Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
p.e.o.: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 435/2023 R.G.Es.

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 27 dicembre 2025

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

I N D I C E

- Premessa pag. 4
- Accertamenti pag. 10
- Risposta al quesito n. 1 pag. 11
- Risposta al quesito n. 1bis pag. 12
- Risposta al quesito n. 1ter pag. 13
- Risposta al quesito n. 1quater pag. 13
- Risposta al quesito n. 1quinques pag. 13
- Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis pag. 14
- Risposta al quesito n. 2bis pag. 19
- Risposta al quesito n. 4 pag. 20
- Risposta al quesito n. 5 pag. 22
- Risposta al quesito n. 6 pag. 23
- Risposta al quesito n. 7 pag. 24
- Risposta al quesito n. 8 pag. 24
- Risposta al quesito n. 9 pag. 25
- Risposta al quesito n. 10 pag. 25
- Risposta al quesito n. 11 pag. 28
- Risposta al quesito n. 11a pag. 28
- Risposta al quesito n. 11b pag. 29
- Risposta al quesito n. 11c pag. 29
- Risposta al quesito n. 11d pag. 30
- Risposta al quesito n. 11e pag. 30
- Risposta al quesito n. 11f pag. 31
- Risposta al quesito n. 12 pag. 31
- Prospetto riepilogativo pag. 33

Documentazione allegata:

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.lla 1131, sub. 30, f. 92);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.lla 1131, sub. 30, f. 92);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.lla 1131, sub. 60, f. 92);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.lla 1131, sub. 60, f. 92);
- All. 5 – estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia;

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 1131, f. 92);
- All. 7 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 1131, f. 92);
- All. 8 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento in sottotetto (p.lla 1131, sub. 30, f. 92);
- All. 9 – licenza d'uso rilasciata dal Comune di Foggia in data 24.01.1983, relativa al fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte;
- All.10 – comunicazione dell'08.09.1999 del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia;
- All.11 – richiesta di C.E. in sanatoria del 27.01.2000 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All.12 – parere igienico sanitario del 31.05.2002;
- All.13 – richiesta di documentazione integrativa per la definizione dell'istruttoria della pratica di Condono Edilizio n. 1692 CN 2004;
- All.14 – lettera di accompagnamento della documentazione integrativa inoltrata al Comune di Foggia del 05.11.2012;
- Documentazione fotografica composta da n. 28 stampe.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del 22.01.2025, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 19.02.2025 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Con separato provvedimento del 22.01.2025 il G.E. ha disposto tra l'altro che *"... il nominato esperto entro il giorno precedente al giorno della convocazione, ove intenda accettare l'incarico, depositi atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito ..."*.

In data 24.01.2025, nei termini stabiliti dal G.E., il sottoscritto ha depositato in forma telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico peritale e il giuramento di rito, con la quale ha giurato *"di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"*.

Con il conferimento del presente incarico peritale, il G.E. ha formulato allo scrivente i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'esecuzione, proceda l'esperto:

1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinques alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione;;

2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

tre le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;

3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

4) - bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile;*

5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;*

8) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m^2, anche se di pertinenza;*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

11) *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*

b *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede si sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

c) *accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed acquisita altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, unitamente al nominato Custode Giudiziario, Avv. Valeria Sperti, alla presenza della parte debitrice esecutata, solo in data 27.06.2025 è stato possibile dare regolare corso alle operazioni peritali effettuando l'accesso presso gli immobili pignorati.

Di tutti gli immobili ispezionati ne ho rilevato la consistenza, annotato le loro caratteristiche (finiture, dotazione impiantistica, stato di manutenzione e di conservazione), acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi ed in ultimo ho effettuato i rilievi fotografici volti a raffigurare il loro stato attuale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- l'*Ufficio Tecnico del Comune di Foggia* per verificare la regolarità amministrativa ed urbanistica degli immobili pignorati ed acquisire tutta la documentazione necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- l''*Agenzia del Territorio di Foggia* per verificare i dati catastali e richiedere copia delle piante catastali degli immobili pignorati.
- *operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di marcato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono i seguenti:

BENE 1: Piena proprietà dell'appartamento in terzo piano (sottotetto), lotto A, scala C, int. 7, ad uso di civile abitazione, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, cat. A/3;

BENE 2: Piena proprietà del box auto in piano interrato, int. 17, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 32, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, cat. C/6.

