

Ill.mo dottor Matteo SANSONE

G.E. TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare promossa da BANCA  
POPOLARE DI MILANO contr

Premessa e quesiti.

Il sottoscritto dottor agronomo Francesco LONGO, iscritto all'albo dei  
dottori agronomi della Provincia di Foggia al n°339, e residente a Foggia, in  
via Giuseppe Rosati, n°159, con studio alla stessa via, essendo presente in  
aula il 26.10.99 veniva nominato dalla S.V.I. in qualità di esperto per la stima  
nell'esecuzione indicata in oggetto.

Per tale motivo al sottoscritto venivano sottoposti, previo giuramento di  
rito, i seguenti quesiti:

1. Previo esame della documentazione esistente nel fascicolo della  
procedura, descriva l'esperto i beni pignorati, accertandone l'attuale  
consistenza ed i confini;

2. ne indichi i dati catastali attuali;

3. dica se risultino regolarmente accatastati; nel caso contrario, proceda  
all'accatastamento;

4. dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme  
edilizie in vigore all'epoca della realizzazione, indicando gli estremi della  
concessione edilizia e degli eventuali successivi provvedimenti  
amministrativi; nel caso contrario, descriva 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;

5. qualora si tratta di terreni, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art.18 della Legge 28.2.85 n.47;

6. determini il valore iniziale, ai fini dell'INVIM, acquisendo il certificato di definita valutazione del bene pignorato così come pervenuto al debitore;

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

8. proceda alla formazione dei lotti da porre in vendita, evitando frazionamenti di particelle ed indicando per ciascun lotto ubicazione, consistenza, confini, dati catastali;

9. escluda dalla valutazione i beni relativi alle eventuali procedure riunite, senza istanza di vendita, nonché quelli liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione;

10. dia risposta anche al quesito del verbale redatto in data 25.10.99, redatto su foglio a parte e riguardante le pertinenze dei beni pignorati: << .....il C.T.U. dovrà stimare anche le pertinenze costituite da a) una zona di suolo di mq. 135, adibita a giardino; b) un ripostiglio sul lastrico solare, al n.°1, di 10,5 mq; c) n.° 2 locali seminterrati, di cui uno adibito a box; d) metà del lastrico solare.....>>.

#### **Indagini e sopralluoghi**

Lo scrivente, per rispondere compiutamente ai quesiti, effettuava uno studio approfondito del fascicolo riguardante l'esecuzione in oggetto,

depositato presso il Tribunale, ove effettuava anche le copie del caso.

Le ricerche hanno avuto inizio presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia, dove il sottoscritto faceva richiesta delle visure e dell'estratto di mappa, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, presso la sezione staccata di Lucera, presso l'Ufficio del Registro di Cerignola per richiedere i certificati di definitiva valutazione e quindi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, dove il sottoscritto faceva richiesta dei certificati di destinazione urbanistica, utili all'approfondimento delle indagini ed effettuava ricerca delle concessioni edilizie (nulla osta) parzialmente rinvenute.

Più visite ai vari uffici si sono rese necessarie per completare lo strumento cartaceo.

Sono altresì stati contattati il Notaio Salvatore Carbone ed il Notaio Ada Ruo.

Lo scrivente eseguiva un primo sopralluogo, in data 10.07.2001, le parti avvisate a mezzo raccomandata A/R, ma lo stesso non andò a buon fine in quanto le parti non si presentarono all'incontro.

Il sottoscritto, dopo aver intimato le parti e raggiunto un accordo verbale, effettuò un secondo sopralluogo in data 29.09.2001 in cui verificava parzialmente la rispondenza degli immobili pignorati ai dati catastali, effettuando, inoltre, osservazioni e un rilievo fotografico.

Un ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 22.01.2002.

Il tutto verbalizzato ed allegato alla presente.

#### Risposte ai quesiti

I. *Previo esame della documentazione ..... Omissis..... l'attuale*

legno tamburato.

Nel complesso le rifiniture sono da ritenersi più che buone.

c) Appartamento per civile abitazione con ingresso dal cancello comune segnato dal civico n.°4 della Via Foligno situato al primo piano (secondo dopo quello rialzato). Allo stesso si accede da un ampio ingresso ed è costituito da sei vani, un ampio salone, due bagni e cucina.

Gli infissi esterni sono in legno mentre quelli interni sono in legno tamburato. (Foto n.7-8)

Per quanto concerne le finiture sono da ritenersi buone.

Di pertinenza dell'immobile, oltre ad un ripostiglio posto sul lastrico solare della superficie di 10,50 mq e metà del lastrico stesso (Foto n.9-10), è adibita a giardino, interamente recintata, una superficie di circa 135 mq., cui si accede da un cancelletto adiacente al portone d'ingresso (Foto n.11). Per accedere al predetto giardinetto bisogna attraversare una porzione comune di giardino, proprietà indivisa con la ditta che collega la rampa che porta al box al succitato cancelletto.

Ulteriore pertinenza è un box, in comune con la ditta cui si accede attraverso un a rampa dalla Via Foligno 2, di circa 45 m. del box sono da ritenersi normali. (Foto n.12)

d) Appartamento su tre livelli, cui si accede dalla Via Oristano, n° 14 e non 10 come da visura catastale. (Foto n.13)

Il piano terra di circa 50 mq consiste in tre camere, un ingresso-cucina e un piccolo bagnetto.

