

---

TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**R.G. Es. n. 230/2021**

**G.E. III.mo dott.ssa PALAGANO Michele**

---

## **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

---



**arch. Fabrizio MIRAGLIA**

Corso Roma, 204/A  
71121 FOGGIA

mob. 328 9467457

mail [fabrizio.miraglia@libero.it](mailto:fabrizio.miraglia@libero.it)

pec [fabrizio.miraglia@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.miraglia@archiworldpec.it)

P.IVA 03857850717

---



## PREMESSA

Lo scrivente **Fabrizio MIRAGLIA** architetto e consulente tecnico d'ufficio, con studio in Foggia in Corso Roma n. 204/A, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1102, in data 6 Ottobre 2022, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. PALAGANO Michele del Tribunale di Foggia III sez. civile, l'incarico quale esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.Es. 230/2021. Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. , ha risposto ai quesiti indicati nel verbale di comparizione dell'esperto. L'atto di pignoramento immobiliare, prodotto dal creditore procedente RED SEA SPV S.r.L con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1 (c.f./p.Iva 04938320266/04938320266) e per essa la società PRELIOS CREDIT SOLUTION con sede legale in Milano in Via Valtellina n.15-17, giusta mandato a margine dell'atto di precetto notificato nella data 8 dell'anno 2021 del mese di Giugno dall' Avv. Francesca CACOPARDO con domicilio presso proprio studio in Arona (VA) Foggia alla Via II Giugno n. 45, 4 e all'indirizzo di posta elettronica certificata francesca.cacopardo@pct.pecopen.it, sottopone ad "ESECUZIONE FORZATA" per espropriazione in danno

, i seguenti beni immobili:

Immobile urbano facente parte dell'abitato di Trinitapoli (BT) alla Via Piersanti Mattarella n.23, con accesso da suddetta via. sviluppatosi in un piano interrato adibito a cantina, in un piano terra e piano primo adibito ad abitazione, con i proporzionali diritti sul circostante giardino di pertinenza dell'intero fabbricato, della superficie complessiva di circa mq. 750 mq, escluso le aree scoperte e, precisamente:

*VILLETTA per civile abitazione, posta al piano interrato, piano terra e primo piano, composta al piano interrato da tavernetta e cantina e locali tecnici; al piano terra, delimitato attraverso un portico da un giardino, di pertinenza dell'intero fabbricato; composto da ingresso, ampio soggiorno; al piano primo da due camere, due bagni, servizi ed un terrazzo che percorre tre lati dell'immobile; per una consistenza di 31,5 vani e 750 mq (escluso aree scoperte).*

*Lo stesso è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta*



*Via Piersanti Mattarella n.31-33, con i seguenti dati catastali: Fgl. 26, p.lla 797, sub. 2, Piano SI-T-1, cat. A/7, classe 2, cons. 31,5 vani, R.C. Euro 3.009,65.*

---

-----**CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI**-----

Come previsto nel mandato conferitogli, lo scrivente, in data 11 Ottobre 2022 ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (riscontro Prot. 25385 del 11.10.2022) per effettuare visure ipo-catastali sull'immobile in oggetto. In data 17.10.2022, ha provveduto ad effettuare ricerca sulla residenza degli esecutati (riscontro Prot. 18831 del 17.10.2022) nella procedura in oggetto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trinitapoli (BT). In data 03.11.2022, è stata inviata comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R (05266241701-2 e 05266241702-3) e via pec a mezzo legale costituito, per informare i debitori sull'inizio delle operazioni peritali, fissate inizialmente per il giorno 22.11.2022. A causa dell'indisponibilità del debitore, le stesse erano state fissate il giorno 20.12.2022, posticipate in data 12 Gennaio 2023 alle ore 14,15, per motivi riconducibili allo scrivente CTU.

In data 12 Gennaio 2023 alle ore 14,15, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni di sopralluogo, previa disponibilità \_\_\_\_\_ per la presa visione del complesso immobiliare staggito. Le stesse sono state concluse alle ore 16,30.

