

---

TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**R.G. Es. n.** [REDACTED]

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

[REDACTED]  
c/  
[REDACTED]

---

## **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 29 Novembre 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. [REDACTED]. 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 [REDACTED] (di seguito anche la "Societa'"), societa' a responsabilita' limitata con unico socio, con sede in [REDACTED] [REDACTED]-i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED], iscritta al n. [REDACTED] dell'elenco delle societa', rappresentata e difesa, giusta procura speciale dall'avv. [REDACTED] [REDACTED], il quale dichiara di voler ricevere le notifiche telematiche all'indirizzo di posta elettronica certificata lasala.luigi@avvocatifoggia.legalmail.it, sottopone ad "ESECUZIONE FORZATA" per espropriazione in danno del Sig. [REDACTED] [REDACTED] i seguenti beni immobili:

*IMMOBILE URBANO AD USO RESIDENZIALE composto da appartamento in piano terra, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dal civico numero 42 e 44 di via Marsala, composto di due vani oltre gli accessori; appartamento al piano primo e secondo, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dall'androne e vano scale, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, di via Marsala n.40, posto al piano primo, composto di 2 vani oltre accessori; appartamento al piano secondo con terrazzo. Costituenti un'unica unita' immobiliare.*

Lo stesso è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 - particella 1190 - sub 3 — via Marsala n.21 — Pt-1-2 - Cat.A/4 - Cl.4 - 10,5 vani - Rendita Euro 976,10 - Proprietà di 1/1 del debitore; giusta fusione del 6.2.2018 protocollo FG0019485 in atti dal 7.2.2018 Reg. Fusione n.3209.1/2018.

**Fabrizio Miraglia**

*architetto – consulente tecnico d'ufficio*

Dopo avere effettuato sopralluogo sull'immobile in data 26 Gennaio 2023 (cfr. Verbale 1) , non andato a buon fine causa assenza dell'esecutato, grazie all'ausilio del Custode Giudiziario Avv. Venanzio Dell'Aquila, lo scrivente, in data 13 Aprile 2023 ha effettuato accesso presso lo stesso, come da verbale di sopralluogo n.2. Successivamente, dopo una proroga di 50 giorni concessa dal G.E. lo scrivente CTU inviava, copia dell'elaborato peritale alle parti a mezzo PEC. Si fa presente che fino a 45 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E., sia il creditore procedente 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 della documentazione in atti 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. [REDACTED] è emerso che gli immobili di cui sotto:

*IMMOBILE URBANO AD USO RESIDENZIALE* composto da appartamento in piano terra, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dal civico numero 42 e 44 di via Marsala, composto di due vani oltre gli accessori; appartamento al piano primo e secondo, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dall’androne e vano scale, di pertinenza esclusiva dell’appartamento, di via Marsala n.40, posto al piano primo, composto di 2 vani oltre accessori; appartamento al piano secondo con terrazzo. Costituenti un’unica unità immobiliare.

Lo stesso è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 -

Fabrizio Miraglia  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

particella 1190 - sub 3 — via Marsala n.21 — P.t-1-2 - Cat.A/4 - Cl.4 - 10,5 vani - Rendita Euro 976,10. Risulta di proprietà del signor:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Situazione dell'immobile (Fgl. 8 P.lla 1190 sub.3) nel VENTENNIO anteriore al pignoramento**

ATTO TRA VIVI		DONAZIONE		
Pubb. Uff.: Notaio <b>GENGHINI Lodovico</b>		Data	<b>02.10.2003</b>	Rep. n°: [REDACTED]
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data	<b>11.10.2003</b>	n. [REDACTED]
A favore	[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà.			
Contro	[REDACTED] per 1/1 della nuda proprietà.			
Immobili	<i>Unità immobiliare ad uso residenziale</i> censito presso N.C.E.U. in San Ferdinando di Puglia (FG) al Fgl. 8, p.la 1990, sub. 1 <i>Unità immobiliare ad uso residenziale</i> censito presso N.C.E.U. in San Ferdinando di Puglia (FG) al Fgl. 8, p.la 1990, sub. 2			

ATTO TRA VIVI		COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI		
Pubb. Uff.: Notaio <b>GENGHINI Lodovico</b>		Data	<b>02.10.2003</b>	Rep. n°: [REDACTED]
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data	<b>11.10.2003</b>	n. [REDACTED]
A favore	[REDACTED] per 1/1 di usufrutto.			
Contro	[REDACTED] per 1/1 di usufrutto.			
Immobili	<i>Unità immobiliare ad uso residenziale</i> censito presso N.C.E.U. in San Ferdinando di Puglia (FG) al Fgl. 8, p.la 1990, sub. 1			

\* da Certificazione Notarile sostitutiva a firma del Notaio Genghini Lodovico, si evince che le ispezioni ipotecarie e catastali eseguite dall'impianto sul sig. [REDACTED], non hanno permesso di individuare l'atto relativo allo stato di possesso del bene.



**CRONISTORIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Fgl. 8 P.IIa 1190 sub.3)**

<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO al 17 Novembre 2009 al 03 Agosto 2010</b>	
Fusione del 6.2.2018 - Pratica n. FG0019485 in atti dal 7.2.2018 Reg. Fusione (n.3209.1/2018).	
Immobile generato	- Immobile al Foglio 8 Particella 1190 Sub. 3- Via Marsala civ. 21 - Piano <b>PT-P1-P2</b> ; Rendita <b>Euro 976,10</b> Z.C. - Cat. <b>A/4</b> , Cl. 4 Cons. <b>10,5 vani</b>
Immobili originari	- Immobile al Foglio 8 Particella 1190 Sub.1 - Via Marsala civ. 42-44 - Piano <b>PT</b> ; Rendita <b>Euro</b> - Z.C. - Cat. <b>A/4</b> , Cl. 4 Cons. <b>3 vani</b> - Immobile al Foglio 8 Particella 1190 Sub.2 - Via Marsala civ. 21 - Piano <b>P1-P2</b> ; Rendita <b>Euro</b> - Z.C. - Cat. <b>A/4</b> , Cl. 4 Cons. <b>5 vani</b>

*(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**

- **IMMOBILE URBANO AD USO RESIDENZIALE** composto da appartamento in piano terra, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dal civico numero 42 e 44 di via Marsala, composto di due vani oltre gli accessori; appartamento al piano primo e secondo, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dall’androne e vano scale, di pertinenza esclusiva dell’appartamento, di via Marsala n.40, posto al piano primo, composto di 2 vani oltre accessori; appartamento al piano secondo con terrazzo. Costituenti un'unica unità immobiliare.

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

(risultanza della visura effettuata il 12 Dicembre 2022)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	8	1190	3	-	-	A/4	4	10,5	211	976,10

**Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U. (P.lla 1219)	Altra U.I.U. (P.lla 1191)	Via Marsala	Altra U.I.U. (P.lla 1333)

**(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”;*

**(Immobile urbano ad uso residenziale)** L’unità immobiliare fa parte di un edificio con struttura di elevazione in muratura portante, destinato a residenze, individuato nella Zona “B” quale zona di completamento dell’attuale Piano Urbanistico Generale del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT). Ubicato in Via Marsala, dalla quale ha il suo affaccio principale, si sviluppa con tipologia in linea su tre livelli fuori terra, destinati ad abitazioni, dove al piano terra si accede dal civico 42 e 44. Alle restanti abitazioni del piano primo e secondo si accede dal vano scala identificato al civico 40 della suddetta via. Come evidenziato in precedenza, i tre piani costituiscono un’unica unità immobiliare presso l’Agenzia delle Entrate, pur avendo una loro autonomia distributiva e funzionale. Entrando nei dettagli costruttivi, non si hanno informazioni, circa la composizione della tipologia di muratura scelta per la muratura esterna di tompagno, ipotizzata ad unica fodera; le tramezzature interne sono state realizzate con laterizi forati da 10 cm. La facciata del fabbricato è rivestita al piano terra con lastre di marmo di forma rettangolare, mentre i restanti piani sono intonacati con pittura idrolavabile per esterni. Gli infissi esterni del piano terra sono misti, in quanto il civico 42 presenta un’apertura a doppio battente in alluminio, il civico 44, invece, con un infisso in legno e vetro ad unico strato; la porta di ingresso alle due unità immobiliari è in legno, mentre i serramenti esterni del primo e del secondo piano sono in anticorodal. Entrando nello specifico, il piano terra è composto da una zona pranzo, una camera da letto, divisa dalla zona pranzo da un tramezzo in cartongesso, da un bagno e da un locale adibito a deposito di materiale, avente altezza massima di m 2,00, causa la presenza di un soppalco realizzato con travi tipo IPE con tavolato sovrastante in legno, ancorato alla muratura portante. Quest’ultimo risulta non autorizzato. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura idrolavabile per interni di color fango per la zona pranzo e la camera da letto e di color bianco per tutto il resto del piano; l’angolo cottura e il servizio igienico (fino ad un’altezza di 2 m) presentano un rivestimento in gres ceramico. Il rivestimento a terra è in gres ceramico nelle zone pranzo, camera da letto e bagno, mentre nel locale adibito a deposito è in