Al secondo piano, di 50 mq circa, si accede attraverso una scala, allo stato grezzo, situata subito a destra entrando. Lo stesso consiste in tre camere,

sub 19  
sub 14  
sub 17

sub 18  
mq 66

21.10  
proprietà  
Cons.  
Cons. 1  
2.  
21.10.40  
proprietà

£.2.025.000 e di £.592.000, riguardanti la sanatoria edilizia del 1985 (Comune di Cerignola, pratica 1884 del 30.06.86). A tutt'oggi la pratica di sanatoria risulta sospesa non essendo state pagate le restanti quote.

*4. Dica se detti immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore ..... omissis .....norma della vigente legislazione, tenendo in debito conto detti elementi ai fini della valutazione dei beni;*

Tutti gli immobili interessati dall'esecuzione sono stati realizzati molto antecedentemente alla Legge 10 del 28 gennaio 1977 e precisamente nei primi anni sessanta e pertanto, per la loro edificazione, non era previsto fare richiesta di concessione edilizia.

Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricerca per determinare le licenze o i nulla osta per lavori edili, ricerca che si è rivelata infruttuosa per la vetustà e la irrintracciabilità dei documenti tranne che per l'immobile ubicato alla Via Iglesias angolo Via Nuoro dotato di "nulla osta lavori edili" n.°13/960 del 17/03/1960.

Per quanto riguarda gli immobili siti alla Via Ofanto n. 84 si è detto nel precedente quesito.

*5. Qualora si tratta di terreni, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dica se essi siano suscettibili di destinazione edificatoria, tenendo conto anche del disposto di cui all'art.18 della Legge 28.2.85 n.47;*

I terreni interessati dall'esecuzione, identificati catastalmente al Catasto terreni del Comune di Cerignola al Foglio 284 particella 107, non hanno suscettibilità edificatoria in quanto ricadenti sia secondo il vigente sia

*possibile perché la sezione della Conservatoria di Lucera è in fase di trasloco e non è possibile accedere agli archivi, a ciò si aggiunga la completa assenza di collaborazione dell'esecutato nel produrre qualsiasi tipo di informazione a riguardo):*

• Partita 9886 in ditta - Foglio 202 particella 6524 sub 1,  
2, 3. Appartamento alla Via Oristano 10.

➤ al Catasto terreni di Cerignola

• Partita 24861, in dit Foglio 284 particella 107 -  
ha.0.61.72. Terreno olivetato.

7. *Determini il valore dei beni pignorati, tenendo conto della quota spettante al debitore e dell'eventuale esistenza di diritti reali di terzi, quali si evincono dalla documentazione agli atti;*

➤ Catasto urbano di Cerignola:

• Partita n°13099 in ditta | Foglio 202 particella  
5686 sub 1, 3.

**Appartamento Via Nuoro 36 angolo Via Iglesias 8**

**VALORE DI MERCATO: £ 50.000.000 (euro 25.822,84)**

• Partita n°16902 in ditta Foglio 277 particella  
189 sub 1, 3.

**Appartamento alla Via Foligno n.4 con pertinenze, box in comune**

con ditta giardino di 135 mq, 1/2 giardino di 66 mq, ripostiglio sul  
lastrico solare di 10,5 mq, 1/2 lastrico solare.

**VALORE DI MERCATO: 420.000.000 (euro 216.911,90)**

• Partita 9886 in di Foglio 202 particella 6524 sub  
1-2-3.

8. Detto immobile, abitazione di tipo popolare della consistenza di circa 50 mq, consiste in un ingresso cucina sulla Via Nuoro, tre vani e un piccolo bagno.

**VALORE DI MERCATO: £ 50.000.000 (euro 25.822,84).**

**LOTTO B**

• Partita n°16902 in d

Foglio 277 particella

189 sub 1, 3.

Appartamento alla Via Foligno n.4. Allo stesso si accede da un ampio ingresso ed è costituito da sei vani, un ampio salone, due bagni e cucina.

Gli infissi esterni sono in legno mentre quelli interni sono in legno tamburato. (Foto n.7-8)

Per quanto concerne le finiture sono da ritenersi buone.

Di pertinenza dell'immobile, oltre ad un ripostiglio posto sul lastrico solare della superficie di 10,50 mq e metà del lastrico stesso (Foto n.9-10), è adibita a giardino, interamente recintata, una superficie di circa 135 mq., cui si accede da un cancelletto adiacente al portone d'ingresso (Foto n.11). Per accedere al predetto giardinetto bisogna attraversare una porzione comune di giardino, proprietà indivisa con la dit : collega la rampa che porta al box al succitato cancelletto.

Ulteriore pertinenza è un box, in comune con la dit ui si accede attraverso un a rampa dalla Via Foligno 2, di circa 45 mq. Le finiture del box sono da ritenersi normali. (Foto n.12)

**VALORE DI MERCATO: 420.000.000 (euro 216.911,90).**

**LOTTO C**

• Partita 9886 in ditta Gallo - Cotugno, - Foglio 202 particella 6524 sub