Dopo aver effettuato la richiesta di accesso agli atti via pec (riscontro Prot. 19942 del 07.11.2022) presso l'ufficio tecnico comunale per la visione delle autorizzazioni edilizie, lo scrivente, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è recato presso gli uffici per ritirare copia della documentazione concessoria. In data 29 Dicembre 2022 richiedeva una prima istanza di proroga, concessa dal G.E. con provvedimento del 04 Gennaio 2023 e, successivamente, una seconda in data 02 Febbraio 2023 per via dell'assenza di altra documentazione utile ad inquadrare al meglio la posizione del bene. Tale, veniva concessa in data 06 Febbraio 2023, dopo che il G.E. stabiliva che le operazioni peritali si sarebbero dovute concludere entro la data del 04 Marzo 2023. Infine, è stata inviata, come da procedura, copia dell'elaborato peritale a mezzo PEC alle parti a mezzo PEC. Si fa presente che fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E., sia il creditore precedente che il debitore possono far pervenire presso il mio studio sito a Foggia in Corso Roma n. 204/A, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica. Qualora le parti abbiano provveduto ad inviare note all'esperto CTU, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione,



almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., lo scrivente in qualità di esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

### **IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO**

*(QUESITO 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 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”;*

Per l'esatta identificazione del bene ed in verifica a tutto quanto contenuto nel punto 1. del verbale d'incarico peritale, si è provveduto all'acquisizione del certificato notarile redatto dalla dott.ssa BARBAGALLO Giulia, notaio in Castelvetro (TP), in data 20 Luglio 2021 e all'estrazione di opportuna documentazione integrativa aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Sez. Territorio e Conservatoria Registri Immobiliari, consistenti in:

- Estratto di mappa;
- Planimetria U.I.U.
- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
- Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative all'ultimo ventennio.

*(QUESITO Ibis) “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 riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo”;*

**Proprietà e provenienza** Da estratti presso le CC.RR.II. di Foggia e dalle acquisizioni del fascicolo R. G. Es. n. 230-2021 è emerso che gli immobili di cui sotto:

- **VILLETTA** per civile abitazione, posta al piano interrato, piano terra e primo piano, composta al piano interrato da tavernetta e cantina e locali tecnici; al piano terra, delimitato attraverso un portico da un giardino, di pertinenza dell'intero fabbricato;



**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

*composto da ingresso, ampio soggiorno; al piano primo da due camere, due bagni, servizi ed un terrazzo che percorre tre lati dell'immobile; per una consistenza di 31,5 vani e 750 mq (escluso aree scoperte).*

*Lo stesso è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta*

*alla Via Piersanti Mattarella n.31-33, con i seguenti dati catastali: Fgl. 26, p.lla 797, sub. 2, Piano S1-T-1, cat. A/7, classe 2, cons. 31,5 vani, R.C. Euro 3.009,65.*

Risulta di proprietà della

A seguito di compravendita:

ATTO TRA VIVI		COMPRAVENDITA		
Pubb. Uff.: Notaio <b>LA BIANCA Marcello</b>		Data:	Rep. n°:	—
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data:	NN°	
Acquirenti				
Venditore				
Immobili	<b>Villetta</b> censito presso N.C.E.U. in Trinitapoli (BT) al Fgl. <b>26</b> , p.lla <b>797</b> , sub. <b>2</b>			

**Situazione dell'immobile (Fgl. 26 P.lla 797 sub.2) nel VENTENNIO anteriore al**

**pignoramento**

IPOTECA VOLONTARIA		MUTUO FONDIARIO		
Pubb. Uff.: Notaio <b>PARENTE Ferdinando</b>		Data:	Rep. n°:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data:	R.G./R.P.	
A favore				



**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

Immobili	<b>Villetta</b> censito presso N.C.E.U. in Trinitapoli (BT) al Fgl. <b>26</b> , p.lla <b>797</b> , sub. <b>2</b>
----------	--

<b>IPOTECA AMMINISTRATIVA</b>		<b>AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO</b>			
Pubb. Uff.: <b>EQUITALIA - Servizi di riscossione</b>		Data:			
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Dat			
Immobili	<b>Villetta</b> censito presso N.C.E.U. in Trinitapoli (BT) al Fgl. <b>26</b> , p.lla <b>797</b> , sub. <b>2</b>				

<b>IPOTECA AMMINISTRATIVA</b>		<b>AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO</b>			
Pubb. Uff.: <b>EQUITALIA - Servizi di riscossione</b>		Data:		Rep. n°:	
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data:		R.G./R.P.	
A favore	<b>EQUITALIA - Servizi di Riscossione</b>				
Contro					
Immobili	<b>Villetta</b> censito presso N.C.E.U. in Trinitapoli (BT) al Fgl. <b>26</b> , p.lla <b>797</b> , sub. <b>2</b>				

