

*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. 392/2024 R.G.Es.**

Creditore Procedente:

**PRISMA SPV S.R.L.**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Foggia, 16 marzo 2026

*L'esperto incaricato*  
*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*



## PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott. Michele Palagano, con provvedimento del 17.06.2025, 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 14.10.2025 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza, adempiute le formalità di rito, il G.E. competente, Dott. Claudio Caruso, ha conferito al sottoscritto l'incarico di dare risposta ai 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 tra 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 indichi 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 m<sup>2</sup>, 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. e acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

In data 18.11.2025, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Giorgio Rago e della parte debitrice eseguita, ho effettuato l'ispezione dell'immobile pignorato,



annotato le sue caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato i rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto dagli intervenuti, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore (FG)* per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato interessato dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare le offerte di vendita e i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello pignorato interessato dalla presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

L'unico bene immobile pignorato nella presente procedura esecutiva immobiliare è il seguente:

**Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso di civile abitazione in piano terra con annessa cantina in piano interrato, ubicato in Torremaggiore (FG) alla Via Trento n. 105, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, categoria A/4.**



### ***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.***

Dalla certificazione notarile versata in atti, sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, si evince che il bene immobile pignorato nella presente procedura esecutiva, a tutto il 07.11.2024 (data di trascrizione del pignoramento), risulta nella piena proprietà della parte debitrice esecutata,

per acquisto

fattone da

e

per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto, e da

per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, giusto atto di

compravendita per Notar Cassano Lorenzo



Ai venditori l'immobile compravenduto era loro pervenuto con atto di compravendita per  
Notar Di Biase del 06.04.1987

### ***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 risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, riportato in all. 1, si evince che in data 30.07.2019 la parte debitrice esecutata, Sig.ra

ha contratto matrimonio con il Sig.

in regime di separazione dei beni.

### ***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:**

Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso di civile abitazione in piano terra con annessa cantina in piano interrato, ubicato in Torremaggiore (FG) alla Via Trento n. 105 (cfr. foto nn. 1 e 2).

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare pignorata è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 3; consistenza 2,5 vani; sup. totale: 53 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 53 mq; Rendita: € 148,48; indirizzo: Via Trento n. 105, piano T-S1, e con la seguente intestazione:

diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 3).

**Coerenze:**

L'immobile pignorato, per quanto attiene al piano terra, confina a Nord con unità immobiliare costituente parte del fabbricato identificato in catasto dalla p.lla 5264 del foglio 94 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Trento, con unità immobiliari identificate in catasto dalla p.lla 3691, sub.ni 8 e 9 del medesimo foglio e con unità immobiliare ubicata alla Via Trieste n. 116, costituente parte della p.lla 3691, salvo altri; il piano interrato, invece, confina a Nord con unità immobiliare costituente parte del fabbricato identificato in catasto dalla p.lla 5264 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con unità immobiliare identificata in catasto dalla p.lla 3691, sub. 8 e con terrapieno, salvo altri (cfr. planimetria catastale con indicazione dei confini in all. 4, estratto di mappa catastale della p.lla 3691 in all. 5 ed elaborato planimetrico dell'adiacente fabbricato di quattro piani fuori terra, anch'esso identificato in catasto dalla p.lla 3691 del foglio 94, in all. 6).

**Descrizione sommaria:**

L'immobile di che trattasi costituisce parte di un fabbricato di un solo piano fuori terra, identificato in catasto dalla p.lla 3691 del foglio 94 del Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore - FG (cfr. foto nn. 1 e 2 ed estratto di mappa catastale della p.lla 3691 in all. 5).



La struttura portante dell'edificio è in muratura di tufo, con orizzontamenti a volte a botte in muratura, con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto a due falde.

La facciata esterna del fabbricato è rifinita con lastre di pietra da taglio (travertino); essa si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Trattasi di un'unità abitativa di tipo economico in piano terra con annessa piccola cantina in piano interrato.

Il piano terra è accessibile direttamente dalla Via Trento dalla porta identificata dal civico 105 (cfr. foto n. 2), mentre la piccola cantina è accessibile da una botola a pavimento presente nel vano ingresso – cucina (cfr. foto n. 3).

