

**Ing. Carlo Salvemini**

**Via Trieste, 7**

**71100 Foggia**

**TRIBUNALE DI FOGGIA  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto:**

- **consulenza tecnica d'ufficio;**
- **esecuzione;**
- **procedura: 558/2017 - III<sup>^</sup> sezione;**
- **giudice: dott.ssa Valentina Patti.**

**RELAZIONE**

riassuntiva dei numerosi chiarimenti intercorsi fino al 21-12-2022

**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 del 24/ottobre/2019 è stato nominato Esperto d'Ufficio per il compimento di determinate indagini tecniche relative alla procedura esecutiva promossa dal .. Tale procedimento, avente ad oggetto la riscossione di un credito, è pendente presso il Tribunale Ordinario di Foggia, Sezione 3^, con il numero di procedura 558/2017.

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);  
- per gli immobili urbani:
- 11 a)** accettare se risultano regolarmente accatastati;
- 11 b)** verificare la conformità fra quanto rilevato e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;
- 11 c)** accettare se siano stati costruiti prima o dopo l'1/9/67 indicando gli estremi del titolo abilitativo, varianti e sanatorie;
- 11 d)** 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 accettare 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 un sopralluogo e diverse indagini sia presso il Comune di Volturino e sia 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 allo scopo.

**quesito 1 bis** – Le vicende traslative, dedotte sulla base della documentazione già in atti, possono così ricostruirsi:

- il 28/7/1962 la Sig.ra [redatto] a partecipa alla **164/1** del foglio 39 del Comune di Volturino, atto Notaio [redatto], registrato a Lucera ai nn. 462/1962.

- il 27/10/1973 il Sig. [redatto] compra dai Sigg.

**174/1 e 174/2** del foglio 39 del Comune di Volturino, atto Notaio rep. 8514, trascritto il 19/11/73 ai nn. 23900/31542.

- l'11/7/07 la Sig.ra [redatto] compra dal Sig. [redatto] le particelle **174/1 e 174/2** del foglio 39/Volturino, atto Notaio rep. 11623/4208, trascritto il 18/7/07 ai nn. 6391/4532.

- l'11/7/07 la Sig.ra compra dalla Sig.ra la parti-cellula **164/1** del foglio 39/Volturino, atto Notaio rep. 11623/4208, trascritto il 18/7/07 ai nn. 6392/4533.

Sia dalla documentazione originariamente in atti che da altra appositamente cercata ed ora anch'essa in atti, emergono le seguenti variazioni catastali:

- **particella 174/1** varia il particellare in **164/2** :

protocollo catastale FG0136295 "bonifica identificativo catastale" del 24/5/2010;

- **particella 174/2** varia il particellare prima in 174/3-4 e poi in **164/4-5** :

- protocollo catastale FG0358004 "inserimento DOCFA" del 2/10/2007 ;

- protocollo catastale FG0136295 "bonifica identificativo catastale" del 24/5/2010;

- **particella 164/1** varia il particellare in **164/6** a seguito di vari interventi catastali:

- protocollo catastale FG0244922 "variazione della destinazione" del 16/9/2011 da abitazione a deposito (e di conseguenza variano anche la categoria da A3 a C2, la consistenza da 4 vani a 83 mq, e la rendita da € 227,24 ad € 257,20);

- protocollo catastale FG0404398 "variazione di classamento" del 28/12/2011.

Lo scrivente ritiene cosa utile precisare sin da questo momento che nell'atto del Notaio all'art. 4 è scritto: "il venditore dichiara e la acquirente prende atto che la consistenza catastale della particella 174 subalterno 2 ricomprende anche un ulteriore vano a piano terra con ingresso dal civico cinquantuno (51) della medesima Via di proprietà del signor nato a Volturino

il 9 dicembre 1931. Detto ultimo vano è, pertanto, espressamente escluso dalla presente vendita.".