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE (Fgl. 26 P.lla 797 sub.2)**

<b>IPOTECA GIUDIZIALE</b>		<b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>			
Pubb. Uff.: <b>TRIBUNALE DI FOGGIA</b>		Data:		Rep. n°:	
A favore					
Contro					
Immobili	<b>Villetta</b> censito presso N.C.E.U. in Trinitapoli (BT) al Fgl. <b>26</b> , p.lla <b>797</b> , sub. <b>2</b>				



**CRONISTORIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Fgl. 26 P.IIa 797 sub.2)**

<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO al 18 Ottobre 1995</b>	
Impianto meccanografico del 30.06.1987	
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 585 - Via Vittorio Veneto n.165 - Piano S1- PT - P1</i>

<b>VARIAZIONE dal 18 Ottobre 1995 al 18 Luglio 1996</b>	
Variazione del 18.10.1995 in atti dal 27.10.1995. Divisione e toponomastica (n. 111.2/1995)	
Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 585 - Via Nino Rota - Piano S1- PT - P1</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 585 - Via Vittorio Veneto n.165 - Piano S1- PT - P1</i>

<b>VARIAZIONE dal 18 Luglio 1996 al 21 Aprile 2000</b>	
Variazione del 18.07.1996 in atti dal 12.08.1996. Divisione (n. 3781.1/1996)	
Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 585 - Via Nino Rota n.16 - Piano S1- PT - P1</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 585 - Via Nino Rota - Piano S1- PT - P1</i>

<b>VARIAZIONE dal 21 Aprile 2000 al 09 Settembre 2005</b>	
Variazione del 21.04.2020 in atti dal 21.04.2020. Frazionamento per trasferimento diritti (n. M00729.1/2000)	
Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 984 Immobile al Foglio 26 Particella 585 Subalterno 1 - Via Nino Rota n.16 - Piano S1- PT - P1 - P2</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 585 - Via Nino Rota n.16 - Piano S1- PT - P1</i>

<b>VARIAZIONE dal 09 Settembre 2005 al 29 Aprile 2008</b>	
Variazione modifica identificativo del 09.09.2005 Pratica n. FG0164990 in atti dal 09.09.2005. Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe (n. 43694.1/2005). Annotazione di immobile: conferma classamento proposto approvato m729/00 del 21.04.2000 mod. 58 n. 2052	
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 984 Immobile al Foglio 26 Particella 585 Subalterno 1 - Via Nino Rota n.16 - Piano S1- PT - P1 - P2</i>



<b>VARIAZIONE dal 29 Aprile 2008</b>	
Variazione del 29.04.2008. Pratica n. FG0146345 in atti dal 29.04.2008 Divisione (DIV) - Diversa distribuzione spazi interni (VSI) - ristrutturazione (RST) - Variazione toponomastica (VTO) - Variazione per modifica d'identificativo (VMI) ( 21.04.2020 in atti dal 21.04.2020. Frazionamento per trasferimento diritti (n. M00729.1/2000)	
Immobile generato	<i>Foglio 26 Particella 797 Sub. 2 - Via Piersanti Mattarella n. 31-33 - Piano S1 - PT - P1</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 26 Particella 984 Immobile al Foglio 26 Particella 585 Subalterno 1 - Via Nino Rota n.16 - Piano S1- PT - P1 - P2</i>

*(QUESITO 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”;*

Allo stato attuale, l’immobile, oggetto della procedura, in data successiva al provvedimento di pignoramento, non ha subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul piano della consistenza immobiliare.

*(QUESITO 1 quarter) “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;*

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che sugli immobili non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su essi.

*(QUESITO 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 della relativa annotazione”;*

Da verifiche effettuate, non sussistono convenzioni patrimoniali in atto.





**(QUESITO 2)** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali; indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

- **VILLETTA** per civile abitazione, posta al piano interrato, piano terra e primo piano, composta al piano interrato da tavernetta e cantina e locali tecnici; al piano terra, delimitato attraverso un portico da un giardino, di pertinenza dell’intero fabbricato; composto da ingresso, ampio soggiorno; al piano primo da due camere, due bagni, servizi ed un terrazzo che percorre tre lati dell’immobile; per una consistenza di 31,5 vani e 750 mq (escluso aree scoperte).

Lo stesso è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune in ditta  
alla Via Piersanti Mattarella n.31-33.

