

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. 434/2023 R.G.Es.

Creditore Procedente:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

Debitore:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ + 1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato
Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 11 luglio 2025

INDICE

○ 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. 14
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 14
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 20
○ 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. 26
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 30
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 31
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 32
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 32
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 34
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 34
○ Prospetto riepilogativo	pag. 36

Documentazione allegata:

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.lla 1250, sub. 16, f. 3);
- All. 2 – visura storica catastale del deposito (p.lla 1250, sub. 5, f. 3);
- All. 3 – planimetria catastale dell'appartamento (p.lla 1250, sub. 16, f. 3);
- All. 4 – estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Anzano di Puglia (FG);
- All. 5 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 1250, f. 3);

- All. 6 – foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 1250, f. 3);
- All. 7 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento in P1 (p.lla 1250, sub. 16, f. 3);
- All. 8 – planimetria dello stato attuale del locale in PT (p.lla 1250, sub. 5, f. 3);
- All. 9 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 1250, f. 3);
- Documentazione fotografica composta da n. 42 stampe.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del 23.01.2025, 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 23.01.2025 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 23.01.2025, 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;*

- 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) - quinquies 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*

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*

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 m², anche se di pertinenza;*

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 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;*
- 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*

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 iscrizioni e le abilitazioni 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

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, in data 21.02.2025 ho dato 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 Anzano di Puglia (FG)* 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 mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

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

BENE 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6 (ex n. 8), censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 16, cat. A/3;

BENE 2: Piena proprietà del locale ad uso deposito in piano seminterrato, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Domenico Ricci n. 19 (ex n. 25), censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 5, cat. C/2.

Dopo aver effettuato il sopralluogo peritale presso i predetti immobili pignorati, per la loro futura vendita, ho ritenuto opportuno formare il seguente lotto unico:

piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6, censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 16, cat. A/3, con annesso locale ad uso deposito in piano seminterrato, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Domenico Ricci n. 19, censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 5, cat. C/2.

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.

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 Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 29.12.2023 (data di trascrizione del pignoramento), sono pervenuti nella piena proprietà della parte debitrice esecutata, Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ (CF ~~XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX~~), nato a Foggia (FG) il ~~11/01/1971~~, per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, e Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX~~), nata a Foggia (FG) il ~~11/01/1971~~, per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con il predetto ~~XXXXXXXXXX XXXXX~~, per acquisto fattone da ~~XXXXXXXXXX XXXXX~~ Antonio, nato ad Anzano di Puglia (FG) il 26.07.1952 (C.F.: ~~XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX~~), per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni e ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ad Anzano di Puglia (FG) l'8.10.1952 (C.F.: ~~XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX~~), per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita per Notar Margherita Manna di Ariano Irpino del 18.11.2008, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 01.12.2008 al n. 30151 di Reg. Gen. e al n. 19993 di Reg. Part..

Ai suddetti ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ i predetti immobili compravenduti (originariamente identificati con Scheda U.T.E. n. 28 del 1978) sono pervenuti, a ciascuno per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà, per acquisto fattone da ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nata a ad Anzano di

Puglia (FG) il 21.06.1932 (C.F.: ~~2221~~ ~~2221~~ ~~2221~~ ~~2221~~), per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, giusto atto di compravendita per Notar Alessandro Scarnecchia del 29.12.1976, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21.01.1977 al n. 1316 di Reg. Gen. e al n. 44287 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 (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 planimetria catastale in all.ti 1, 2 e 3).

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 quinquies

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.

I debitori eseguiti, Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXXXX~~), nato a Foggia (FG) il 18.01.1971, e Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXXXX~~), nata a Foggia (FG) il 15/09/1977, hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Anzano di Puglia (FG), riportato in all. 4.