Dopo aver effettuato il sopralluogo peritale presso i predetti immobili pignorati, per la loro futura vendita, trattandosi di beni immobili che per legge sono da considerarsi legati tra di loro da vincolo pertinenziale, ho ritenuto opportuno formare il seguente **lotto unico**:

piena proprietà dell'appartamento in terzo piano (sottotetto) del lotto A, scala C, int. 7, ad uso di civile abitazione, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, cat. A/3, con annesso box auto in piano interrato del lotto A, int. 17, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 32, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, cat. C/6.

Quesito n. 1

Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Come si evince dalla Relazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 18.12.2023 (data di trascrizione del pignoramento), risultano di proprietà dei signori: , ..ato a Foggia il 05.12.1939, C.F.: e , nata ad Ascoli Satriano (FG) il 10.03.1944, C.F.: ai quali pervennero, in regime di comunione legale dei beni, per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà, per acquisto fattone dai signori: nato a Foggia il 04.08.1937, C.F.: , nato a Foggia il 19.03.1940, C.F.: e in nata a Motta Montecorvino (FG) l'08.12.1946, giusto atto di compravendita per Notar Antonio Pepe di Foggia del 07.11.1983 di Rep. 3894, registrato a Foggia il 28.11.1983 al n. 1411 Vol. 2 e trascritto a Foggia il 06.12.1983 al n. 18123 di Reg. Gen. e al n. 162042 di Reg. Part..

Quesito n. 1 ter

Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

(per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Dall'esame della documentazione versata in atti e di quella acquisita in catasto nel corso degli accertamenti peritali, risulta verificata la corrispondenza degli attuali dati catastali degli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (cfr. visure storiche catastali e planimetrie catastali in all.ti 1, 2, 3 e 4).

Quesito n. 1 quater

Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

Quesito n. 1 quinques

Verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione.

Il debitore esecutato, , nato a Foggia il 05.12.1939, C.F.: in data 18.04.1966, ha contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni con , nata ad Ascoli Satriano (FG) il 10.03.1944, C.F.: (cfr. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia in all.5).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

2) ***Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***

3) ***Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;***

4bis) ***Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.***

Identificazione - ubicazione:

appartamento: piena proprietà dell'appartamento in terzo piano (sottotetto) del lotto A, scala C, int. 7, ad uso di civile abitazione, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30 (cfr. foto nn. 1e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato del lotto A, int. 17, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 32 (cfr. foto nn. 1e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Dati catastali:

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 4; consistenza 3 vani; sup. totale: 71 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 71 mq; Rendita: € 333,11; indirizzo: Via Tito Serra n. 30, piano 3;

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 3; consistenza 23 mq; Rendita: € 149,67; indirizzo: Via Tito Serra n. 28, interno 17, piano S1;

entrambi intestati a:

- , nato a Foggia il 05.12.1939, C.F. Diritto di: Proprietà per 1/2;
- , nata ad Ascoli Satriano (FG) il 10.03.1944, C.F.: ; Diritto di: Proprietà per 1/2;

(cfr. visure storiche catastali e planimetrie catastali in all.ti 1, 2, 3 e 4).

Coerenze:

appartamento: confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi accessibile dalla scala B e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso proprietà del fabbricato censito in catasto con la p.lla 1133 del foglio 92, con unità immobiliare di proprietà di terzi accessibile dalla scala C dalla porta posta sulla destra salendo le scale condominiali, con locale macchine ascensore, con vano scala condominiale e con area cortilizia condominiale, quest'ultima costituente distacco verso il lotto B, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

box auto: confina a Nord con box auto contraddistinto dall'int. 18 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno di proprietà del fabbricato censito in catasto con la p.lla 1133 del foglio 92, con box auto contraddistinto dall'int. 16 e con

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

corridoio di manovra unità, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Descrizione sommaria:

L'appartamento con l'annesso box auto costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 1131 del foglio 92, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30 (cfr. foto nn. 1 e 2 e ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte in all.7).