### **Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 11 Ottobre 2022)

<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	26	797	2	-	-	A/7	2	31,5	759	3.009,65

### **Coerenze**

<b>NORD</b>	<b>EST</b>	<b>SUD</b>	<b>OVEST</b>
Altra U.I.U. (P.lla 1081)	Bene comune non censibile (Via Piersanti Mattarella )	Altra U.I.U. (P.lle 1081 - 1017 - 1016 )	Altra U.I.U. (P.lla 1081)

**(QUESITO 2 bis)** “Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione 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 satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”;

Quanto alla risposta del quesito, per maggiore completezza, si rimanda agli elaborati grafici ed



al dossier fotografico contenuto negli allegati.

**(QUESITO 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”;*

**(Lotto unico – Villetta)** L’unità immobiliare fa parte di un unico complesso edilizio su tre livelli, formato da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano. I piani, di forma regolare, sono collegati internamente da un corpo centrale di collegamento collocato nei pressi dell’ingresso. Ad esso si accede dal civico 23 di Via Piersanti Mattarella per mezzo di un cancello che funge da recinzione per tutta la proprietà. Circondata su quattro lati da giardino di pertinenza esclusiva (mq 669 c.a.), con presenza di alcuni alberi e di un pozzo sul prospetto laterale (Nord-Ovest), al piano terra, la villa è ombreggiata da un porticato su tre lati; lato ingresso (Sud-Ovest) e lateralmente (Nord-Ovest) e sul lato posteriore (Nord-Est). Dal prospetto principale d’ingresso, è possibile accedere al piano seminterrato (mq 470,96 c.a.) da una rampa carrabile. Il piano primo, al quale si accede internamente da una scala a chiocciola, è circondato su tre lati da una terrazza calpestabile scoperta.

Il fabbricato fu realizzato in data 1980 con struttura intelaiata in cemento armato (sistema travi-pilastri), con solai parzialmente precompressi; la copertura è in laterocemento con tipologia a falde, chiuse da tegole in laterizio. I pluviali sono in pvc e la pavimentazione esterna è in cotto per esterni. Le finiture esterne del fabbricato sono in intonaco chiaro finito ad effetto graffiato. Nel complesso si evince come la costruzione non sia mai stata oggetto di manutenzione ordinaria. Gli infissi della villa presentano un telaio in legno con vetro singolo, dotate di persiane in legno a doppio battente. L’unità immobiliare è provvista di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico collegato all’acquedotto. Per quanto concerne gli scarichi di acque nere, esse confluiscono in un pozzo nero. Il piano seminterrato (mq 470,96 c.a.) ospita una taverna, un ampio spazio destinato a deposito ed sei locali aventi analoga funzione. Lo stesso piano ospita un locale tecnico in cui vi è una caldaia a gasolio, utilizzata per riscaldare l’intero edificio, le cui funzioni sono state sostituite dall’attuale caldaia murale a gas metano (azienda Beretta, modello Idra Exclusive 20i/F.T) della potenza termica di 26,7 KW, a



supporto del solo piano terra, attualmente abitato. Il piano presenta una pavimentazione in piastrelle di cotto con pareti tinteggiate con pittura bianca idro-lavabile per interni; dotato di impianto idrico ed elettrico, lo spazio è aeroilluminato da n.13 aperture finestrate (dim. 100x80 cm). Il piano terra, circondato su tre lati da un portico, della superficie di 339 mq c.a. , è costituito da ingresso dal quale si snoda la scala elicoidale che conduce al piano primo; percorrendo il lato sinistro in direzione oraria, il visitatore trova alla sua sinistra una cucina ed una sala; questa è collegata da una apertura vetrata al salone di circa 86 mq. Dopo aver percorso il salone, per mezzo di una porta, si accede al disimpegno che gira lungo la scala e conduce alle due camere da letto ed ai due bagni. Il piano accoglie anche due locali uso ripostiglio. La pavimentazione è in parquet, mentre per i servizi è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono finite con pittura idrolavabile per interni, mentre il salone è rivestito da carta da parati. Nei bagni le piastrelle rivestono anche le pareti degli ambienti. Gli infissi interni, invece sono in legno massello e vetro. Nel complesso si evincono delle finiture di pregio. I corpi scaldanti dell'impianto termico sono di tipo radiatori a parete. Il piano primo (134 mq c.a.), non riscaldato, allo stato dei luoghi risulta non abitato e viene occupato da materiale di vario tipo. Si compone in tre camere, un ripostiglio e due bagni, comprensivi di antibagno. Le finiture sono identiche a quelle del piano terra. Tale piano è circondato nei tre quarti dei lati da un terrazzo scoperto, dove in alcuni punti la pavimentazione presenta sconnessioni e rigonfiamenti, provocati molto probabilmente dall'infiltrazione dell'acqua in prossimità dei pluviali. Complessivamente, l'edificio si presenta in uno stato conservativo sufficiente e per tal motivo necessita di manutenzione ordinaria (Cfr. All. Documentazione Fotografica). L'immobile presenta delle difformità lievi relative a chiusure ed aperture di alcune porte di accesso agli spazi nel piano terra. Per quanto non menzionato, si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie di rilievo.

