

Ing. Carlo Salvemini

Via Trieste, 7

71100 Foggia

**TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto:

- **consulenza tecnica d'ufficio;**
- **esecuzione: Banca Naz. Lav.**
- **procedura: 270/2020 - III[^] sezione;**
- **giudice: dott. Valentina Patti.**

RELAZIONE

L' ESPERTO

Ing. Carlo Salvemini

_____firmato digitalmente_____



Premessa e quesiti.

Il sottoscritto Ing. Carlo Salvemini, residente a Foggia in Via Trieste 7 e regolarmente iscritto al locale Ordine degli Ingegneri, su incarico del Giudice Dott.ssa Valentina Patti, nell'udienza dell'8/marzo/2022 è stato nominato Esperto d'Ufficio per il compimento di determinate indagini tecniche relative alla procedura esecutiva promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro contro i

. Tale procedimento, avente ad oggetto il recupero di un credito, è pendente presso il Tribunale Ordinario di Foggia, Sezione 3[^], con il numero di procedura 270/2020.

Allo scrivente sono stati posti i seguenti numerosi e articolati quesiti che qui si riportano in riassunto essendo essi ben noti al Giudice e alle parti:

proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti segnalando quelli mancanti o inidonei;

1 bis) alla ricostruzione delle vicende traslative sulla base della documentazione già in atti dando atto delle eventuali variazioni catastali;

1 ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali specificando se le variazioni abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1 quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive;

1 quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore producendo l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;

2) all'identificazione dei beni, confini, dati catastali, accessi, pertinenze, accessori, millesimi, ecc...;

2 bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari con le mappe catastali;



- 3) alla analitica descrizione dei beni;
- 4) alla stima dei beni, specificando il criterio di stima adottato, specificando la presenza di oneri giuridici non eliminabili, spese condominiali insolute, ecc...;
- 4 bis) alla specificazione delle superfici di cui al Manuale OMI;
- 5) alla verifica, per i beni indivisi, della comoda separabilità;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (contratti luce, acqua, gas, ICI, IMU, ecc...), se occupati da terzi del titolo in base al quale sono occupati (registrazione, adeguatezza del canone, ecc...);
- 8) all'accertamento di eventuali formalità che resteranno a carico dell'acquirente;
- 9) all'accertamento di eventuali formalità che non resteranno a carico dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità acquisendo il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) alla verifica della sussistenza dell'APE (o predisponendolo);
 - inoltre, per gli immobili urbani:
 - 11 a) accertare se risultano regolarmente accatastati;
 - 11 b) verificare la conformità fra quanto rilevato e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;
 - 11 c) accertare se siano stati costruiti prima o dopo l'1/9/67 indicando gli estremi del titolo abilitativo, varianti e sanatorie;
 - 11d) verificare il rispetto delle norme edilizie dell'epoca;
 - 11 e) descrivere le opere abusive, possibili sanatorie o demolizioni, costi, valori con o senza opere;
 - 11 f) per l'edilizia convenzionata accertare la proprietà del suolo;
 - per gli immobili ad uso industriale:



11 g) la conformità degli impianti;

11 h) la presenza di rifiuti speciali o tossici con costi di smaltimento;

- per i terreni:

11 i) la destinazione edificatoria precisando indici, parametri e prescrizioni.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni per la cessione all'IACP.

Risposte ai quesiti.

Lo scrivente, per poter ottemperare all'incarico affidatogli, ha effettuato due sopralluoghi e diverse indagini presso il Comune di Sannicandro Garganico oltre che presso gli uffici territoriali statali. Le risultanze di tali visite hanno poi consentito di poter rispondere ai quesiti.

quesito 1 – I documenti previsti dall'art. 567, comma 1, del c.p.c. risultano completi ed idonei all'uso.

quesito 1 bis – Le vicende traslative possono così ricostruirsi:

- in data anteriore al 1°/9/1967 i coniugi _____ edifi-
cavano l'immobile in questione a propria cura e spese, su un suolo di loro proprietà,
ottenendone la dichiarazione di abitabilità in data 20/7/1960.