Tale fabbricato si compone di piano seminterrato e di tre piani fuori terra, ovvero: piano rialzato, primo e secondo piano, oltre a sovrastrutture (piano sottotetto) (cfr. foto nn. 1, 2, 3 e 4).

Il piano seminterrato è destinato a box auto, i restanti livelli di piano sono destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento, con tramezzature e tamponature in mattoni di laterizio e con copertura a tetto.

La facciata del fabbricato è rifinita in parte con intonaco al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico e, allo stato, si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è servito da impianto ascensore fino al secondo piano.

<u>Appartamento</u>

Trattasi di un appartamento ad uso di civile abitazione ubicato in piano sottotetto, ricevente accesso dalla porta posta sulla sinistra accedendo al piano dalle scale condominiali (cfr. foto nn. 5 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 8).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

L'unità abitativa si compone di un unico ampio vano (cfr. foto da n. 6 a n. 10), servito da wc (cfr. foto da n. 11 a n. 13) e di due ripostigli (cfr. foto da n. 14 a n. 22), questi ultimi ricavati nella parte più bassa del sottotetto.

Evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali ho rilevato che l'appartamento in sottotetto presenta un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,88 m, nella sua parte centrale (zona colmo), ad un minimo di 1,12 m e 1,40 m, in corrispondenza delle due tramezzature che delimitano le zone del sottotetto non utilizzate ai fini abitativi (zona gronda), bensì come ripostigli, inoltre nel wc l'altezza interna utile è variabile da un massimo di 2,65 m ad un minimo di 1,17 m, infine nei due ripostigli l'altezza interna utile è variabile da un massimo di 1,40 m e 1,12 m ad un minimo di 40 cm (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 8).

La superficie lorda coperta dell'appartamento è di 66,32 mq, con l'esclusione dei due ripostigli in quanto di altezza utile inferiore a 1,50 m.

L'appartamento di che trattasi riceve aria e luce da diversi lucernari (cfr. foto n. 6, 7, 8, 9 e 11).

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura della cucina, rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera e in parte con pannelli di legno;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in legno douglas dotati di vetri di tipo tradizionale.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico – fognario e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di frutti.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo realizzato con radiatori in ghisa e caldaia murale alimentata a gas metano ubicata nel wc (cfr. foto n. 13).

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, nel complesso, è discreto.

Box auto

Trattasi di un box auto in piano interrato identificato con il numero 17, ricevente accesso dall'area di manovra comune condominiale, quest'ultima accessibile dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 32 della Via Tito Serra n. 32 (cfr. foto n. 1 e da n. 23 a n. 27).

Il box sviluppa una superficie lorda di 24,65 mq, per un'altezza interna utile di 2,48 m (cfr. foto da n. 25 a n. 27 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Le principali caratteristiche delle finiture del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* costituito da una serranda metallica basculante.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico collegato alla rete cittadina, del tipo sottotraccia a 220 V.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è discreto, all'uopo evidenzio che nel corso delle operazioni peritali ho riscontrato sul soffitto alcune zone della dipintura di finitura interessate da sfogliamento e distacco della pittura dal supporto di intonaco (cfr. foto n. 26), nonché, in corrispondenza di un piccolo lucernaio a soffitto in vetrocemento, l'avvenuto ripristino in modo grossolano dell'intonaco di finitura, presumibilmente a seguito di infiltrazioni dallo stesso (cfr. foto n. 28).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto unico è pari a **mq 90,97**[1], così come si evince dalla seguente tabella, nella quale tale superficie è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, in virtù di queste ultime la superficie del box è stata computata al'100%, atteso che esso è commercialmente molto più appetibile dell'appartamento, del quale ne costituisce pertinenza, tanto in considerazione del fatto che tale appartamento, sebbene costituisca l'immobile principale, è stato ricavato in piano sottotetto, non servito da impianto ascensore, e presenta un'altezza interna utile media di circa 1,95 m, di gran lunga inferiore a quella minima di 2,70 m richiesta per l'abitabilità.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in sottotetto	66,32	1,00	66,32
box auto in piano interrato	24,65	1,00	24,65
Consistenza totale dell'immobile (mq)			**90,97**