All'uopo evidenzio che nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile ispezionare la piccola cantina, in quanto la botola di accesso risulta da tempo bloccata poiché la cantina è inutilizzata essendo priva di finiture sia a pavimento che a soffitto e a pareti, così come riferitomi dalla parte debitrice esecutata che attualmente utilizza l'immobile pignorato come propria abitazione.

L'unità abitativa in piano terra, come detto, consta di un vano ingresso – cucina (cfr. foto da n. 4 a n. 7), all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno (cfr. foto nn. 8, 9 e 10), e di una camera da letto cieca (cfr. foto nn. 11 e 12), intercomunicante con la cucina, il tutto per una superficie lorda coperta di 39,00 mq e per un'altezza interna utile di 3,13 m, quest'ultima misurata fino alla controsoffittatura delle volte (cfr. planimetria catastale in all. 3).

Quanto alla piccola cantina interrata, come detto, non è stato possibile ispezionarla nel corso del sopralluogo peritale, pertanto la sua consistenza e altezza utile l'ho potuta ricavare esclusivamente dalla lettura grafica dalla sua planimetria catastale, rispettivamente in 18,00 mq e in 2,10 m (cfr. planimetria catastale in all. 3).

La superficie commerciale equivalente dell'immobile pignorato è pari a **mq 48,00<sup>1</sup>**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali,

---

<sup>1</sup>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



tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni di natura estimativa, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. di	Sup. commerciale
	[mq]	ragguaglio	equivalente [mq]
appartamento in PT	39,00	1,00	39,00
cantina in S1	18,00	0,50	9,00
<b>Consistenza totale dell'unità [mq]</b>			<b>48,00</b>

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'immobile pignorato sono le seguenti:

- *pavimenti* in materiale ceramico in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle del bagno rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* a soffietto in materiale plastico;
- *infissi esterni* quello di ingresso è doppio, di cui quello esterno in ferro dotato di vetri tradizionali e quello interno costituito da una porta del tipo blindato, mentre l'unica finestra dell'appartamento, quella del bagno, è in legno dotata anch'essa di vetro tradizionale;

L'appartamento dispone dei seguenti impianti: idrico – fognario; elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, completo di frutti.

### **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

Attualmente l'immobile pignorato, nel complesso, si presenta in normale stato di manutenzione e di conservazione.

### ***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***

---

locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



***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.***

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto unico, come detto, costituisce parte del fabbricato di un solo piano fuori terra (cfr. foto satellitare in all. 7 nella quale risulta delimitato con colore rosso solo la porzione di fabbricato pignorata) che risulta censito nel Catasto Fabbricati, unitamente all'attiguo fabbricato di quattro piani fuori terra, con la p.lla 3691 del foglio 94, entrambi localizzati nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 8, 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.***

**Criterio di Stima:** alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari 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 in zona 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 € 500,00 e € 600,00.

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.) dell'immobile pignorato, trattandosi di un bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 550,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente dell'immobile di che trattasi, si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 48,00 \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.400,00$$

**Fonti di informazione:** - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

**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 PT con annessa cantina in S1	48,00 mq	€ 26.400,00	€ 26.400,00

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

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 792,00
- 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:	€
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ <u>2.000,00</u>
<b>Sommano:</b>	<b>€ 2.792,00</b>

(\*) L'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute è conseguenza del fatto che da notizie assunte nel corso degli accertamenti peritali per il fabbricato di un solo piano fuori terra di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte 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 sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 23.608,00, **in cifra tonda € 23.600,00.**

### *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.*

Il bene immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva è un bene indiviso, per il quale 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 del bene immobile pignorato costituente l'unico lotto formato;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto del bene immobile pignorato per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
<i>unico</i>	<i>Appartamento a uso di civile abitazione in piano terra con annessa cantina in piano interrato, ubicato in Torremaggiore (FG) alla Via Trento n. 105, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, categoria A/4.</i>	<i>€ 26.400,00</i>	<i>€ 26.400,00</i>	<i>€ 23.600,00</i>