Quest'ultimo vano, quindi, era censito anch'esso come 174/2. Anche questo vano ha subito una variazione catastale:

- **particella 174/2** (Iorio) varia il particellare in **164/3**:

- protocollo catastale FG0136295 “bonifica identificativo catastale” del 24/5/2010.

**quesito 1 ter** – I dati catastali degli immobili non corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento perché l’atto di pignoramento promosso dal Credito Emiliano contro la Sig.ra è del 2017, ed ha per oggetto le particelle 164/1, 174/1, 174/2 considerandole tutte intestate alla Sig. Ma già dal 2014 la particella 174/2 risulta intestata catastalmente ai germani Sig.ri

Non è inutile ricordare che esistevano due diversi immobili con lo stesso particellare: la 174/2 di Albano al 1° piano e la 174/2 di Iorio al piano terra. Il Catasto, poi, ha cambiato entrambi i particellari rispettivamente in 164/4-5 e 164/3 però nello sviluppo storico degli immobili ignora completamente che la 164/4-5 di derivi da una 174/2 pure di , invece riconosce la 164/3 di erivante dalla 174/2 di Iorio. In sostanza per il Catasto esisteva una sola 174/2, quella di Questo particolare non è senza conseguenze.

Risultano modifiche nella consistenza degli immobili solo per la particella ex 164/1 attuale 164/6 che da categoria A3 di 4 vani è passata alla categoria C2 di 83 mq.

**quesito 1 quater** – Solo sull’immobile particella 164/2 (ex 164/1) risulta il pignoramento immobiliare del 21/10/2014, repertorio 9523 dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera, trascrizione n. 69/59 dell’8/1/2015. Questo pignoramento corrisponde alla procedura esecutiva 559/2014 che è stata dichiarata estinta il 31/3/2015 per mancanza di attività.

**quesito 1 quinques** – La Sig.ra risulta in regime di separazione dei beni.

**quesito 2** – Gli immobili sono facilmente identificabili dai numeri civici:

**1°:** immobile corrispondente al numero civico 43 di Via Principe Umberto di Volturino. Superficie utile netta = 45 mq; superficie commerciale = 56 mq; superficie utile lorda = 45 mq.

Censito al Catasto Fabbricati di Volturino al foglio 39, particella **164/2** (ex 174/1), cat. A/6 abitazioni di tipo rurale, classe 3<sup>A</sup>, 1 vano, superficie catastale 29 mq, rendita € 48,55, indirizzo Via Principe Umberto 45 (vecchio numero civico, attualmente è 43) piano T. Intestato ad

Confina al piano terra con particella 164/3 appartenente ai Sigg.

**2°:** immobile corrispondente al numero civico 45 di Via Principe Umberto di Volturino. Superficie utile netta = 45 mq; superficie commerciale = 56 mq; superficie utile lorda = 45 mq.

Censito al Catasto Fabbricati di Volturino al foglio 39, particella **164/4-5** (ex 174/2 Albano), cat. A/4 abitazioni di tipo popolare, classe 3<sup>A</sup>, 2,5 vani, rendita € 135,57, indirizzo Via Principe Umberto 45 piano 1. Intestato a [redacted] nato a Motta Montecorvino il 23/11/1929.

Confina con particella 164/6 oggetto del presente pignoramento.

L'errata intestazione della particella 164/4-5 è una di quelle conseguenze nascenti dalla doppia attribuzione del particellare 174/2: a causa del doppio numero di particella di cui innanzi, il Catasto, non rendendosi conto che esistevano due immobili con lo stesso particellare, aveva erroneamente attribuito il numero 174/2 dapprima tutto a Iorio, poi tutto ad [redacted], per poi ripassarlo tutto a [redacted] (vedasi lo storico della 174/2 oggi 164/3). Ne consegue che, per il Catasto, alla [redacted] o non è più stato intestato alcun numero 174/2, come se non l'avesse mai comprato.

Pertanto la 174/2 "zona Albano" (al 1° piano), diventata successivamente 174/3-4 ed oggi 164/4-5, è rimasta ancora intestata (catastralmente) al vecchio proprietario Sig.

gi, dante causa di Albano. come se non fosse mai stata venduta a nessuno.