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

[1]Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto unico, come detto, costituiscono parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con la p.lla 1131 del foglio 92, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 7, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari e ubicati nella medesima zona, di cui sono note, sia le offerte di vendita del mercato immobiliare, sia i prezzi unitari di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per un appartamento di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 850,00 e € 950,00.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 900,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente degli immobili oggetto del presente lotto si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

mq 90,97 x 900,00 €/mq = **€ 81.873,00**

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento in piano sottotetto con annesso box auto in piano interrato	90,97 mq	€ 81.873,00	€ 81.873,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi (*): € 4.093,65
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (**): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale: € 770,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Sommano: € 4.863,65

(*) Nella riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi ho tenuto conto dei danni riscontrati alla dipintura di finitura del soffitto del box auto, nonché della impossibilità di accertamento della regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto del presente lotto.

(**) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali non è stato possibile risalire al nome dell'amministratore del condominio.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 77.009,35, **in cifra tonda € 77.000,00**.

Quesito n. 5

Verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

I beni immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per l'unico lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
unico	*Piena proprietà dell'appartamento in terzo piano (sottotetto) del lotto A, scala C, int. 7, ad uso di civile abitazione, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, cat. A/3, con annesso box auto in piano interrato del lotto A, int. 17, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 32, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, cat. C/6.*	*€ 81.873,00*	*€ 81.873,00*	*€ 77.000,00*

Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
unico	*Piena proprietà dell'appartamento in terzo piano (sottotetto) del lotto A, scala C, int. 7, ad uso di civile abitazione, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30, con annesso box auto in piano interrato del lotto A, int. 17, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 32.*	*<u>Appartamento</u>: m^2 66,32 sup. cop.* *<u>Box auto</u>: m^2 24,65 sup. cop.* *<u>sup. commerciale equivalente</u>: m^2 90,97*	*<u>Appartamento</u>: confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi accessibile dalla scala B e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso proprietà del fabbricato censito in catasto con la p.lla 1133 del foglio 92, con unità immobiliare di proprietà di terzi accessibile dalla scala C dalla porta posta sulla destra salendo le scale condominiali, con locale macchine ascensore, con vano scala condominiale e con area cortilizia condominiale, quest'ultima costituente distacco verso il lotto B, salvo altri.* *<u>Box auto</u>: confina a Nord con box auto contraddistinto dall'int. 18 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno di proprietà del fabbricato censito in catasto con la p.lla 1133 del foglio 92, con box auto contraddistinto dall'int. 16 e con corridoio di manovra unità, salvo altri.*	*<u>Appartamento</u>: foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 4; consistenza 3 vani; sup. totale: 71 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 71 mq; Rendita: € 333,11; indirizzo: Via Tito Serra n. 30, piano 3.* *<u>Box auto</u>: foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 3; consistenza 23 mq; Rendita: € 149,67; indirizzo: Via Tito Serra n. 28, interno 17, piano S1.*	*€ 77.000,00*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Attualmente tutti i beni immobili pignorati, costituenti l'unico lotto formato, sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità, in quanto nel corso delle operazioni peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 9

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva e, in particolare, della relazione notarile del 22.01.2024 a firma del Notaio Dott. Fabrizio Pascucci, si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONI: nessuna

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 30.10.2018 al n. 22708 di Reg. Gen. e n. 16855 di Reg. Part., nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18.09.2018 di Rep. n. 5912/2018, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA - UFFICIALE GIUDIZIARIO;
- TRASCRIZIONE del 18.12.2023 al n. 29285 di Reg. Gen. e n. 23294 di Reg. Part., nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.12.2023 di Rep. n. 5422/2023, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA - UFFICIALE GIUDIZIARIO.