### **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**

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
<i>unico</i>	<i>appartamento a uso di civile abitazione in piano terra con annessa cantina in piano interrato, ubicato in Torremaggiore (FG) alla Via Trento n. 105.</i>	<i>m<sup>2</sup> 39,00 sup. coperta in PT; m<sup>2</sup> 18,00 sup. cantina in S1; m<sup>2</sup> 48,00 sup. commerciale equivalente.</i>	<i>il piano terra, confina a Nord con unità immobiliare costituente parte del fabbricato identificato in catasto dalla p.lla 5264 del foglio 94 e, proseguendo in senso orario, con la Via Trento, con unità immobiliari identificate in catasto dalla p.lla 3691, sub.ni 8 e 9 del medesimo foglio e con unità immobiliare sita alla Via Trieste n. 116, costituente parte della p.lla 3691, salvo altri; il piano interrato, confina a Nord con unità immobiliare costituente parte del fabbricato identificato in catasto dalla p.lla 5264 e, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con unità immobiliare identificata in catasto dalla p.lla 3691, sub. 8 e con terrapieno, salvo altri.</i>	<i>l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 3; consistenza 2,5 vani; sup. totale: 53 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 53 mq; Rendita: € 148,48; indirizzo: Via Trento n. 105, piano T-S1,</i>	<i>€ 23.600,00</i>



### ***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 l'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva è nel possesso della parte debitrice esecutata che lo utilizza come abitazione primaria della propria famiglia.

### ***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.



### ***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 sul bene immobile pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

➤ ISCRIZIONE del 05.05.2009 IPOTECA VOLONTARIA

#### **TRASCRIZIONI:**

➤ TRASCRIZIONE del 07.11.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

### ***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<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare pignorata e di accertarne l'esistenza della dichiarazione di agibilità, ho effettuato verifiche presso i pubblici uffici



competenti a seguito dei quali non è stato possibile risalire agli estremi del titolo abilitativo del fabbricato di un solo piano fuori terra di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte.

Pur tuttavia, evidenzio che nel corso delle operazioni peritali la parte debitrice esecutata ha dichiarato che i lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2008 all'interno dell'appartamento in piano terra, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla conseguente variazione catastale del 17.11.2008 (Pratica n. FG0370312), sono stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ragion per cui l'unità abitativa in piano terra, allo stato, non risulta sicuramente regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Nel corso del sopralluogo peritale ho, inoltre, appreso dalla parte debitrice esecutata che l'edificazione del predetto fabbricato è antecedente al 01.09.1967.

### ***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.***

Riporto in all. 9 l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente lotto, redatto dal tecnico certificatore energetico di mia fiducia, Geom. Francesco Masciocca.

A tal riguardo preciso che nella redazione del predetto attestato, il tecnico certificatore, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno dell'immobile pignorato, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, si è limitato ad effettuare delle valutazioni qualitative a seguito della ispezione dell'immobile.



### ***Quesito n. 11 a***

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

L'immobile pignorato, come innanzi detto, risulta regolarmente accatastato (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale 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 ed effettuato il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare pignorata, ho accertato che la sua attuale planimetria risulta conforme a quella catastale riportata in all. 3.

### ***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.***



Il fabbricato di un solo piano fuori terra identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) dalla p.lla 3691 del foglio 94, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte è stato edificato prima del 1° settembre 1967.

### ***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.***

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***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.***

Sulla scorta di quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, necessita sicuramente di regolarizzazione urbanistico-edilizia la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata nell'anno 2008 nel corso dei lavori di ristrutturazione dell'immobile pignorato, a seguito dei quali in data 17.11.2008 fu presentata in Catasto la Pratica n. \_\_\_\_\_ per "diversa distribuzione degli spazi interni"



Le variazioni interne di natura distributiva degli spazi riscontrate, 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 € 2.000,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.000,00 per spese tecniche, 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 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;***

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:

**Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso di civile abitazione in piano terra con annessa cantina in piano interrato, ubicato in Torremaggiore (FG) alla Via Trento n. 105, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, categoria A/4.**

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso di civile abitazione con annessa cantina.

**Sommara descrizione:** trattasi di un'unità abitativa di tipo economico in piano terra con annessa piccola cantina in piano interrato.

Il piano terra è accessibile direttamente dalla Via Trento dalla porta identificata dal civico 105 (cfr. foto n. 2), mentre la piccola cantina è accessibile da una botola a pavimento presente nel vano ingresso – cucina (cfr. foto n. 3).