**Fabrizio Miraglia**

*architetto – consulente tecnico d'ufficio*

marmette di graniglia. I serramenti interni sono in legno tamburato, in legno e vetro per la zona giorno, mentre per la zona notte ed il bagno essi si presentano in materiale plastico con apertura a soffietto. Il piano terra è dotato degli impianti tecnici di base (elettrico, idrico, fognante) che garantiscono il corretto funzionamento degli spazi. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas murale (marca Elco) con potenza nominale di 24 Kw. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa collocati nelle zone pranzo, letto e bagno. Non si hanno informazioni circa il rispetto delle norme UNI-CEI e D.Lgs 46/1990. Dal civico si accede ai piani superiori per mezzo di un vano scala. A piano terra, nel sottoscala è presente un ripostiglio, a servizio dell'unità immobiliare. Il piano primo al quale si accede da un serramento in legno non blindato, consta di una zona giorno con angolo camino con canna fumaria, che sfocia sul terrazzo del piano terzo, un angolo cottura, di un bagno, di un ripostiglio, con apertura verso l'alto grazie alla presenza di un punto luce e di due camere da letto, di cui una camera cieca ed areata grazie alla presenza di un'apertura rettangolare verso la camera padronale. Essa si affaccia su Via Marsala per mezzo di un balcone di forma rettangolare. Gli infissi interni sono in legno tamburato; l'appartamento è tinteggiato con pittura idrolavabile di color ocra per l'angolo cottura e giallo paglierino per i restanti spazi. Il bagno è rivestito interamente da piastrelle in gres ceramico. L'appartamento è dotato degli impianti tecnici di base presenti sottotraccia (elettrico, idrico e fognante), mentre al momento non risulta la presenza di impianto termico, in quanto l'acqua calda sanitaria viene riscaldata per via di un boiler alimentato ad energia elettrica presente nel bagno. I restanti ambienti vengono riscaldati da due condizionatori a ciclo inverso, collocati nella zona giorno e nella camera padronale. Il terzo ed ultimo piano, di altezza pari a 2,50 m ospita una zona giorno, un angolo cottura, un bagno, una camera padronale ed un terrazzo. L'altezza, però, non consente di adibire locali ad abitazione ai sensi del Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975, recante «Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione», in cui si prevede che l'altezza minima consentita per locali ad uso abitazione sia pari a 2,70 m; pertanto, verranno considerati quali locali di deposito. Sul terrazzo è stato realizzato un volume tecnico non autorizzato ad uso ripostiglio, che ospita, inoltre, una caldaia a Gas Metano, non utilizzata, ma che è a supporto dei radiatori a parete presenti nel piano. Sul terrazzo, una scala a chiocciola conduce al lastrico solare ispezionabile, il quale ospita i punti luce presenti nell'unità immobiliare e le macchine per i condizionatori. Il vano zona giorno (cfr. lavanderia su planimetria catastale) presenta un infisso a nastro in anticorodal che occupa tutta la parete che affaccia su via Marsala, così come i

**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

restanti infissi del piano. Le pareti sono tinteggiate con pittura idrolavabile, mentre i rivestimenti del pavimento sono in ceramica, così come le pareti del bagno. Anche il terzo piano è dotato di impianti tecnici di base. Complessivamente, l'edificio si presenta in uno discreto stato conservativo e, 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 San Ferdinando di Puglia (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 C1/Semicentrale, in quanto non sempre tali quotazioni risultano fedeli al reale valore di mercato del bene in sede di compravendita.

**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 lordo delle murature esterne. Trattasi, pertanto, della superficie commerciale, di interesse ai fini della stima.

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Coeff. Omo</b>	<b>Sup. Comm (mq)</b>
Abitazione (Piano Terra)	93,33	1	93,33
Abitazione (Piano Primo)	83,54	1	83,54
Balcone (Piano Primo)	11,76	0,3	03,53
Deposito (Piano Secondo)	59,15	0,5	29,58
Terrazzo (Piano Secondo)	13,24	0,3	03,97
Terrazzo (Piano Secondo)	24,06	0,1	02,40
<b>TOTALE (arrotondato)</b>			<b>216,35</b>

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 che nella zona di interesse vi è una discreta presenza di analoghe soluzioni di vendita di fabbricati terra cielo, con bassa domanda da parte degli acquirenti. L'immobile degli anni '70, soggetto ad interventi di sopraelevazione nel tempo, si presenta in un discreto stato di conservazione. Per quanto concerne la determinazione del prezzo, determinante è stata l'analisi del mercato immobiliare del Comune di San Ferdinando di Puglia, identificato come comune di dimensione ridotta, dove gli scambi commerciali risultano essere pressoché carenti. Stante quanto illustrato, a seguito dei colloqui intercorsi con i professionisti del settore, si evince che per tipologie immobiliari simili, il più probabile valore di mercato si aggira attorno ai **500,00** Euro/mq, poco meno inferiore del valore minimo presente nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Tornando alla determinazione del valore di mercato del bene, noteremo che il valore complessivo sarà pari al prodotto tra il valore di mercato suindicato al metro quadro e la Superficie Commerciale del bene.