Quesito n. 10

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi sup. superiore a 5.000 m^2, anche se di pertinenza.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto dell'unico lotto formato e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia, richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Solo in data 16.12.2025 è stato possibile visionare la documentazione reperita dal personale tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia presso l'archivio comunale.

Dall'esame della predetta documentazione, si evince che il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte, identificato come Lotto A e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con la p.lla 1131 del foglio 92, è stato edificato dai costruttori ɔ (CF) nato a FOGGIA (FG) il 04/08/1937 e (CF nato a FOGGIA (FG) il 19/03/1940, a seguito di Concessione Edilizia n. 105/1980.

All'uopo evidenzio che nella documentazione esibitami dal Comune di Foggia non è presente la richiamata C.E. in quanto il personale tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia mi ha riferito che il relativo fascicolo non è stato possibile reperirlo presso l'archivio comunale.

I lavori di edificazione del predetto fabbricato sono iniziati il 19.05.1980 e ultimati il 05.02.1981 e per esso è stata rilasciata dal Comune di Foggia Licenza d'uso in data 24.01.1983 (cfr. Licenza d'uso in all. 9).

Con comunicazione dell'08.09.1999, di Prot. n. 5692 e di Rif. n. 127/99, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ha ingiunto il debitore esecutato *"di rimuovere ... tutte le opere abusivamente realizzate e finalizzate al cambio d'uso dei locali in sottotetto ... e di ripristinare lo stato dei luoghi, diffidandolo, nel contempo dall'utilizzare detti locali ai fini abitativi ..."* (cfr. comunicazione del 08.09.1999 in all. 10).

A seguito di tale comunicazione, il debitore esecutato, in data 27.01.2000, ha inoltrato al Comune di Foggia richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di Prot. n. 6773 (cfr. richiesta di C.E.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

in sanatoria del 27.01.2000 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11), rubricata dal Comune di Foggia come Pratica "150 E 2000", in merito alla quale, in data 31.05.2002, fu espresso dall'ASL di Foggia parere igienico sanitario favorevole *"... a condizione che l'altezza interna sia di m. 2,70 con minima di gronda m. 2,00"* (cfr. parere igienico sanitario del 31.05.2002 in all. 12).

Evidenzio, all'uopo, che nel corso degli accertamenti peritali ho rilevato che l'appartamento in sottotetto presenta un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,88 m, nella sua parte centrale (zona colmo), ad un minimo di 1,12 m e 1,40 m, in corrispondenza delle due tramezzature che delimitano le zone del sottotetto non utilizzate ai fini abitativi (zona gronda), bensì come ripostigli (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 8).

La predetta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria venne poi archiviata in quanto il debitore esecutato inoltrò al Comune di Foggia pratica di Condono Edilizio n. 1692 CN 2004 di Prot. n. 5770 del 30.01.2004 e n. 23424 del 05.04.2004 e per la definizione della sua istruttoria il Comune di Foggia, in data 06.03.2006, inoltrò al debitore esecutato richiesta di documentazione integrativa di Prot. n. 2278/19739 (cfr. richiesta di documentazione integrativa per la definizione dell'istruttoria della pratica di Condono Edilizio n. 1692 CN 2004 in all. 13).

In riscontro alla predetta richiesta di documentazione integrativa, la parte debitrice esecutata, in data 05.11.2012, ha inoltrato al Comune di Foggia la seguente documentazione:

- *"elaborato grafico in triplice copia"*;
- *"relazione tecnica in triplice copia"*;
- *"copia del certificato catastale ed estratto di mappa"* (cfr. lettera di accompagnamento della documentazione integrativa inoltrata al Comune di Foggia del 05.11.2012 in all. 14).