**(QUESITO 4)** *“Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 dalla garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta 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”

**(QUESITO 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 superficie commerciale vendibile”;

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, lo scrivente CTU ha utilizzato il metodo sintetico per confronto che nella pratica risulta quello più indicato, tenendo in considerazione come valore di riferimento le quotazioni medie ottenute dalle agenzie e da professionisti del settore immobiliare presenti nel Comune di Trinitapoli (BT). Sono state prese parzialmente in considerazione le quotazioni del mercato immobiliare espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relative alla fascia di appartenenza della zona in cui è ubicato il bene, ovvero la fascia D2/Periferica/Zona di nuova espansione.

**Calcolo delle Superfici Commerciali** Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nel D.P.R. N. 138 del 23/03/1998 e successive integrazioni e modifiche. Lo scrivente, partito da quotazioni unitarie per 1 mq di superficie, ha preso in considerazione la Superficie Utile Lorda come da rilievo, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Trattasi, pertanto della superficie commerciale, di interesse ai fini della stima.

TIPOLOGIA	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
Piano Seminterrato	470,96	0,5	<b>470,96</b>
Piano Terra (Sup. A/1)	339,22	1	<b>339,22</b>
Portico (*)	140,61	-	<b>0,00</b>
Giardino (*)	669,59	-	<b>0,00</b>
Piano Primo (Sup. A/1)	134,53	1	<b>134,53</b>
Terrazzo	25	0,30	<b>7,50</b>
Terrazzo	197,24	0,10	<b>19,72</b>
Risultato 1: TOTALE Superficie Commerciale			<b>736,46</b>
<b>Risultato 2: 150% della Superficie A1 (473,75 mq)</b>			<b>711,00</b>

(\*) In questo caso, portici e giardini non rientrano nel calcolo per la determinazione della superficie commerciale, in quanto la superficie in metri quadri non eccede né il quintuplo di A1 (5xA1), né il sestuplo di A1 (6xA1), secondo l'allegato rilasciato dell'Agenzia delle Entrate il 23.12.2019. Secondo la tabella che riguarda abitazioni in villini (A/7), La superficie finale verrà determinata da un confronto tra il risultato 1 e 2, nel quale verrà preso in considerazione il numero più basso, pertanto il risultato 2 (711,00 mq). Per la determinazione del valore



complessivo del bene staggito, il CTU ha tenuto conto anche all'esame delle circostanze favorevoli che aumentano l'appetibilità degli immobili, parimenti, anche le circostanze sfavorevoli che deprimono il valore. Esplicitando tali circostanze, si evidenzia come la bassa richiesta per soluzioni indipendenti in una situazione di quiete e di isolamento dal centro del nucleo urbano, unita all'obsolescenza costruttiva ed impiantistica complessiva dell'intero fabbricato, dovuta all'assenza di manutenzione ordinaria, motivi una mancata appetibilità sull'intero fabbricato. Stante quanto illustrato, a seguito dei colloqui intercorsi con i professionisti del settore, si evince che per tipologie immobiliari similari aventi un'età di vita di circa quaranta anni, il più probabile valore di mercato si aggiri attorno ai **550,00** Euro/mq, anche in considerazione della bassa commerciabilità in un comune come quello di Trinitapoli. Pertanto, passando alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare, noteremo che il valore complessivo sarà pari al prodotto tra il valore di mercato suindicato al metro quadro e la Superficie Commerciale del bene.

$$\begin{aligned} Vm \text{ sint.comp.} &= \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)} \\ Vm \text{ sint.comp.} &= 550,00 \text{ (€/mq)} \times 711 \text{ (mq)} = 391.050,00 \text{ Euro} \\ &\text{Arrotondato } 391,000,00 \\ &\text{(diconsi Trecentonovantunomilaeuro/00)} \end{aligned}$$

*(QUESITO 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”*

Dalle visure catastali risulta che gli immobili risultano intestati ai soli esecutati e, pertanto, le quote pignorate interessano per intero il valore del lotto.