$$\begin{aligned} Vm \text{ sint. comp.} &= \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)} \\ Vm \text{ sint. comp.} &= 500,00 \text{ (€/mq)} \times 216 \text{ (mq)} = 108.000,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

*(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 l'immobile risulta intestato al solo esecutato 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. 8 P.lla 1190 sub.3) articolato su tre livelli, risulta occupato al piano terra dal sig. [REDACTED], [REDACTED], esecutato e proprietario del bene. Il piano primo risulta occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di affittuario, per via di contratto di locazione regolarmente registrato. Il secondo ed ultimo piano, infine, risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], in virtù di comodato d'uso gratuito, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario.

**(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 22.09.2021 – Registro NN° 16917 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3249 del 22.08.2021. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

**(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 San Ferdinando di Puglia, deriva che il fabbricato è stato interessato da interventi di sopraelevazione. Il piano terra fu edificato in data 14.10.1966 ed ultimato il 06.01.1967, in virtù di Licenza Edilizia n.116 rilasciata il 14.10.1966. I lavori di costruzione del primo e del secondo piano furono iniziati in data 10.05.1976 ed ultimati il 22.11.1976, da Licenza Edilizia n.39 rilasciata il 05.04.1976. Al valore finale medio ottenuto, al fine di riportare l'immobile allo stato originario, saranno apportate le opportune decurtazioni relative alle spese di demolizione dell'abuso non sanabile e alle spese utili a regolarizzare le opere abusive oggetto di sanatoria. Da raffronto con le autorizzazioni rilasciate, risulta che al piano terra vi è la presenza di un soppalco realizzato con travi tipo IPE con tavolato sovrastante in legno, ancorato alla muratura portante, non autorizzato. Essendo quest'opera non sanabile, in quanto la presenza del soppalco non consente di ottenere un'altezza minima di m 2,40 e, pertanto, difforme alla normativa D.M. Sanità 5 luglio 1975, si provvederà alla rimozione della stessa. Dall'elenco Prezzi della Regione Puglia aggiornato al Marzo 2023, è possibile risalire agli importi adottati per l'intervento in essere. Tali voci sono comprensive di spese relative alla manodopera. L'ammontare per l'intervento in oggetto è pari ad Euro 750,00 (*cf: computo metrico in allegati*). A tale spesa si sommano le spettanze per consulenza strutturale di monitoraggio consistenti ad Euro 1250,00, in quanto il soppalco risulta ancorato alla struttura portante dell'edificio. Infine, per ultimare la regolarizzazione dell'immobile,

occorre avviare la procedura di sanatoria per opere abusive, consistenti nella realizzazione non autorizzata del vano accessorio ubicato sul terrazzo del piano secondo ed ultimo, per un importo pari ad Euro 4000,00, consistenti in oneri di sanzione e spese per prestazioni tecniche da espletare presso il Comune di San Ferdinando e l'Agenzia delle Entrate, nonché alla esatta rappresentazione grafica dei tramezzi divisorii. Pertanto:

<p style="text-align: center;"><b><i>Vm lotto - Spese regolarizzazione</i></b> 108.000,00 - 6.000,00 = 102.000,00 Euro <b><i>Valore Mercato Lotto = 102.000,00 Euro</i></b></p>
---

**(QUESITO II)** “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*

**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

*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 l'Attestato di Prestazione Energetica, identificando l'immobile in Classe F . 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.*

**(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**

*IMMOBILE URBANO AD USO RESIDENZIALE* composto da appartamento in piano terra, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dal civico numero 42 e 44 di via Marsala, composto di due vani oltre gli accessori; appartamento al piano primo e secondo, in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso dall'androne e vano scale, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, di via Marsala n.40, posto al piano primo, composto di 2 vani oltre accessori; appartamento al piano secondo con terrazzo. Costituenti un'unica unità immobiliare.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: **Fgl. 8 (otto), p.lla 1190 (millecentonovanta), sub. 7 (tre)**; categoria A/4, piano terra, primo, secondo; classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita catastale € 976,10.

Classe Energetica: Classe F

Confini: P.lla 1219 (N), P.lla 1191 (E), Via Marsala (S), P.lla 1333 (O)

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

**102.000,00 Euro**

***in lettere (CENTODUEMILAEURO/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**