

*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. 333/2018 R.G.Es.**

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice dell'Esecuzione:  
Dott. Michele PALAGANO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**INTEGRATIVA N. 2**

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

Foggia, 27 febbraio 2023



## **PREMESSA**

Il G.E. con propria ordinanza del 09.02.2023 ha disposto che: *"vista l'istanza dell'avv. [redacted] manda al PD e Custode giudiziario perché, insieme con l'ing. Tomaiuolo riscontrino lo stato dei luoghi e se esso sia mutato successivamente al deposito dell'elaborato peritale"*.

In data 24.02.2023, congiuntamente al Professionista Delegato, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato ubicato in San Severo alla Via Leopardi n. 32, alla presenza della parte debitrice esecutata, assistita dal proprio legale difensore, tutti citati nel verbale di sopralluogo allegato.

## **RISCONTRO ALLA RICHIMATA ORDINANZA**

Per quanto attiene al quadro fessurativo presente nel vano scala di accesso all'unità abitativa in piano terra e primo piano ubicata in San Severo alla Via Leopardi n. 32, sul muro posto a confine con la proprietà di terzi, già evidenziato a pag. 20 della mia precedente C.T.U. del 23.03.2022 e documentato fotograficamente con la foto n. 21 riportata nella documentazione fotografica ad essa allegata, evidenzio, preliminarmente, che in occasione del sopralluogo del 27.01.2022 ho scattato solo n. 5 foto di tale quadro fessurativo che allego al presente elaborato peritale integrativo (cfr. foto nn. 1, 2, 3, 4 e 5), tra le quali selezionai e allegai alla richiamata C.T.U. del 23.03.2022 solo le foto nn. 1 e 4, corrispondenti, rispettivamente, alle foto nn. 5 e 21 della documentazione fotografica ad essa allegata.

Nel corso del sopralluogo del 24.02.2023, vista l'istanza dell'avv. [redacted] ho scattato molte più foto ritraenti il predetto quadro fessurativo, anche da diverse angolazioni, tutte recanti impressa, in basso sulla destra, la data del 24.02.2023, a differenza di quelle scattate nel corso del sopralluogo del 27.01.2022 (cfr. foto dalla n. 6 alla n. 27).



Ebbene, in ordine al predetto quadro fessurativo, dal raffronto tra le n. 22 foto scattate in occasione del sopralluogo del 24.02.2023 (cfr. foto dalla n. 6 alla n. 27) e le n. 05 foto scattate nel corso del sopralluogo del 27.01.2022 (cfr. foto nn. 1, 2, 3, 4 e 5), si evince chiaramente che in occasione di quest'ultimo sopralluogo:

- non sono state scattate foto di dettaglio del quadro fessurativo che ritraggono la parte bassa del predetto muro in corrispondenza dell'ultimo pianerottolo di riposo del vano scala di accesso all'appartamento in primo piano;
- non sono state scattate delle foto di dettaglio del quadro fessurativo che ritraggono la zona di giunzione del predetto muro con il pilastro in cemento armato della nuova struttura portante intelaiata in c.a. del fabbricato pignorato.

Fatta questa indispensabile premessa, in ordine al quesito formulatomi dal G.E. con l'ordinanza del 09.02.2023, ritengo che, sulla scorta di un mero controllo visivo il predetto quadro fessurativo non appare sostanzialmente mutato rispetto a quello riscontrato nell'elaborato peritale del 23.03.2022, limitatamente alla sola parte mediana e alta del predetto muro e alla zona d'angolo tra il soffitto del vano scala in corrispondenza del pianerottolo di riposo prossimo all'ingresso all'appartamento pignorato e la trave ivi ubicata, come si evince chiaramente dal confronto della foto n. 5, scattata in occasione del sopralluogo del 27.01.2022, con la foto n. 11, scattata durante l'ultimo sopralluogo del 24.02.2023.

Nulla è, invece, possibile asserire circa l'eventuale mutazione del predetto quadro fessurativo presente nella parte bassa di tale muro, in corrispondenza del pianerottolo di riposo prossimo all'ingresso all'appartamento pignorato (cfr. foto n. 23), in quanto non ho a disposizione foto di riscontro di tale parte di muro riferibili alla data del sopralluogo del 27.01.2022 né, tantomeno, per la medesima ragione, è possibile esprimere alcuna valutazione in merito alla eventuale mutazione della lesione presente in corrispondenza della zona di giunzione tra il muro e il pilastro in cemento armato della nuova struttura portante intelaiata in c.a. del fabbricato pignorato (cfr. foto nn. 25, 26 e 27).



Per quanto attiene, infine, al riscontro se lo stato dei luoghi degli altri ambienti che compongono il fabbricato pignorato sia mutato successivamente al deposito dell'elaborato peritale, posso affermare con certezza che esso non è mutato e che non esistono quadri fessurativi in tali ambienti, come si evince chiaramente dal raffronto tra le foto le foto allegate alla C.T.U. del 23.03.2022 e quelle scattate in occasione del sopralluogo del 24.02.2023, ovvero:

- le foto dalla n. 28 alla n. 43, relative all'immobile in primo piano;
- le foto dalla n. 44 alla n. 50, relative all'immobile in secondo piano;
- le foto dalla n. 51 alla n. 62, relative all'immobile in piano terra;
- le foto dalla n. 63 alla n. 75, relative all'immobile in piano interrato;
- le foto dalla n. 76 alla n. 80, relative all'androne e al vano scala in piano terra di accesso all'immobile in primo piano;
- le foto nn. 81 e 82, relative al prospetto sulla Via Leopardi del fabbricato pignorato).

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 27.02.2023

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