Ma il Catasto non è probatorio.

**3°**: immobile corrispondente al numero civico 47 di Via Principe Umberto e 22 di Via Principe Amedeo, in Volturino. Superficie utile netta = 77 mq; superficie commerciale = 106 mq; superficie utile linda = 79 mq.

Censito al Catasto Fabbricati del comune di Volturino al foglio 39, particella **164/6** (ex 164/1), cat. C/2 magazzini e locali di deposito, classe 2<sup>A</sup>, 83 mq, superficie catastale 115 mq, rendita € 257,20, indirizzo Via Principe Umberto 49 (vecchio numero civico, attualmente è 47) piano 1-T. Intestato ad .

Al 1° piano confina con spazi pubblici (Via Principe Umberto, Via Principe Amedeo, Via Summonte) e con l'altro immobile di proprietà della Sig.ra

**quesito 2 bis** – La sovrapposizione della pianta catastale sull' ortofoto reperibile presso il sito della Provincia di Foggia mostra una loro “più che buona” coincidenza (piante allegate).

**quesito 3** – Seguono le descrizioni degli immobili staggiti.

a) **L'immobile 164/2** è un cantiere fermo da circa 4 anni (si vedano le fotografie allegate). Non ci sono impianti (né elettrico, né d'acqua, niente). Ha una superficie utile netta di 22 mq, ed altezza interna di m. 2,70.

E' un immobile autonomo di 1 solo vano al piano terra; ad esso si accede dal civico 43 di Via Principe Umberto. Non ci sono finestre. Confina con l'immobile 164/3 della famiglia Nell'atto del Notaio è descritto che tale immobile sia in comunicazione con quello soprastante (164/4-5) tramite una scala interna, ma attualmente questa scala non esiste più.

**b) L'immobile 164/4-5** è anch'esso un cantiere fermo come il precedente (si vedano le fotografie allegate). Non ci sono impianti (né elettrico, né d'acqua, niente). Ha una superficie utile netta di circa 44 mq, ed altezza interna di m. 2,80.

E' un immobile autonomo che si sviluppa tutto in 1° piano; ad esso si accede dal civico 45 di Via Principe Umberto. Attualmente è costituito da due ambienti di 22 mq ciascuno. Confina con l'immobile 164/6 con il quale forma un unico appartamento essendoci una porta di comunicazione. Non ci sono porte, solo due finestre in legno molto vecchie. Il soffitto è costituito da una volta a botte.

**c) L'immobile 164/6** è un cantiere fermo da circa 4 anni (si vedano le fotografie allegate). Non ci sono impianti (né elettrico, né d'acqua, niente). I vecchi tramezzi sono stati demoliti e ricostruiti altrove e quindi ora per terra si vedono le tracce dei vecchi muri e nei nuovi ambienti si vedono pavimenti tutti diversi. I muri ricostruiti sono ancora allo stato grezzo. Non ci sono porte, solo tre finestre.

E' un immobile autonomo che si sviluppa su due livelli. Il 1° piano ha accesso da Via Principe Umberto 47. L'altezza interna è m. 2,80. Questo 1° piano confina con l'altro 1° piano avente accesso dal civico 45 (particella 164/4-5). Fra i due primi piani c'è una porta di comunicazione perché già i due vecchi proprietari (coniugi) li utilizzavano come un unico appartamento.

Con una piccola e disagevole scala interna in legno di 10 gradini, alla quale si accede da una botola nel pavimento, si scende al piano terra in un altro piccolo locale di circa 20 mq. che corrisponde al civico 22 di Via Principe Amedeo. Quest'ultimo locale, autonomo, intonacato e meglio tenuto di quelli al 1° piano, dispone di elettricità.

**quesiti 4 e 4 bis** – Tutto questo lavoro è finalizzato ad una possibile vendita dei beni pignorati e quindi l'unico valore utile è quello di mercato.