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 a uso civile abitazione in primo, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

deposito: piena proprietà del locale ad uso deposito in piano seminterrato (rispetto alla Via O. Leonardi), ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Domenico Ricci n. 19, rispetto alla quale detto locale risulta ubicato in piano terra (cfr. foto nn. 1, 2 e 3, identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Dati catastali:

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 1250 sub. 16, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 4,5 vani; sup. totale: 102 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 98 mq; Rendita: € 255,65; indirizzo: Via Oreste Leonardi n. 8, interno 4, piano 2;

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 1250 sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 47 mq; Rendita: € 145,64; indirizzo: Via Domenico Ricci n. 25, piano T;

entrambi intestati a:

- ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nato a FOGGIA (FG) il 18.01.1971; Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~;
- ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nata a FOGGIA (FG) il 15.09.1977; Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~;

(cfr. visure storiche catastali e planimetria catastale in all.ti 1, 2 e 3).

Coerenze:

appartamento: confina a Nord con vano scala condominiale e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1250 del foglio 3, con la Via Domenico Ricci, unità

immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte dell'attiguo fabbricato identificato anch'esso dalla p.lla 1250 del medesimo foglio e con la Via Oreste Leonardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 5);

deposito: confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1250 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Domenico Ricci, unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte dell'attiguo fabbricato identificato anch'esso dalla p.lla 1250 del medesimo foglio e con terrapieno, per la parte interrata, e con la Via Oreste Leonardi, per la parte fuori terra, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

Descrizione sommaria:

L'appartamento con l'annesso locale deposito costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 1250 del foglio 3, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 e foto satellitare con individuazione della porzione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte in all. 6).

Detto fabbricato, rispetto alla Via Oreste Leonardi, si compone di tre piani fuori terra, ovvero: piano seminterrato, piano rialzato e primo piano, oltre sovrastrutture (sottotetto) (cfr. foto nn. 1 e 2), mentre rispetto alla Via Domenico Ricci si compone di tre piani fuori terra, ovvero: piano terra, primo e secondo piano, oltre sovrastrutture (sottotetto) (cfr. foto n. 3). Il piano seminterrato/terra è destinato a locali deposito, i restanti livelli di piano sono, invece, 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 a due falde.

La facciata del fabbricato è rifinita, per la gran parte, con mattoncino di laterizio faccia a vista e in minima parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno (solo piano terra/seminterrato); essa, allo stato, si presenta in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Appartamento

Trattasi di un appartamento ad uso di civile abitazione ubicato in primo piano rispetto alla Via O. Leonardi e in secondo piano, rispetto alla Via D. Ricci, ricevante accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano salendo le scale condominiali, queste ultime accessibili dal portone identificato dal civico n. 6 della Via O. Leonardi (cfr. foto nn. 4 e 5 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

L'unità abitativa si compone di ingresso – corridoio (cfr. foto nn. 6 e 7), cucina (cfr. foto nn. 8 e 9), soggiorno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere (cfr. foto da n. 12 a n. 15) e bagno (cfr. foto nn. 16 e 17), il tutto per una superficie lorda coperta di 95,79 mq e un'altezza interna utile di 2,93 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via O. Leonardi (cfr. foto nn. 18 e 19) e uno la Via D. Ricci (cfr. foto n. 20), che sviluppano una superficie scoperta di 11,70 mq (cfr. pianta dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

Sul balcone prospiciente la Via O. Leonardi è stato realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un ripostiglio in muratura di laterizio (cfr. foto n. 19 e pianta dell'appartamento in primo piano - stato attuale in all. 7).

Evidenzio che sul soffitto del vano ingresso – corridoio è presente una botola con scala retrattile attraverso la quale si accede al sovrastante locale soffitta condominiale, occupato senza titolo dalla conduttrice dell'appartamento, ovvero dalla parte debitrice esecutata (cfr. foto n. 6 e foto da n. 21 a n. 25).

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 con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato dotati di vetri smerigliati;
- *infissi esterni* in legno dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in materiale plastico.

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

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

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo realizzato non a norma di legge, con radiatori in ghisa e caldaia murale interna ubicata nella sovrastante soffitta condominiale (cfr. foto nn. 26, 27 e 28).