Evidenzio, all'uopo, che presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire l'intera pratica di condono, compresa la predetta documentazione integrativa, pertanto il personale del Comune di Foggia non mi ha saputo dire se la predetta pratica di condono sia stata definita, ragion per cui, allo stato, non ho elementi che mi consentono di esprimermi in merito alla regolarità urbanistico-edilizio degli immobili pignorati.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 11

Verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Per l'unità abitativa pignorata non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto l'impianto di riscaldamento risulta sprovvisto sia del libretto di impianto della caldaia, sia del rapporto di controllo periodico di efficienza energetica in corso di validità, pertanto l'impianto è utilizzato dal proprietario dell'immobile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.

Per l'annesso locale deposito in piano terra, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e le planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 11 b

Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato le unità immobiliari pignorate, ho accertato quanto segue:

1) La planimetria dello stato attuale dell'appartamento in sottotetto non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito di modeste variazioni interne di natura distributiva degli spazi come si evince dal raffronto tra la planimetria catastale dell'appartamento in all. 2 e la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 8.

   Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 770,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 70,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 700,00).
2) La planimetria del box auto in piano interrato risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, pertanto esso risulta regolare sotto il profilo catastale (cfr. planimetria catastale del box auto in all. 4).

Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Gli immobili pignorati, costituenti l'unico lotto formato, sono stati edificati successivamente al 01.09.1967, in quanto edificati a seguito di Concessione Edilizia n. 105/1980, i cui lavori sono iniziati il 19.05.1980 e ultimati il 05.02.1981 (cfr. Licenza d'uso in all. 9).

Quesito n. 11 d

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, allo stato non ho elementi che mi consentano di dare risposta al presente quesito.

Quesito n. 11 e

Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, allo stato non ho elementi che mi consentano di dare risposta al presente quesito.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;***
- ***Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;***

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto unico non sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili *"...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..."* (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELL'UNICO LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento in terzo piano (sottotetto) del lotto A, scala C, int. 7, ad uso di civile abitazione, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 30, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, cat. A/3, con annesso box auto in piano interrato del lotto A, int. 17, ubicato in Foggia alla Via Tito Serra n. 32, censito nel Catasto Fabbricati foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, cat. C/6.

Tipologia del bene: Appartamento ad uso di civile abitazione in terzo piano (sottotetto) con annesso box auto in piano interrato.

Sommaria descrizione: **Appartamento**: trattasi di un appartamento ad uso di civile abitazione ubicato in piano sottotetto, ricevente accesso dalla porta posta sulla sinistra accedendo al piano dalle scale condominiali (cfr. foto nn. 5 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 8). L'unità abitativa si compone di un unico ampio vano (cfr. foto da n. 6 a n. 10), servito da wc (cfr. foto da n. 11 a n. 13) e di due ripostigli (cfr. foto da n. 14 a n. 22), questi ultimi ricavati nella parte più bassa del sottotetto. Evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali ho rilevato che l'appartamento in sottotetto presenta un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,88 m, nella sua parte centrale (zona colmo), ad un minimo di 1,12 m e 1,40 m, in corrispondenza delle due tramezzature che delimitano le zone del sottotetto non utilizzate ai fini abitativi (zona gronda), bensì come ripostigli, inoltre nel wc l'altezza interna utile è variabile da un massimo di 2,65 m ad un minimo di 1,17 m,

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

infine nei due ripostigli l'altezza interna utile è variabile da un massimo di 1,40 m e 1,12 m ad un minimo di 40 cm (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 8). La superficie lorda coperta dell'appartamento è di 66,32 mq, con l'esclusione dei due ripostigli in quanto di altezza utile inferiore a 1,50 m. L'appartamento di che trattasi riceve aria e luce da diversi lucernari (cfr. foto n. 6, 7, 8, 9 e 11). Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, nel complesso, è discreto.