Si deve tener conto, però, che attualmente gli immobili non sono rifiniti, stanno allo stato di cantiere, e non esiste un mercato dei cantieri. Per trovare un valore reale è necessario partire dal valore di mercato del bene, considerato già ultimato, e a questo sottrarre il valore delle opere ancora da fare. Il valore di mercato, indipendente dalle categorie catastali, lo possiamo dedurre dai borsini immobiliari e dall'esperienza degli operatori nel campo delle compravendite immobiliari agenti su Volturino<sup>1</sup>.

Le indagini effettuate dal sottoscritto portano a determinare il suddetto valore di mercato in 500 €/mq per le abitazioni, e in 400 €/mq per i depositi. Il valore delle opere ancora da eseguire (lavori edili, impiantistica e sanitari) può essere posto pari al 50% del valore di mercato, per le abitazioni, e pari al 30% per i depositi:

Esaminiamo separatamente i tre immobili.

### 1° - immobile Via Principe Umberto 43, censito 164/2

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisori "Sd"	superficie linda "Sl"	coefficient di omo-gen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile linda "Sul"
locale	21,96	7,56		29,52	1	29,52	21,96

$$\text{Valore di mercato} = 400 \text{ €/mq} * 30 \text{ mq} = 12.000 \text{ €}$$

$$\text{Valore reale} = 12.000 - 30\% = 8.400 \text{ €.}$$

### 2° - immobile Via Principe Umberto 45, censito 164/4-5

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisori "Sd"	superficie linda "Sl"	coefficient di omo-gen. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile linda "Sul"
vano 1	22,57	6,13		28,7	1	28,7	22,57
vano 2	21,96	5,43		27,39	1	27,39	21,96
totale	44,53					56,09	44,53

$$\text{Valore di mercato} = 500 \text{ €/mq} * 56 \text{ mq} = 28.000 \text{ €}$$

---

<sup>1</sup> Le quotazioni dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio indicano 950 €/mq per le abitazioni e 1.200 €/mq per i locali. Ma tali valori sono assolutamente fuori mercato. A Volturino si vendono a 500 €/mq le case nuove, o comunque complete di rifiniture ed abitabili (e rimangono invendute). I locali si vendono ad un prezzo maggiore, ma solo quelli sul corso principale; per quelli in zona decentrata, come lo sono quelli di cui trattiamo, è già tanto assumere un valore di 500 €/mq.

Valore reale =  $28.000 - 50\% = 14.000 \text{ €}$ .

3° - immobile Via Principe Umberto 47 + Via Principe Amedeo 22, censito 164/6

vano	superficie utile netta "Sun"	superficie pareti est. "Se"	superficie divisori "Sd"	superficie linda "Sl"	coefficient di omog. "c"	superficie commerc. "Sc"	superficie utile linda "Sul"
ingresso	6,9	2,64	0,54	10,08	1	10,08	7,44
disimp. 1	8,775			8,775	1	8,775	8,775
camera 1	7,525	1,8	0,82	10,145	1	10,145	8,345
camera 2	16,95	5,96		22,91	1	22,91	16,95
camera 3	12,71	5,68	0,41	18,8	1	18,8	13,12
camera 4	3,3	3,3	0,52	7,12	1	7,12	3,82
piano terra	20,86	7,28		28,14	1	28,14	20,86
totale	77,02					105,97	79,31

Valore di mercato =  $500 \text{ €/mq} * 106 \text{ mq} = 53.000 \text{ €}$

Valore reale =  $53.000 - 50\% = 26.500 \text{ €}$ .

**quesito 5** – I beni pignorati risultano appartenere:

- 164/2 per intero alla Sig.ra , si sviluppa tutto al piano terra.
- 164/4-5 per intero alla Si\x si sviluppa tutto al 1° piano. Come già spiegato poc'anzi risulta intestato, catastalmente, al vecchio proprietario e
- 164/6 per intero alla Sig.ra sia 1° piano che piano terra.