Tale caldaia, oltre a essere allacciata alla rete elettrica con collegamenti di fortuna e non a norma di legge (cfr. foto nn. 26, 27 e 28), risulta alimentata da una bombola di gas gpl ubicata nel ripostiglio ricavato sul balcone prospiciente la Via O. Leonardi, con collegamenti realizzati non a norma di legge (cfr. foto da n. 26 a n. 31).

L'impianto di riscaldamento è al momento inutilizzato e la caldaia è utilizzata solo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nell'ingresso dell'unità abitativa è presente una stufa a pellet, anch'essa installata non a norma di legge.

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

Deposito

Trattasi di un locale in piano seminterrato rispetto alla Via O. Leonardi e in piano terra rispetto alla Via D. Ricci, dalla quale riceve accesso dal civico n. 19 (cfr. foto nn. 32 e 33).

Il locale consta di un ampio vano per una superficie lorda di 49,28 mq e per un'altezza interna utile di 3,57 m (cfr. foto da n. 34 a n. 39 e pianta del locale terraneo – stato attuale in all. 8).

Le principali caratteristiche delle finiture del locale deposito sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmettoni granigliati di cemento con scaglie di marmo di varia pezzatura;
- *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 esterno* costituito da portone in ferro a tre ante dotato di vetri tradizionali.

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

L'impianto elettrico è del tipo non sottotraccia a 220 V.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è fatiscente, tutte le finiture e le componenti impiantistiche impianti si presentano in avanzato stato di degrado, la pavimentazione è praticamente inutilizzabile in quanto fortemente deteriorata da diffusi tagli e scheggiature (cfr. foto nn. 40, 41 e 42).

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto unico è pari a **mq 123,94¹**, essa 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, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in P1	95,79	1,00	95,79
balconi in P1	11,70	0,30	3,51
deposito in PT	49,28	0,50	24,64
Consistenza totale dell'immobile (mq)			123,94

¹Per 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.

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.

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto unico, come detto, costituiscono parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzano di Puglia (FG) con la p.lla 1250 del foglio 3, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 9, 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 simili di cui sono noti i prezzi 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 simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 200,00 e € 300,00.

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 € 250,00.

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:

$$\text{mq } 123,94 \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.985,00$$

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 P1 con annesso locale deposito in PT	123,94 mq	€ 30.985,00	€ 30.985,00

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

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi:	€ 929,55
➤ 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:	€ 1.400,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ <u>3.500,00</u>
Sommano:	€ 5.829,55

(*) 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 ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

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 € 25.155,45, **in cifra tonda € 25.150,00.**

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.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
unico	Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6, censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 16, cat. A/3, con annesso locale ad uso deposito in piano seminterrato, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Domenico Ricci n. 19, censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 5, cat. C/2.	€ 30.985,00	€ 30.985,00	€ 25.150,00

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 ad uso civile abitazione in primo, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6, con annesso locale ad uso deposito in piano seminterrato, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Domenico Ricci n. 19.	<u>Appartamento:</u> m ² 95,79 sup. cop. m ² 11,70 sup. scop. <u>Deposito:</u> m ² 49,28 sup. cop. <u>sup.</u> <u>commerciale</u> <u>equivalente:</u> m ² 123,94	<u>Appartamento in P1:</u> confina a Nord con vano scala condominiale e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.la 1250 del foglio 3, con la Via Domenico Ricci, unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte dell'attiguo fabbricato identificato anch'esso dalla p.la 1250 del medesimo foglio e con la Via Oreste Leonardi, salvo altri.	<u>Appartamento:</u> foglio 3, p.la 1250 sub. 16, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 4,5 vani; sup. totale: 102 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 98 mq; Rendita: € 255,65; indirizzo: Via Oreste Leonardi n. 8, interno 4, piano 2. <u>Deposito:</u> foglio 3, p.la 1250 sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 47 mq; Rendita: € 145,64;	€ 25.150,00

			<u>Deposito:</u> confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1250 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Domenico Ricci, unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte dell'attiguo fabbricato identificato anch'esso dalla p.lla 1250 del medesimo foglio e con terrapieno, per la parte interrata, e con la Via Oreste Leonardi, per la parte fuori terra, salvo altri.	indirizzo: Via Domenico Ricci n. 25, piano T.	
--	--	--	---	---	--

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.