*(QUESITO 6) “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza dei confini, dati catastali e prezzo base”.*

Per una maggiore visibilità della lettura, l'ubicazione, la consistenza dei confini, i dati, catastali e il prezzo base saranno riportati nelle determinazioni conclusive all'ultima pagina dell'elaborato.



**(QUESITO 7)** *“Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad oggi 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. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

Ad oggi, l'immobile (Fgl. 26, P.Ila 797 Sub. 2) posto a piano terra risulta occupato

**(QUESITO 8)** *“All'accertamento dell'esistenza di eventuali 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”;*

In merito ai due quesiti, si precisa che allo studio degli atti, non sussistono formalità, vincoli, oneri di natura condominiale e diritti reali di terzi, diversi da quelli pregiudizievoli suindicati, inerenti la procedura esaminata, da segnalare.

**(QUESITO 9)** *“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*

Al momento della vendita o di accordo tra le parti in causa, sugli immobili in oggetto verrà cancellata la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 03.11.2016



**(QUESITO 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 mq, anche se pertinenza di fabbricati”;*

Da indagini effettuate presso il Comune di Trinitapoli in data 12 Gennaio 2023, è emerso che il lotto è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 146/1977 rilasciata in data 29.07.1977 e alla successiva variante alla precedente Concessione identificata al n. 278/1978, rilasciata in data 16.03.1978. Il Comune di Trinitapoli ha successivamente rilasciato Autorizzazione di Abitabilità in data 08.05.1980.

**(QUESITO 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 essa 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 nell'elaborato tecnico 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 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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 contestualmente 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.*

Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato, ha redatto bozza di Attestato di Prestazione Energetica, identificando l'immobile in Classe F (Epg 164,07 kWh/mq anno). Lo stesso, non è stato inoltrato al Catasto Energetico Regionale, per via dell'assenza del libretto di revisione della caldaia, richiesto nonostante ripetuti solleciti alla parte esecutata; tale allegato è stato reso obbligatorio da L.R. del 5 Dicembre 2016, n. 36 “*Norme di attuazione del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e dei decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75, di recepimento della direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia. Istituzione del “Catasto energetico regionale”, nella fattispecie all'art. 8 “Sanzioni e attività sanzionatoria” al c.5.*

Da accertamenti in sede di sopralluogo, è emerso che il fabbricato, presenta lievi difformità per diversa distribuzione di spazi interni, già citate nel Quesito 3, sanabili in euro 2000,00 Euro, comprensive di spese tecniche. Pertanto:

***V mercato - Spese regolarizzazione***  
***391.000,00 - 2000,00 = 389.000,00 Euro***  
***Arrotondato 389,000,00***  
***(diconsi Trecentoottantanovemilaeuro/00)***





**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

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

Per il LOTTO in oggetto non sussistono condizioni di cui all’art.1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e trasformati. \_\_\_\_\_



-----**DETERMINAZIONI CONCLUSIVE**-----

**LOTTO UNICO**

*VILLETTA per civile abitazione in Trinitapoli (BT) alla Via Piersanti Mattarella civ. 23, posta al piano interrato, piano terra e primo piano, composta al piano interrato da tavernetta e cantina e locali tecnici; al piano terra, delimitato attraverso un portico da un giardino, di pertinenza dell'intero fabbricato; composto da ingresso, ampio soggiorno; al piano primo da due camere, due bagni, servizi ed un terrazzo che percorre tre lati dell'immobile; per una consistenza di 31,5 vani e 750 mq (escluso aree scoperte).*

*Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: **Fgl. 26, p.lla 797, sub. 2, Piano S1-T-1, Via Piersanti Mattarella n.31-33, cat. A/7, classe 2, cons. 31,5 vani, R.C. Euro 3.009,65.***

*Classe Energetica: (Epg 164,07 kWh/mq anno)*

*Confini: P.lla 1081 (N), Via Piersanti Mattarella (E), P.lle 1081 - 1017 - 1016(S), P.lla 1081(O).*

**VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA**

**389.000,00**

***in lettere (TRECENTOTTANOVEMILAEURO/00)***

---

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.  
arch. Fabrizio MIRAGLIA