**quesito 6** – I beni staggiti possono essere divisi in tre lotti:

- lotto 1: immobile sito al n.43 di Via Principe Umberto, particella **164/2**;
- lotto 2: immobile sito al n.45 di Via Principe Umberto, particella **164/4-5**;
- lotto 3: immobile sito al n. 47 di via Principe Umerto, particella **164/6**.

I tre lotti sono così individuati:

lotto 1 – locale al piano terra di 22 mq avente accesso da Via Principe Umberto 43.

Attualmente è un cantiere fermo; non ci sono altre aperture oltre l'accesso che è alquanto stretto, non ci sono impianti, non può essere usato come box-auto, non è accessibile con mezzi motorizzati se non molto piccoli.



Confina con proprietà della famiglia

Le superfici sono: superficie utile netta = 22 mq; superficie commerciale = 30 mq; superficie utile lorda = 22 mq.

I dati catastali sono: immobile censito al Catasto Fabbricati di Volturino al foglio 39, particella **164/2** (ex 174/1), cat. A/6 abitazioni di tipo rurale, classe 3<sup>A</sup>, 1 vano, superficie catastale 29 mq, rendita € 48,55, indirizzo Via Principe Umberto 43.

Al valore del lotto si deve detrarre la spesa necessaria per completare i lavori edili e per l'impiantistica minima.

**Valore del lotto = 8.400 €.**

lotto 2 – immobile autonomo che si sviluppa tutto in 1° piano con accesso da Via Principe Umberto 45 (al predetto civico 45 si arriva salendo una piccola scala esterna che sul pianerottolo d'arrivo ha due porte corrispondenti ai civici 45 e 47).

Attualmente si presenta come un cantiere fermo (si vedano le fotografie allegate). E' costituito da due ambienti. Non ci sono porte, solo due finestre in legno molto vecchie.

Non ci sono impianti (né elettrico, né d'acqua, niente). Ha una superficie reale di circa 44 mq, ed altezza interna max pari a 2,80 m.

Confina con Via Principe Umberto e con l'immobile 164/6, oggetto del presente pignoramento, con il quale forma un unico appartamento essendoci una porta di comunicazione.

Le superfici sono: superficie utile netta = 45 mq; superficie commerciale = 56 mq; superficie utile lorda = 45 mq.

I dati catastali sono: immobile censito al Catasto Fabbricati di Volturino al foglio 39, particella **164/4-5** (ex 174/2 "Albano") cat. A/4 abitazioni di tipo popolare, classe 3<sup>A</sup>,

2,5 vani, superficie catastale 54 mq, rendita € 135,57, indirizzo Via Principe Umberto 45 piano 1.

Il valore di questo lotto deve essere diminuito delle spese necessarie per chiudere la porta di comunicazione con il lotto 3. Da conteggi separati risulta una spesa pari ad € 400. Questa spesa va divisa con il lotto 3.

**Valore del lotto:**  $14.000 \text{ €} - \frac{1}{2} 400 \text{ €} = \mathbf{13.800 \text{ €}}$ .

lotto 3 – immobile autonomo che si sviluppa su due livelli. Il 1° piano ha accesso da Via Principe Umberto 47 (al predetto civico 47 si arriva salendo una piccola scala esterna che sul pianerottolo d'arrivo ha due porte corrispondenti ai civici 45 e 47). L'altezza interna è m. 2,80.

Con una piccola e disagevole scala interna in legno di 10 gradini, alla quale si accede da una botola nel pavimento, si scende al piano terra in un altro piccolo locale di circa 20 mq. che corrisponde al civico 22 di Via Principe Amedeo.

Attualmente l'immobile 164/6 è un cantiere fermo (si vedano le fotografie allegate). Non ci sono impianti (né elettrico, né d'acqua, niente), i pavimenti sono diversi anche all'interno dello stesso ambiente. I vecchi tramezzi sono stati demoliti e ce ne sono di nuovi cominciati e non finiti. Non ci sono porte, solo tre finestre. Il locale al piano terra dispone di elettricità.