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 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:

- ISCRIZIONE del 01.12.2008 al n. 30152 di Reg. Gen. e n. 5975 di Reg. Part., nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar Manna Margherita del 18.11.2008 di Rep. n. 43038/13970;

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 29.12.2023 al n. 30395 di Reg. Gen. e n. 24224 di Reg. Part., nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2023 di Rep. n. 5179, 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 m², anche se di pertinenza.

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 Anzano di Puglia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Nella predetta richiesta ho evidenziato che dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate non è stato possibile risalire agli estremi del titolo abilitativo del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte, pur tuttavia ho evidenziato che detto fabbricato, identificato dalla p.lla 1250 del foglio 3, è stato edificato, presumibilmente, nell'anno 1976, a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Anzano di Puglia (FG), tra il 1972 e il 1976, alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ (CF: ~~XXXXXXXXXXXX~~), nata ad Anzano di Puglia il 21.06.1932, tanto in considerazione del fatto che gli immobili pignorati sono stati dichiarati in Catasto in data 17.11.1976.

Sulla scorta di tali dati, solo in data 09.07.2025, il personale tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Anzano di Puglia, Ing. Vito De Cotis, ha riscontrato la mia richiesta

evidenziandomi che dagli accertamenti effettuati presso l'archivio comunale non risulta essere stato rilasciato alla Sig.ra SOLIMINE Mariangela alcun titolo abilitativo tra il 1972 e il 1976.

Pur tuttavia, con l'art. 9-bis (*"Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili"*), comma 1-bis, del Testo Unico dell'Edilizia, così come riformulato dalla legge n. 105/2024 "Salva Casa" (di conversione del D.L. 69/2024), è stato previsto dal legislatore un meccanismo di tutela per i casi in cui l'accesso agli atti risulti negativo in merito a pratiche edilizie depositate in passato, in particolare, nel caso in cui dalla ricerca emerge che gli estremi del titolo abilitativo non risultino disponibili o rintracciabili.

Con il richiamato comma 1-bis dell'art. 9-bis, infatti, il legislatore ha stabilito un rimedio alternativo nei casi di irreperibilità pratiche edilizie depositate a suo tempo negli archivi comunali, ovvero ha stabilito che il principio di prova per la legittimazione edilizia può essere soddisfatto mediante esibizione di altri elementi e documenti dotati di valenza probatoria.

Il comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia, infatti, così recita testualmente:

"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto,

pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

Pertanto, lo Stato Legittimo di un immobile può essere dimostrato in via indiziaria, tramite documentazione probante, ovvero attraverso le informazioni catastali di primo impianto o altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrato con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Nel caso in esame, come documentazione probante indiziaria dello stato legittimo urbanistico-edilizio degli immobili pignorati ho reperito in Catasto le planimetrie catastali di primo impianto presentate in data 17.11.1976 (cfr. planimetria catastale in all. 3).

Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che la planimetria dello stato attuale dell'unità abitativa in primo piano, riportata in all. 7, non risulta conforme alla relativa planimetria catastale d'impianto riportata in all. 3 per le seguenti ragioni:

- variazione prospettica, consistente nella chiusura del vano balcone che in origine consentiva l'accesso dalla cucina al balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi;
- piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi, consistenti nella chiusura dell'originario un vano porta esistente tra il soggiorno e l'ingresso-corridoio e nell'apertura di un vano porta tra la cucina e il soggiorno;
- ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione, senza alcun titolo abilitativo, di un piccolo ripostiglio in muratura sul balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi.