- il 4/8/1993 la Sig.ra _____ con atto del Notaio Matteo Torelli di Sannican-
dro Garganico, _____ trascritto a Lucera
comprava il suddetto immobile dai proprietari

- il 14/5/2008 i coniugi _____ con atto del Nota-
io Giovanni Gentile di Rodi Garganico, _____ trascritto



all'Ufficio del Territorio di Lucera

compravano

l'immobile

quesito 1 ter – I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento. Attualmente l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati come particella 3793 del foglio 55 del comune di Sannicandro Garganico. In passato, fino al 15/11/2006 (quindi prima del contratto di mutuo con la BNL), risultava come particella 502, poi variata d'ufficio in quella attuale per allineamento mappe (protocollo FG0233025).

quesito 1 quater – Non esistono altre procedure esecutive gravanti sugli stessi immobili.

quesito 2 – Il bene di cui ci occupiamo è ubicato in una zona semi-periferica di Sannicandro Garganico, in Via Domenico Zaccagnino 36. Fa parte di una serie di costruzioni, tutte affiancate l'una all'altra, costruite più o meno negli anni 50-60 secondo i criteri tecnici del tempo. Trattasi di una casa unifamiliare avente accesso autonomo dal numero 36 della già citata Via Zaccagnino; non fa parte di alcun condominio. Confina con Via Zaccagnino, con Via Lanza e con altre due case facenti parte della stessa serie di costruzioni: con proprietà dei coniugi

e con proprietà di

Al Catasto il bene risulta così identificato:

1°: fabbricato sito in San Nicandro Garganico (FG), foglio 55, particella 3793, categoria A4 (abitazione di tipo popolare), classe 2[^], consistenza 4 vani, superficie coperta 105 m², superficie scoperta 4 m², rendita 130,15 €, indirizzo Via Domenico Zaccagnino 24 (al Catasto risulta ancora la vecchia numerazione civica poi modificata in



quella attuale). Intestato per ½ a

e per l'altro ½ a

Non dispone di

pertinenze o accessori. Si fa presente che al Catasto, per un evidente errore di abbinamento delle planimetrie alle intestazioni, la planimetria catastale del fabbricato di cui trattiamo non è quella dovuta, bensì risulta una planimetria di un altro immobile appartenente ad altre persone (planimetrie allegate).

quesito 2 bis – La sovrapposizione della pianta catastale sull'ortofoto reperibile presso il sito della Provincia di Foggia mostra una loro “discreta” coincidenza (piante allegate). In realtà tutta la zona nella quale si trovano gli immobili staggiti risulta traslata di un paio di metri verso sud. Comunque nel caso in questione questo particolare aspetto non è importante perché le particelle catastali sono inglobate nel tessuto urbano e sono oramai circondate e definite dalle strade comunali.

quesito 3 – Strutturalmente il fabbricato è in muratura di tufi di spessore di circa 40 cm. Si sviluppa su 3 livelli. Tutta la struttura è coperta da un tetto avente travi in legno a vista, tavolato e tegole.

Il piano terra è costituito da due ambienti divisi da un tramezzo con arco (praticamente è un unico ambiente) dei quali il primo (quello nel quale si entra direttamente dalla vetrina di ingresso alla casa) funge da ingresso e sala da pranzo, mentre il secondo ambiente, dotato di una piccola finestra laterale munita di grata, funge da cucina e da soggiorno. Nel primo ambiente, ingresso-pranzo, vi sono due porte: una immette nel vano scala, e l'altra immette nel sottoscala ora trasformato in un piccolo bagno. L'altezza utile netta di questo piano è pari a 3,30 m.