Al piano terra confina con proprietà

Al 1° piano confina con spazi pubblici (Via Principe Umberto, Via Principe Amedeo, Via Summonte) e con l'immobile di 164/4-5 costituente il lotto 2. Fra i due lotti c'è una porta di comunicazione che deve essere chiusa con compensazione di spese al 50%.

Le superfici sono: superficie utile netta = 77 mq; superficie commerciale = 106 mq; superficie utile lorda = 79 mq.

I dati catastali sono: immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Volturino al foglio 39, particella **164/6** (ex 164/1), cat. C/2 magazzini e locali di deposito, classe 2<sup>^</sup>, 83 mq, superficie catastale 115 mq, rendita € 257,20, indirizzo Via Principe Umberto 49 piano 1-T.

Da conteggi separati risulta che per chiudere e rifinire la porta di comunicazione occorrono circa 400 €.

**Valore del lotto:** 26.500 - ½ 400 € = **26.300 €.**

Di tutti e tre gli immobili si è già ampiamente trattato ed in particolar modo si sono messe in risalto le differenze tra la situazione reale (come risulta dall'atto del Notaio ) e quella catastale. Differenze che risalgono ad un antico errore consistente nell'aver attribuito lo stesso particellare a due unità immobiliari diverse.

**quesito 7** – I beni di cui ci occupiamo risultano appartenere alla Sig.ra , con i problemi di cui innanzi.

**quesito 8** – Non risultano esistenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sui lotti, che resterebbero a carico degli eventuali acquirenti.

**quesito 9** – Attualmente risultano esistenti le seguenti formalità:

- iscrizione 9811/2122 del 20/10/08, nascente da ipoteca promossa da Equitalia Foglia spa del 15/10/08, rep. 54912/2008, capitale € 23.578,54;
- iscrizione 8691/545 del 23/11/12, nascente da ipoteca promossa da Equitalia Sud spa del 15/11/12, rep. 380/4312;
- trascrizione 69/59 del 8/1/15, nascente da pignoramento del 21/10/14 promossa da , rep. 9523<sup>2</sup>;

---

<sup>2</sup> Questo pignoramento si è tradotto nell'esecuzione 559/2014 che poi è stato dichiarato estinto il 31/3/2015 per mancanza di attività.

- iscrizione per ipoteca 6393/1183 del 18/7/07 e trascrizione 8565/7017 del 15/11/17, legate al presente procedimento esecutivo.

Ma queste non resterebbero a carico degli eventuali acquirenti.

**quesito 10** – I fabbricati sono stati edificati prima del 1942, quindi prima che entrassero in vigore le normative urbanistiche e tecniche sugli impianti e sulla sismica.

**quesito 11** – Non esistono attestati di prestazione energetica e nemmeno possono essere fatti essendo gli immobili non ancora finiti, ancora allo stato di cantiere.

- per gli immobili urbani:

**11 a)** gli immobili risultano accatastati secondo le regole del tempo:

- l'immobile 164/2 risulta al protocollo 18984871 del 16/12/1939;
- l'immobile 164/4-5 risulta alla planimetria FG0355004 del 2/10/2007;
- l'immobile 164/6 risulta alla planimetria FG0244922 del 16/9/11.

**11 b)** per due immobili non c'è conformità fra quanto rilevato e quanto desumibile dalle corrispondenti planimetrie catastali perché sono stati oggetto di trasformazioni:

- l'immobile 164/2 è l'unico dei tre che sostanzialmente non è mutato nel tempo: è un unico ambiente;
- l'immobile 164/4-5 non corrisponde alla planimetria perché questa riporta una suddivisione degli ambienti che oggi non c'è più. Nell'atto del Notaio è descritto con “soggiorno, cucina, camera da letto e bagno”;
- l'immobile 164/6 è stato sventrato per dar luogo ad una ristrutturazione interna che però si è fermata (ed oggi l'immobile assume l'aspetto di un cantiere). Nell'atto del Notaio è descritto con “disimpegno, cucina, salotto, sala da pranzo, bagno e camera da letto”.