Riguardo al locale deposito in piano terra, nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che la sua attuale planimetria, riportata in all. 8, risulta conforme alla relativa planimetria catastale d'impianto, riportata in all. 3.

Ritengo, pertanto, che degli immobili pignorati solo l'unità abitativa in primo piano non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

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 staggiato, 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 essa, oltre ad essere dotata di un impianto di riscaldamento non a norma di legge, risulta sprovvista 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 per la produzione della sola acqua calda sanitaria 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 2, nonché le planimetrie catastali in all. 3).

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 primo piano non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito di:
 - variazione prospettica, consistente nella chiusura del vano balcone che in origine consentiva l'accesso dalla cucina al balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi;
 - piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi, consistenti nella chiusura dell'originario un vano porta esistente tra il soggiorno e l'ingresso-corridoio e nell'apertura di un vano porta tra la cucina e il soggiorno;
 - ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione, senza alcun titolo abilitativo, di un piccolo ripostiglio in muratura sul balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 7 e la planimetria catastale dell'appartamento in all. 3).

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 70,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 630,00).

- 2) La planimetria dello stato attuale del locale deposito in piano terra risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria dello stato attuale del locale deposito in piano terra in all. 8 e la planimetria catastale del locale deposito in all. 3).

Evidenzio, a tal riguardo, che la planimetria catastale del locale deposito, riportata con la planimetria catastale dell'appartamento, risulta barrata a penna con la dicitura "costituisce altra u.i. 1250/5", (ovvero costituisce altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 1250 sub. 5) contraddistinta dal codice "56580" (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in all. 3).

Dagli accertamenti effettuati in Catasto, non risulta alcuna planimetria catastale attribuita all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 1250 sub. 5 (locale deposito), pertanto è necessario inoltrare al Catasto istanza di acquisizione agli atti della planimetria catastale o mediante la c.d. "rasterizzazione" della planimetria presente nella busta di accatastamento o, in alternativa, qualora detta planimetria non fosse presente nella busta, acquisirla *ex novo* mediante la redazione della pratica DOCFA. A garanzia del futuro acquirente ho stimato il costo di redazione della predetta pratica DOCFA in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 70,00) e di spese tecniche (€ 630,00).

In conclusione, la spesa complessiva per la regolarizzazione catastale delle due unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato ammonta a € 1.400,00.

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.

Gli immobili pignorati, costituenti l'unico lotto formato, sono stati edificati sicuramente successivamente al 01.09.1967, tanto in considerazione del fatto che essi sono stati dichiarati in

Catasto in data 17.11.1976, pertanto, sebbene non sia stato possibile risalire agli estremi del titolo abilitativo del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte, ritengo che esso sia stato edificato, presumibilmente, nell'anno 1976, a seguito di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Anzano di Puglia (FG) tra il 1972 e il 1976.

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, al riguardo, nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, dei due immobili pignorati solo l'unità abitativa in primo piano, allo stato, non risulta realizzata nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, atteso che la sua attuale planimetria, riportata in all. 7, non risulta conforme alla relativa planimetria catastale d'impianto, riportata in all.3, assunta, come detto, come documentazione probante indiziaria del suo stato legittimo urbanistico-edilizio.

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, le uniche opere abusive riscontrate attengono all'unità abitativa in primo piano sono le seguenti:

- variazione prospettica, consistente nella chiusura del vano balcone che in origine consentiva l'accesso dalla cucina al balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi;
- piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi, consistenti nella chiusura dell'originario un vano porta esistente tra il soggiorno e l'ingresso-corridoio e nell'apertura di un vano porta tra la cucina e il soggiorno;
- ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione, senza alcun titolo abilitativo, di un piccolo ripostiglio in muratura sul balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi.

Le variazioni prospettiche e le variazioni interne di natura distributiva degli spazi rilevate a livello del piano terra e del primo piano degli immobili pignorati, non avendo comportato incrementi volumetrici dell'immobile, sono suscettibili di sanatoria urbanistico-edilizia, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia le ho stimate in complessivi € 2.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche (comprensive anche della verifica strutturale dell'ampliamento del balcone in primo piano), al netto di IVA e Cassa come per legge.

