto approvato e tenendo conto soprattutto che le vigenti normative risultano essere molto restrittive, specialmente nei confronti delle strutture in muratura, il sottoscritto perito, in base alla sua esperienza in questo campo, solleva seri dubbi circa la possibilità che l'immobile in esame possa risultare conforme alle normative vigenti e che quindi possa ottenere il permesso in sanatoria. Tale considerazione scaturisce anche dal fatto che una volta depositata la richiesta di sanatoria, il dirigente dell'UTC chiederà il parere favorevole del Genio Civile, prima di rilasciare il permesso in sanatoria.

Quesito n. 3

VALUTAZIONE

L'approccio estimativo utilizzato prevede l'analisi del valore di mercato dell'immobile, considerando la destinazione urbanistica vigente e l'attuale utilizzo.

Per "Valore di Mercato" si intende il valore più probabile al quale un bene immobile può essere venduto in un mercato che si assume come "mercato libero concorrenziale".

Nella valutazione del fabbricato ho preso opportunamente in considerazione le circostanze locali ed ho analizzato accuratamente tutti gli elementi e fattori che possono influenzarne la stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene da stimare, del suo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, l'orientamento, le dimensioni dei vani, l'età della costruzione, l'estetica e la sua ubicazione. Il valore di mercato medio espresso in Euro/mq è stato riferito alla superficie commerciale dell'abitazione ed è stato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, mediante indagini di mercato a San Paolo di Civitate, riguardanti immobili simili a quello in esame: tale approccio è sembrato quello migliore ai fini di una corretta e più fedele valutazione.

Dalle indagini e accertamenti svolti, è emerso che per immobili analoghi a quello oggetto di stima, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate, variano da un minimo di Euro 500,00 ad un massimo di Euro 700,00 al mq calcolati al lordo delle murature di pertinenza.

Tutto ciò premesso, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato sia di 600,00 €/mq calcolato al lordo delle murature di pertinenza.

Nella stima delle superfici commerciali dell'immobile, ho assunto i seguenti prezzi al mq:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- 50% volumi tecnici.

Per il computo delle superfici scoperte ho utilizzato i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande.

Da quanto sopra espresso segue che il valore più probabile dell'immobile sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

Sup. lorda a piano terra: 54,17 mq x 600,00 €/mq = € 32502,00

Sup. lorda a piano primo: 54,17 mq x 600,00 €/mq = € 32502,00

Balcone piano primo: 2.24 mq x 150,00 €/mq = € 336,00

Sup. lorda a piano secondo:

volume tecnico: 18,80 mq x 300,00 €/mq = € 5640,00

terrazzo: 35,36 mq x 150,00 €/mq = € 5304,00

per un totale di € 76284,00, arrotondato a **€ 76300,00**.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle caratteristiche e della disposizione dei locali che costituiscono l'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuna la vendita in un solo lotto costituito da:

Unità immobiliare ubicata in via Enrico Toti, n. 41 nel Comune di San Paolo di Civitate (FG), individuata catastalmente al foglio 47 particella 173 sub 3, composta da:

piano terra, costituito da un angolo cottura, soggiorno/pranzo, bagno e ripostiglio, con una superficie netta di circa 33,00 mq e un'altezza utile di m 3,15;

piano primo, costituito da due vani, un disimpegno ed un bagno; uno dei due vani non dispone di illuminazione diretta. Tale livello è anche dotato di un balcone largo cm 80 che si affaccia su via Enrico Toti. Tale livello ha complessivamente una superficie netta di 35,00 mq, il balcone è di 2.24 mq e un'altezza utile di m 3,10;

piano secondo, costituito da un locale tecnico e un terrazzo. La superficie netta dei vani è rispettivamente di circa mq 9,66 e mq 25.50; l'altezza del locale tecnico è pari a m 2,25.

Per quanto emerso si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto sia pari a **€ 76300,00** (Euro settantaseimilatrecento/00), somma a base d'asta.

La presente relazione che si compone di n. 11 pagine, viene depositata in un originale per il Tribunale oltre a 2 (due) copie, una per il creditore ed una per il debitore complete di tutti i documenti acquisiti per l'espletamento dell'incarico peritale, e precisamente: copia visure UTE e CC.RR.II., copie piante catastali, copie atti progettuali e documentazione fotografica.

Il sottoscritto ritiene che, con la presente relazione e gli allegati sopra elencati, abbia assolto all'incarico affidatogli e pertanto rimane a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

San Nicandro Garganico, 24/01/2011

In fede
ing. Giuseppe D'Apote