**11 c)** gli immobili sono stati costruiti molto prima dell'1/9/67 e di essi non v'è traccia di alcuna autorizzazione a costruire e né di alcun Certificato di Agibilità.

**11 d)** le norme edilizie dell'epoca, praticamente inesistenti, possono essere considerate rispettate sia sotto il profilo urbanistico che quello sismico;

**11 e)** non risultano presenti opere abusive. A tal riguardo si osserva che la ristrutturazione iniziata e poi interrotta, pur riguardando opere interne (delle quali al momento non si può dire se avrebbero prodotto o meno una variazione della destinazione d'uso degli immobili, perché in tal caso sarebbe stato necessario un Permesso di Costruire), avrebbe avuto bisogno di una CILA (Certificazione di Inizio Lavori Asseverata) o di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Se i lavori fossero proseguiti sarebbero stati oggetto, come minimo, di una sanzione pecuniaria.

**11 f)** non siamo in tema di edilizia convenzionata;

**quesito 12** – Sussistono le condizioni previste dall'art. 1-quater della L. 18/12/2008 n. 199<sup>3</sup> per l'eventuale cessione degli immobili pignorati all' IACP solo per l'immobile 164/2, che attualmente è censito come A/6, e per l'immobile 164/4-5, che attualmente è censito come A/4. L'altro immobili pignorato è censito C/2 deposito.

Pertanto l'esecutata ha la possibilità di formulare apposita domanda all'Istituto Autonomo Case Popolari per la cessione, all'Istituto stesso, dei due immobili censiti come abitazioni, 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.

Segue la tabella di riepilogo nella pagina seguente

<sup>3</sup> La suddetta legge prevede che gli immobili pignorati abbiano "le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ... a titolo di abitazione principale". Quindi devono essere delle abitazioni.

## Riepilogo

	lotto 3	lotto 2	lotto 1
tipo	civico 47	civico 45	civico 43
descrizione	nota 1	nota 2	nota 3
comune	Volturino	Volturino	Volturino
foglio	39	39	39
particella	nota 4	nota 5	nota 6
consistenza	ambienti 5	ambienti 2	ambienti 1
iscr./trascr.	1° - iscrizione 6393 18/7/07, mutuo fondiario, mutuo 110.000 €, ipoteca 154.000 €; 2° - iscrizione 9811 20/10/08, ipoteca legale, Equitalia Foggia spa, capitale 23.578,54 €, ipoteca 47.157,08 €; 3° - iscrizione 8691 23/11/12, ipoteca legale, Equitalia Sud spa, capitale 97.296,54 €, ipoteca 194.592 €; 4° - trascrizione 8565 15/11/17, pignoramento.		
	nota 7		
proprietà	Albano Leonarda 100/100		
valore €	26.300	13.800	8.400

### nota 4

l'atto del Notaio individua questo immobile come particella 164/1, ora 164/6.

### nota 5

l'atto del Notaio individua questo immobile come particella 174/2, ora 164/4-5, con l'avvertenza di escluderne una parte. In catasto è intestato a non è possibile ricostruirne la storia.

### nota 1

Abitazione in Volturino; su due livelli; ingressi: 1° piano in Via Principe Umberto 47, piano terra in Via Principe Amedeo 22; antica muratura di pietrame; stato cantiere. Edificato prima del 1967.

### nota 2

Abitazione in Volturino; al 1° piano; ingresso in Via Principe Umberto 45; antica muratura di pietrame; stato cantiere. Edificato prima del 1967.

### nota 3

Locale per uso deposito in Via Principe Umberto 43 di Volturino; stato cantiere; antica muratura di pietrame. Edificato prima del 1967. P. T.

### nota 6

l'atto del Notaio individua questo immobile come particella 174/1, ora 164/2..

### nota 7

solo sul lotto 2: iscrizione 69 8/1/15, pignoramento,

Foggia, 18 settembre 2023.

**L' ESPERTO**  
**Ing. Carlo Salvemini**

firmato digitalmente