Per quanto attiene, invece, all'ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione abusiva del ripostiglio in muratura realizzato sul balcone prospiciente la Via O. Leonardi, non ritengo che, allo stato, esso sia sanabile, salvo eventuale diverso parere che potrebbe essere espresso dall'amministrazione comunale nel momento in cui il tecnico che sarà incaricato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del predetto ampliamento volumetrico si interfacerà con il tecnico del Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Anzano di Puglia (FG) incaricato dell'istruzione della pratica di sanatoria edilizia.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del predetto ripostiglio li ho stimati a corpo in € 1.000,00; tali costi attengo alla demolizione del ripostiglio in muratura con conseguente conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta.

In conclusione costo totale da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili pignorati ammonta a € 3.500,00 (al netto di IVA e Cassa come per legge).

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.

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).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'UNICO LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Oreste Leonardi n. 6, censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 16, cat. A/3, con annesso locale ad uso deposito in piano seminterrato, ubicato in Anzano di Puglia (FG) alla Via Domenico Ricci n. 19, censito nel Catasto Fabbricati foglio 3, p.lla 1250 sub. 5, cat. C/2.

Tipologia del bene: Appartamento ad uso di civile abitazione in primo piano con annesso locale deposito in piano seminterrato.

Sommatoria descrizione: Appartamento: trattasi di un appartamento ad uso di civile abitazione ubicato in primo piano rispetto alla Via O. Leonardi e in secondo piano, rispetto alla Via D. Ricci, ricevente accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano salendo le scale condominiali, queste ultime accessibili dal portone identificato dal civico n. 6 della Via O. Leonardi (cfr. foto nn. 4 e 5 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 7). L'unità abitativa si compone di ingresso – corridoio (cfr. foto nn. 6 e 7), cucina (cfr. foto nn. 8 e 9), soggiorno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere (cfr. foto da n. 12 a n. 15) e bagno (cfr. foto nn. 16 e 17), il tutto per una superficie lorda coperta di 95,79 mq e un'altezza interna utile di 2,93 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via O. Leonardi (cfr. foto nn. 18 e 19) e uno la Via D. Ricci (cfr. foto n. 20), che sviluppano una superficie

scoperta di 11,70 mq (cfr. pianta dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

Sul balcone prospiciente la Via O. Leonardi è stato realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un ripostiglio in muratura di laterizio (cfr. foto n. 19 e pianta dell'appartamento in primo piano - stato attuale in all. 7). Evidenzio che sul soffitto del vano ingresso – corridoio è presente una botola con scala retrattile attraverso la quale si accede al sovrastante locale soffitta condominiale, occupato senza titolo dalla conduttrice dell'appartamento, ovvero dalla parte debitrice esecutata (cfr. foto n. 6 e foto da n. 21 a n. 25). Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è, nel complesso, discreto.

Deposito: trattasi di un locale in piano seminterrato rispetto alla Via O. Leonardi e in piano terra rispetto alla Via D. Ricci, dalla quale riceve accesso dal civico n. 19 (cfr. foto nn. 32 e 33).

Il locale consta di un ampio vano per una superficie lorda di 49,28 mq e per un'altezza interna utile di 3,57 m (cfr. foto da n. 34 a n. 39 e pianta del locale terraneo – stato attuale in all. 8).

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è fatiscente, tutte le finiture e le componenti impiantistiche impianti si presentano in avanzato stato di degrado, la pavimentazione è praticamente inutilizzabile in quanto fortemente deteriorata da diffusi tagli e scheggiature (cfr. foto nn. 40, 41 e 42).

Comune di ubicazione: Anzano di Puglia (FG).

Frazione, via o località: Via Oreste Leonardi n. 6 (appartamento) e Via Domenico Ricci n. 19 (deposito).