Box auto: trattasi di un box auto in piano interrato identificato con il numero 17, ricevente accesso dall'area di manovra comune condominiale, quest'ultima accessibile dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 32 della Via Tito Serra n. 32 (cfr. foto n. 1 e da n. 23 a n. 27). Il box sviluppa una superficie lorda di 24,65 mq, per un'altezza interna utile di 2,48 m (cfr. foto da n. 25 a n. 27 e planimetria catastale del box auto in all. 4). Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è discreto, all'uopo evidenzio che nel corso delle operazioni peritali ho riscontrato sul soffitto alcune zone della dipintura di finitura interessate da sfogliamento e distacco della pittura dal supporto di intonaco (cfr. foto n. 26), nonché, in corrispondenza di un piccolo lucernaio a soffitto in vetrocemento, l'avvenuto ripristino in modo grossolano dell'intonaco di finitura, presumibilmente a seguito di infiltrazioni dallo stesso (cfr. foto n. 28).

Comune di ubicazione: Foggia.

Frazione, via o località: Via Tito Serra 30 (appartamento) e Via Tito Serra 32 (box auto).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Confini: **<u>Appartamento</u>**:

confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi accessibile dalla scala B e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso proprietà del fabbricato censito in catasto con la p.lla 1133 del foglio 92, con unità immobiliare di proprietà di terzi accessibile dalla scala C dalla porta posta sulla destra salendo le scale condominiali, con locale macchine ascensore, con vano scala condominiale e con area cortilizia condominiale, quest'ultima costituente distacco verso il lotto B, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

<u>Box auto</u>:

confina a Nord con box auto contraddistinto dall'int. 18 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno di proprietà del fabbricato censito in catasto con la p.lla 1133 del foglio 92, con box auto contraddistinto dall'int. 16 e con corridoio di manovra unità, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all.6).

***Estensione e dati catastali*:** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto unico è pari a mq 90,97; mentre i dati catastali sono i seguenti (cfr. visure storiche catastali e planimetrie catastali in all.ti 1, 2, 3 e 4):

<u>appartamento</u>: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 1131 sub. 30, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 4; consistenza 3 vani; sup. totale: 71 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 71 mq; Rendita: € 333,11; indirizzo: Via Tito Serra n. 30, piano 3;

<u>box auto</u>: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 1131 sub. 60, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 3; consistenza 23 mq; Rendita: € 149,67; indirizzo: Via Tito Serra n. 28, interno 17, piano S1;

<u>entrambi con la seguente intestazione</u>:

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- nato a Foggia il 05.12.1939, C.F.: ; Diritto di: Proprietà per 1/2;
- , nata ad Ascoli Satriano (FG) il 10.03.1944, C.F.: ; Diritto di: Proprietà per ½.

Attuale proprietario: , nato a Foggia il 05.12.1939, C.F.: e nata ad Ascoli Satriano (FG) il 10.03.1944, C.F.: , ciascuno in ragione 1/2.

Titolo di provenienza: i beni immobili pignorati nella presente procedura esecutiva, a tutto il 18.12.2023 (data di trascrizione del pignoramento), risultano pervenuti nella piena proprietà della parte debitrice esecutata, nato a Foggia il 05.12.1939, C.F.: nata ad Ascoli Satriano (FG) il 10.03.1944, C.F.: , per i diritti pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, per acquisto fattone dai signori: , nato a Foggia il 04.08.1937, C.F.: , nato a Foggia il 19.03.1940, C.F. e Concetta Immacolata in , nata a Motta Montecorvino (FG) l'08.12.1946, giusto atto di compravendita per Notar Antonio Pepe di Foggia del 07.11.1983 di Rep. 3894, registrato a Foggia il 28.11.1983 al n. 1411 Vol. 2 e trascritto a Foggia il 06.12.1983 al n. 18123 di Reg. Gen. e al n. 162042 di Reg. Part..

Eventuale stato di comproprietà: nessuna comproprietà con soggetti differenti dagli esecutati.

Iscrizioni: nessuna

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 30.10.2018 al n. 22708 di Reg. Gen. e n. 16855 di Reg. Part., nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18.09.2018 di Rep. n. 5912/2018, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA - UFFICIALE GIUDIZIARIO;
- TRASCRIZIONE del 18.12.2023 al n. 29285 di Reg. Gen. e n. 23294 di Reg. Part., nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13.12.2023 di Rep. n. 5422/2023, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA - UFFICIALE GIUDIZIARIO.