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile ispezionare la piccola cantina, in quanto la botola di accesso risulta da tempo bloccata poiché la cantina è inutilizzata essendo priva di finiture sia a pavimento che a soffitto e a pareti, così come riferitomi dalla parte debitrice eseguita che attualmente utilizza l'immobile pignorato come propria abitazione.

L'unità abitativa in piano terra, come detto, consta di un vano ingresso – cucina (cfr. foto da n. 4 a n. 7), all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno (cfr. foto nn. 8, 9 e 10), e di una camera da letto cieca (cfr. foto nn. 11 e 12), intercomunicante con la cucina, il tutto per una superficie lorda coperta di 39,00 mq e per un'altezza interna utile di 3,13 m,



quest'ultima misurata fino alla controsoffittatura delle volte (cfr. planimetria catastale in all. 3).

Quanto alla piccola cantina interrata, come detto, non è stato possibile ispezionarla nel corso del sopralluogo peritale, pertanto la sua consistenza e altezza utile l'ho potuta ricavare esclusivamente dalla lettura grafica dalla sua planimetria catastale, rispettivamente in 18,00 mq e in 2,10 m (cfr. planimetria catastale in all. 3).

**Comune di ubicazione:** Torremaggiore (FG);

**Frazione, via o località:** Via Trento n. 105;

**Confini:** l'immobile pignorato, per quanto attiene al piano terra, confina a Nord con unità immobiliare costituente parte del fabbricato identificato in catasto dalla p.lla 5264 del foglio 94 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Trento, con unità immobiliari identificate in catasto dalla p.lla 3691, sub.ni 8 e 9 del medesimo foglio e con unità immobiliare ubicata alla Via Trieste n. 116, costituente parte della p.lla 3691, salvo altri; il piano interrato, invece, confina a Nord con unità immobiliare costituente parte del fabbricato identificato in catasto dalla p.lla 5264 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con unità immobiliare identificata in catasto dalla p.lla 3691, sub. 8 e con terrapieno, salvo altri (cfr. planimetria catastale con indicazione dei confini in all. 4, estratto di mappa catastale della p.lla 3691 in all. 5 ed elaborato planimetrico dell'adiacente fabbricato di quattro piani fuori terra, anch'esso identificato in catasto dalla p.lla 3691 del foglio 94, in all. 6).

**Estensione e dati catastali:** la superficie commerciale equivalente dell'immobile pignorato costituente il presente lotto unico è pari a mq 48,00; mentre i suoi dati catastali sono i seguenti: Catasto Fabbricati foglio 94, p.lla 3691, sub. 7, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 3; consistenza 2,5 vani; sup. totale: 53 mq; sup. totale escluse aree



scoperte: 53 mq; Rendita: € 148,48; indirizzo: Via Trento n. 105, piano T-S1, e con la seguente intestazione:

diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 3).

***Attuale proprietario:***

***Titolo di provenienza del bene:*** l'immobile pignorato, a tutto il 07.11.2024 (data di trascrizione del pignoramento), risulta nella piena proprietà della parte debitrice eseguita,

per acquisto fattone da

e

per

i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto, e da

per i diritti di 1/1 di nuda proprietà,

giusto atto di compravendita per Notar Cassano Lorenzo

***Eventuale stato di comproprietà:*** nessuna;

***Iscrizioni:***

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, giusto atto Notar CASSANO Lorenzo di San Severo (FG)



**Trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Stato di occupazione:** attualmente l'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva è nel possesso della parte debitrice esecutata che lo utilizza come abitazione primaria della propria famiglia.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** in esito agli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici competenti non è stato possibile risalire agli estremi del titolo abilitativo del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte. Pur tuttavia, evidenzio che nel corso delle operazioni peritali la parte debitrice esecutata ha dichiarato che i lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2008 all'interno dell'appartamento in piano terra, che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, di cui alla conseguente variazione catastale del 17.11.2008 sono stati eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ragion per cui l'unità abitativa in piano terra, allo stato, non risulta sicuramente regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore del bene da porre a base d'asta:** € 23.600,00;

**Diritto:** proprietà;

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 16 marzo 2026

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