Confini: Appartamento:

confina a Nord con vano scala condominiale e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1250 del foglio 3, con la Via Domenico Ricci, unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte dell'attiguo fabbricato identificato anch'esso dalla p.lla 1250 del medesimo foglio e con la Via Oreste Leonardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

Deposito:

confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1250 del foglio 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Domenico Ricci, unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte dell'attiguo fabbricato identificato anch'esso dalla p.lla 1250 del medesimo foglio e con terrapieno, per la parte interrata, e con la Via Oreste Leonardi, per la parte fuori terra, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

Estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto unico è pari a mq 123,94; mentre i dati catastali sono i seguenti (cfr. visure storiche catastali e planimetria catastale in all.ti 1, 2 e 3):

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 1250 sub. 16, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 4,5 vani; sup. totale: 102 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 98 mq; Rendita: € 255,65; indirizzo: Via Oreste Leonardi n. 8, interno 4, piano 2;

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3, p.lla 1250 sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza

47 mq; Rendita: € 145,64; indirizzo: Via Domenico Ricci n. 25, piano T;

entrambi con la seguente intestazione:

- ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nato a FOGGIA (FG) il 18.01.1971; Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~
- ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nata a FOGGIA (FG) il 15.09.1977; Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~.

Attuale proprietario: ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nato a FOGGIA (FG) il 18.01.1971 e ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nata a FOGGIA (FG) il 15.09.1977, ciascuno in ragione 1/2.

Titolo di provenienza: i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 29.12.2023 (data di trascrizione del pignoramento), sono pervenuti nella piena proprietà della parte debitrice esecutata, Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nato a Foggia (FG) il 18.01.1971, per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, e Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ (CF ~~XXXXXXXXXX~~), nata a Foggia (FG) il 15/09/1977, per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con il predetto ~~XXXXXXXXXX~~, per acquisto fattone da ~~XXXXXXXXXX~~ Antonio, nato ad Anzano di Puglia (FG) il 26.07.1952 (C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~), per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ad Anzano di Puglia (FG) l'8.10.1952 (C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~), per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita per Notar Margherita Manna di Ariano Irpino del

18.11.2008, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 01.12.2008 al n. 30151 di Reg. Gen. e al n. 19993 di Reg. Part. (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

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

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 01.12.2008 al n. 30152 di Reg. Gen. e n. 5975 di Reg. Part., nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar Manna Margherita del 18.11.2008 di Rep. n. 43038/13970;

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 29.12.2023 al n. 30395 di Reg. Gen. e n. 24224 di Reg. Part., nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2023 di Rep. n. 5179, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA - UFFICIALE GIUDIZIARIO.

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

Regolarità edilizio - urbanistica: degli immobili pignorati solo l'appartamento in primo piano non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, per le ragioni riportate nella risposta al quesito n. 10 a cui si rimanda.

Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in primo piano, riportata in all. 7, non risulta conforme alla relativa planimetria catastale d'impianto riportata in all. 3 (assunta come documentazione probante indiziaria dello stato legittimo urbanistico-edilizio degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili", comma 1-bis, del Testo Unico dell'Edilizia, così come riformulato dalla legge n.

105/2024 “Salva Casa”, di conversione del D.L. 69/2024) per le seguenti ragioni:

- variazione prospettica, consistente nella chiusura del vano balcone che in origine consentiva l'accesso dalla cucina al balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi;
- piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi, consistenti nella chiusura dell'originario un vano porta esistente tra il soggiorno e l'ingresso-corridoio e nell'apertura di un vano porta tra la cucina e il soggiorno;
- ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione, senza alcun titolo abilitativo, di un piccolo ripostiglio in muratura sul balcone prospiciente la Via Oreste Leonardi.

Riguardo al locale deposito in piano seminterrato, nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che la sua attuale planimetria, riportata in all.8, risulta conforme alla relativa planimetria catastale d'impianto, riportata in all. 3.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 25.150,00;

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 11 luglio 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