Stato di occupazione: attualmente l'appartamento con l'annesso box auto sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: dalla documentazione esibitami dal personale tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia si evince che il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte, identificato come Lotto A e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia con la p.lla 1131 del foglio 92, è stato edificato dai costruttori (CF .) nato a FOGGIA (FG) il 04/08/1937 e e (CF) nato a FOGGIA (FG) il 19/03/1940, a seguito di Concessione Edilizia n. 105/1980. All'uopo evidenzio che nella documentazione esibitami dal Comune di Foggia non è presente la richiamata C.E. in quanto il personale tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia mi ha riferito che il relativo fascicolo non è stato possibile reperirlo presso l'archivio comunale.

I lavori di edificazione del predetto fabbricato sono iniziati il 19.05.1980 e ultimati il 05.02.1981 e per esso è stata rilasciata

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

dal Comune di Foggia Licenza d'uso in data 24.01.1983 (cfr. Licenza d'uso in all. 9).

Con comunicazione dell'08.09.1999, di Prot. n. 5692 e di Rif. n. 127/99, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ha ingiunto il debitore esecutato *"di rimuovere … tutte le opere abusivamente realizzate e finalizzate al cambio d'uso dei locali in sottotetto … e di ripristinare lo stato dei luoghi, diffidandolo, nel contempo dall'utilizzare detti locali ai fini abitativi …"* (cfr. comunicazione del 08.09.1999 in all. 10).

A seguito di tale comunicazione, il debitore esecutato, in data 27.01.2000, ha inoltrato al Comune di Foggia richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria di Prot. n. 6773 (cfr. richiesta di C.E. in sanatoria del 27.01.2000 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11), rubricata dal Comune di Foggia come Pratica "150 E 2000", in merito alla quale, in data 31.05.2002, fu espresso dall'ASL di Foggia parere igienico sanitario favorevole *"… a condizione che l'altezza interna sia di m. 2,70 con minima di gronda m. 2,00"* (cfr. parere igienico sanitario del 31.05.2002 in all. 12).

Evidenzio, all'uopo, che nel corso degli accertamenti peritali ho rilevato che l'appartamento in sottotetto presenta un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,88 m, nella sua parte centrale (zona colmo), ad un minimo di 1,12 m e 1,40 m, in corrispondenza delle due tramezzature che delimitano le zone del sottotetto non utilizzate ai fini abitativi (zona gronda), bensì

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

come ripostigli (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 8).

La predetta richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria venne poi archiviata in quanto il debitore esecutato inoltrò al Comune di Foggia pratica di Condono Edilizio n. 1692 CN 2004 di Prot. n. 5770 del 30.01.2004 e n. 23424 del 05.04.2004 e per la definizione della sua istruttoria il Comune di Foggia, in data 06.03.2006, inoltrò al debitore esecutato richiesta di documentazione integrativa di Prot. n. 2278/19739 (cfr. richiesta di documentazione integrativa per la definizione dell'istruttoria della pratica di Condono Edilizio n. 1692 CN 2004 in all. 13).

In riscontro alla predetta richiesta di documentazione integrativa, la parte debitrice esecutata, in data 05.11.2012, ha inoltrato al Comune di Foggia la seguente documentazione:

- *"elaborato grafico in triplice copia"*;
- *"relazione tecnica in triplice copia"*;
- *"copia del certificato catastale ed estratto di mappa"*

(cfr. lettera di accompagnamento della documentazione integrativa inoltrata al Comune di Foggia del 05.11.2012 in all.14).

Evidenzio, all'uopo, che presso l'archivio comunale non è stato possibile reperire l'intera pratica di condono, compresa la predetta documentazione integrativa, pertanto il personale del Comune di Foggia non mi ha saputo dire se la predetta pratica di condono sia stata definita, ragion per cui, allo stato, non ho

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

elementi che mi consentono di esprimermi in merito alla regolarità urbanistico-edilizio degli immobili pignorati.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 77.000,00;

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 27 dicembre 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16