Tramite la ripida scala di cui sopra (16 gradini in unica rampa) si arriva al primo piano. Questo piano è costituito da un piccolo disimpegno dotato di un balcone e da due



camere (ora camere da letto) delle quali una è priva di aperture verso l'esterno (camera genitoriale) mentre l'altra (camera dei figli) è munita di un balcone. In quest'ultima camera vi è anche un piccolo bagno munito di finestra con avvolgibile in pvc. L'altezza interna è pari a 3,00 m. Da questo bagno, tramite un'altra ripida scala (14 gradini in rampa unica), si accede al secondo piano.

Il secondo piano è il sottotetto dell'abitazione. Il sottotetto, unico ambiente, non copre per intero l'abitazione perché circa 12 m² sono scoperti a mò di terrazzino. L'altezza massima del sottotetto è 2,50 m.

L'appartamento (pianta e foto allegate) è di tipo popolare, è in discrete condizioni manutentive, si vede qualche rottura, ma nel complesso accettabile. Non ha finiture lussuose o pregiate, ma quelle che stanno sono comunque di tipo medio: pavimenti in marmette di cemento con scaglie di marmo, angolo cottura con un rivestimento in ceramica, pitture lavabili sulle pareti, porte interne tamburate, balconi in anticorodal dotati di persiane pure in anticorodal e finestra del bagno in anticorodal con avvolgibile in pvc.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una piccola stufa a pellet posta nel locale ingresso-pranzo. Il tubo di scarico di questa stufa, attraversando i piani superiori, li riscalda. L'impianto elettrico è stato realizzato prima del D.M. 22/1/2008 "Norme per la sicurezza degli impianti".

quesito 4 – Tutto questo lavoro è finalizzato ad una possibile vendita dei beni pignorati e quindi l'unico valore utile è quello di mercato. Il più corretto valore di mercato è quello conosciuto dai locali operatori nel campo delle compravendite immobiliari¹

¹ Anche i borsini immobiliari riportano i valori di mercato degli immobili, ma questi sono ottenuti mediando i valori riportati negli atti pubblici – che, come è noto, sono poco veritieri – su tutto il territorio comunale suddiviso in macrozone, senza tener conto delle differenze esistenti all'interno della macrozona (per esempio fra i quartieri).



tenendo presente che gli appartamenti, in Sannicandro Garganico, si vendono in base alla superficie utile lorda (vedi 4 bis).

Attualmente per una casa avente le caratteristiche di cui innanzi, sita in zona semiperiferica, con ingresso diretto su strada, si può parlare di un valore pari a 350 €/mq che, rapportati all'appartamento di cui trattiamo, forniscono un valore complessivo pari a $111 \text{ mq} * 350 \text{ €/mq} = 38.850 \text{ €}$

quesito 4 bis – Di seguito sono riportate le superfici così come da indicazioni OMI:

vano	superficie utile netta	superficie pareti est.	superficie divisori	superficie lorda	coeff. di omogen.	superficie commerc.	superficie utile lorda
cucina	17,176	3,4664	0,38	21,0224	1	21,0224	17,556
soggiorno	12,299	1,0535	0	13,3525	1	13,3525	12,299
antiscaia	1,17	1,1309	0,18	2,4809	1	2,4809	1,35
scala 1	4,125	1,6125	0,75	6,4875	1	6,4875	4,875
wc 1	2,34	0,4386	0,117	2,8956	1	2,8956	2,457
camera 1	12,1275	1,3975	0,385	13,91	1	13,91	12,5125
camera 2	11,4325	0,774	0,41	12,6165	1	12,6165	11,8425
disimpegno	6,3525	0,7095	0	7,062	1	7,062	6,3525
wc 2	2,7225	1,5824	0	4,3049	1	4,3049	2,7225
scala 2	3,575	1,3975	0,77	5,7425	1	5,7425	4,345
balcone 1	1,6	0	0	1,6	0,3	0,48	1,6
balcone 2	3,36	0	0	3,36	0,3	1,008	3,36
sottotetto	26,565	2,58	0,385	29,53	0,5	14,765	26,95
terrazza	11,55	3,5604	0	15,1104	0,3	4,53312	11,55
totale	116,395					110,66092	119,772
arrotondati	116					111	120

quesito 5 – Il bene pignorato appartiene per intero, e solo, ai coniugi

entrambi eseguiti.

quesito 6 – Il bene staggito, per sua conformazione, costituisce un unico lotto:

fabbricato sito in San Nicandro Garganico (FG), foglio 55, particella 3793, categoria A4 (abitazione di tipo popolare), classe 2^a, consistenza 4 vani, superficie coperta 105 m², superficie scoperta 4 m², rendita 130,15 €, indirizzo Via Domenico Zaccagnino



24 (al Catasto risulta ancora la vecchia numerazione civica poi modificata in quella attuale). Intestato per ½ a

e per l'altro ½ a

. Non dispone di perti-

nenze o accessori.

E' costituito da 2 camere da letto, ingresso-pranzo, cucina-soggiorno, 2 piccoli bagni, sottotetto e due balconi per un totale di 111 mq commerciali, superficie utile lorda di 120 mq, altezze interne variabili secondo i piani: 3,30 m. al piano terra, 3,00 m. al 1° piano e 2,50 m. di altezza massima nel sottotetto.

Valore del lotto: €38.850 .

quesito 7 – La casa di cui ci occupiamo è di proprietà degli esecutati

ed è da loro posseduta in quanto ivi hanno la loro abitazione.

quesito 8 – Sulla casa in esame non risultano esistenti formalità, vincoli od oneri che resterebbero a carico degli eventuali acquirenti.

quesito 9 – Attualmente risultano esistenti solo le formalità legate alla presente procedura esecutiva, ma queste non resterebbero a carico degli eventuali acquirenti.

quesito 10 – Il fabbricato fu edificato alla fine degli anni 50 secondo le norme tecniche dell'epoca; il 20/7/1960 il Comune di Sannicandro Garganico ne rilasciò la dichiarazione di abitabilità. Successivamente, in data 8/9/1997 il Comune rilasciò la concessione edilizia n. 126 relativa alla chiusura della veranda al 1° piano.

quesito 11 – L'Attestato di Prestazione Energetica, non sussistendo alla data del sopralluogo, è stato predisposto dallo scrivente per il tramite di un tecnico certificatore competente: Geom. Michele De Angelis, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri di Lucera.



inoltre, trattandosi di un immobile urbano:

11 a) gli immobili risultano regolarmente accatastati con i dati di cui sopra;

11 b) non c'è corrispondenza fra quanto rilevato e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in quanto alla particella 3793 del foglio 55 risulta abbinata la planimetria di un altro immobile appartenente ad altre persone.

11 c) l'immobile è stato costruito prima dell'1°/9/67, direttamente dai primi proprietari _____ ottenendone, in data 20/7/1960, dal Comune di Sannicandro, la dichiarazione di abitabilità. Successivamente, in data 8/9/1997, per i lavori di chiusura della veranda al primo piano, il Comune di Sannicandro rilasciò la concessione edilizia in sanatoria n. 126.

11d) sono state rispettate le norme edilizie dell'epoca;

11 e) non ci sono opere abusive;

11 f) non è un caso di edilizia convenzionata.

quesito 12 – Sussistono le condizioni previste dall'art. 1-quater della L. 18/12/2008 n. 199 per l'eventuale cessione degli immobili pignorati all' IACP.

Gli esecutati, Sigg. _____, hanno la possibilità di presentare, all'IACP di Foggia o ad un altro IACP, apposita istanza per l'eventuale cessione degli immobili pignorati allo stesso IACP, prima che ne sia disposta la vendita.

Lo scrivente ritiene di aver risposto a tutti i quesiti, spera in modo chiaro ed esaustivo

Con osservanza.

Foggia, 6 giugno 2022.

L' ESPERTO
Ing. Carlo Salvemini

firmato digitalmente _____

