
TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G. n. 1770/2021

G.E. III.mo dott.ssa PATTI Valentina

c/

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



arch. Fabrizio MIRAGLIA

Corso Roma, 204/A
71121 FOGGIA

mob. 328 9467457
mail fabrizio.miraglia@libero.it
pec 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 17 Gennaio 2024, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice della Terza Sezione Civile dott.ssa PATTI Valentina, l'incarico quale esperto nel procedimento di Causa Civile n. R.G. 1770/2021.

Tale nomina perviene, in quanto su parte degli immobili del Lotto della Procedura Esecutiva R.G.E. N. 149/2016, collegata alla presente, il Professionista delegato alla vendita ha riscontrato che la valutazione estimativa sia stata effettuata in modalità "porte chiuse" e, pertanto, priva di accesso ispettivo.

Pertanto, i legali difensori della parte creditrice in sede di udienza del 20 Settembre 2023, hanno richiesto all'Ill.mo Sig. Giudice la necessità di rivalutare il lotto in oggetto, già procedura esecutiva R.G.E. n. 149/2016 “

previa ispezione su parte dei beni oggetto della precedente procedura esecutiva, identificati con il LOTTO 1 della procedura esecutiva suindicata. Trattasi delle unità immobiliari site nel Comune di Cerignola (FG) al Viale Santissima Maria Ausiliatrice, civ. 82, censite all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio al Fgl. 162, P.lla 944, Sub. 7-11.

Nella data del 17 Gennaio 2024, il Sig. Giudice ha disposto che lo scrivente CTU, previo accesso ai luoghi di causa, provveda alla stima del compendio ex art. 568 c.p.c. previa esatta individuazione e descrizione dei beni, nonché alla verifica della regolarità urbanistica, assegnando il termine di 90 giorni per la trasmissione alla parti, le quali potranno formulare osservazioni nei 10 (dieci) giorni successivi, decorsi i quali l'esperto dovrà depositare l'elaborato entro i successivi 10 (dieci) giorni unitamente alle osservazioni e ad una sintetica valutazione delle stesse. Lo scrivente chiedeva all'Ill.mo Signor Giudice proroga di 30 giorni in data 17 Aprile 2024, causa indisponibilità al sopralluogo dell'occupante sig.ra dopo aver contattato il legale della stessa comproprietaria del bene.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo in data 12 Aprile 2024 alle ore 17,00, alla presenza della signora in qualità di comproprietaria dei beni oggetto di controversia (cfr. Verbale di sopralluogo n. 1 del 12 Aprile 2024), il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. , ha risposto ai quesiti formulati in sede di udienza.

IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO

(QUESITO 1) “*proceda alla elencazione dei beni...e alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi ...*”;

Dalle acquisizioni del fascicolo in esame è emerso che i beni interessati dalla procedura facenti parte del Lotto 1 della procedura riunita R.G.E. n. 149/2016 :

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) con accesso dal civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, ubicato al piano primo, composta da soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto e cavedio interno con punto luce. *La stessa è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 162, Particella 944 Subalterno 7, z.c. 1 - – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1°, cat. A/3, classe 5, vani 7,5, Rendita catastale € 716,58.*
- **CANTINA** facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) ubicata al civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, piano terzo, con accesso da lastrico solare del fabbricato. *La stessa è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 162, Particella 944 Subalterno 11, z.c. 1, viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3°, cat. C/2, classe 3, Con. 17 mq , Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.*

risultano di proprietà dei signori:

- nato a _____
in qualità di proprietario per ½ del bene, in stato di separazione dei beni
consensuale sottoscritto il _____ a rogito del Notaio dott. _____ con la
sig.ra _____ riportato nel registro degli atti di matrimonio del Comune di
al n. _____ parte II Serie A.
- _____ nata a _____ il _____, in
qualità di proprietaria per ½ del bene, NON DEBITRICE dell'odierna procedura.

A seguito di donazione:

ATTO TRA VIVI		DONAZIONE			
Pubb. Uff.: Notai _____		Data :	28.03.1995	Rep. n°:	
Sede: Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data :	28.03.1995	NN°	
Favore					
Contro					

Immobile	Lastrico solare (Cat. F/5) censito presso N.C.E.U. in Cerignols (FG) al Fgl. 162 , p.lla 944 , sub. 4
----------	---

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI (Fgl. 162 P.la 944 sub.7-11)

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che sugli immobili Fgl. 162 P.la 944 subb. 7-11 non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su essi rispetto alle precedenti enunciate nella Procedura R.G.E. n. 149/2016, di cui sotto:

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Off.: TRIBUNALE DI FOGGIA		Data:	09.03.2016	Rep. n°:
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	23.03.2016	R.G./R.P.
A favore				
Contro				
Immobile	Abitazione di tipo economico censita presso N.C.E.U. in Cerignola (FG) al Fgl. 162 , p.la 944 , sub. 7 ; Abitazione di tipo economico censita presso N.C.E.U. in Cerignola (FG) al Fgl. 162 , p.la 944 , sub. 8 ; Cantina censita presso N.C.E.U. in Cerignola (FG) al Fgl. 162 , p.la 944 , sub. 10 ; Cantina censita presso N.C.E.U. in Cerignola (FG) al Fgl. 162 , p.la 944 , sub. 11 .			

(QUESITO 1 bis) “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, gli immobili Fgl. 162 P.la 944 subb. 7-11, oggetto della presente procedura, in data successiva al provvedimento di pignoramento, non hanno subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul piano della consistenza immobiliare.

(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 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”;

Nella presente procedura, il debitore sig. _____ è coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra _____ nata a _____

(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

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) con accesso dal civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, ubicato al piano primo, composta da soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto e cavedio interno con punto luce. La stessa è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 162, Particella 944 Subalterno 7, z.c. 1 - – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1°, cat. A/3, classe 5, vani 7,5, Rendita catastale € 716,58.

Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	162	944	7	1	-	A/3	5	7,5	170	716,58

Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Via Maria Santissima Ausiliatrice	P.lla 1104	P.lla 1035	P.lla 1034

- **CANTINA** facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) ubicata al civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, piano terzo, con accesso da lastrico solare del fabbricato. *La stessa è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 162, Particella 944 Subalterno 11, z.c. 1, viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3°, cat. C/2, classe 3, Con. 17 mq, Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.*

Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z	Cat.	Clas	Cons (mq)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	162	944	11	-	-	C/2	3	17	20	53,56

Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Via Maria Santissima Ausiliatrice	Lastrico solare (sub.9)	P.lla 1035	Cantina (Sub.10)

BENI COMUNI

Cortile: identificato presso Agenzia delle Entrate del Comune di Cerignola (FG) al Foglio 162 Particella 944 Subalterno 5, risulta essere bene comune per i seguenti:

- Sub. 3 abitazione a piano terra
- Sub. 7 appartamento al primo piano (oggetto R.G. 1770/2021, già R.G.E. n. 149/2016)
- Sub. 8 appartamento al secondo piano (oggetto R.G.E. n. 149/2016)
- Sub. 9 lastrico solare al terzo piano, comune ai subb. 10 – 11;
- Sub. 10 deposito al terzo piano con antistante area scoperta del terrazzo (oggetto R.G.E. n. 149/2016)
- Sub. 11 deposito al terzo piano con limitrofa terrazza (oggetto R.G. 1770/2021, già R.G.E. n. 149/2016).

Androne e scalinata: identificati presso Agenzia delle Entrate del Comune di Cerignola (FG) al Foglio 162 Particella 944 Subalterno 6 è un bene comune ai subb. 7 - 8 - 9 - 10 – 11;

Lastrico solare: identificato presso Agenzia delle Entrate del Comune di Cerignola (FG) al Foglio 162 Particella 944 Subalterno 9 è un bene comune ai subb. 10 – 11.

(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 1) Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio per civile abitazione realizzato su tre livelli fuori terra, il quale presenta un’abitazione per ogni piano, per complessivi tre piani, terra, primo e secondo. Il lastrico solare, terzo ed ultimo livello, ospita delle pertinenze esclusive per ciascuna unità abitativa. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Al fabbricato si accede dal civico 82 del Viale Maria Santissima Ausiliatrice, per mezzo di un accesso pedonale e carrabile in ferro, facenti parte di una recinzione mista in calcestruzzo (h 50 cm) ed in ferro che delimita il cortile del fabbricato dalla strada.

Dal punto di vista strutturale, l’edificio si articola con una struttura portante di tipo misto con pareti in tufo arenario sulle quali poggia un solaio in latero cemento. Al piano primo e secondo, la struttura è in tamponatura esterna in blocchi termici in laterizi, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero cemento. Le finiture del fabbricato mostrano un carattere civile, con parapetti che sono stati realizzati in cemento e finiti con intonaco civile per esterni, mentre la ringhiera del balcone è in ghisa. I piani sono caratterizzati da un rivestimento in gres ceramico, che rimarca i piani dell’edificio.

Sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può constatare come la zona sia ben servita da edifici pubblici, servizi al consumo e viabilità principali, trattandosi di un comune di medie dimensioni.

Entrando nel merito delle unità immobiliari, oggetto della procedura, si evince che:

L'abitazione di tipo economico (Foglio 162, Particella 944 Subalterno 7) facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) con accesso dal civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, ubicato al piano primo, alla quale si accede da vano scala interno al fabbricato, è composta da soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto, di cui una con affaccio diretto su Via Maria Santissima Ausiliatrice e l'altra, posta sul lato sud e confinante ad est con il blocco servizi, illuminata ed areata ad un'altezza di 220 cm dal piano pavimento, da una superficie in vetrocemento e da una finestra a nastro rettangolare (54 x 116) cm, che si apre a vasistas nel cavedio interno ad uso lavanderia. Quest'ultimo presenta un punto luce posto in alto, che trova luce dal lastrico solare del fabbricato. Stessa cosa per il secondo bagno che si presenta con la stessa situazione della cameretta, con presenza di finestra rettangolare con apertura a vasistas. Un bagno con aerazione artificiale ospita la doccia e un vano lavatrice, mentre l'altro, confinante con il cavedio interno, si presenta con un doppio lavabo in muratura, con dettagli di falegnameria.

L'abitazione, per mezzo di un balcone di mq 23 c.a., si affaccia a Nord sul cortile interno confinante con Via Maria Santissima Ausiliatrice. I pavimenti di tutta l'abitazione sono rivestiti in piastrelle di ceramica, di forma quadrata per tutto l'immobile, con alcuni motivi decorativi, anch'essi in ceramica al centro di alcuni ambienti, vedasi ingresso e soggiorno; rivestite risultano le pareti della zona cottura e dei bagni, fino ad un'altezza di 220 cm. L'altezza utile interna è di 285 cm. Le pareti delle zone giorno e notte, nonché quella dei disimpegni, sono state tinteggiate con idropittura a smalto lavabile per interni. Gli infissi interni sono in legno massello, in cui in ogni porta è incastonato un vetro serigrafato opaco; si evince che i serramenti interni sono di ottima qualità ed alcuni, vedasi i presenti nell'ingresso, aventi una forma arcuata, risultano realizzati su misura, in legno massello; i serramenti esterni sono in pvc con doppio vetrocamera con taglio termico. Nel soggiorno è stato realizzato un abbassamento in cartongesso per favorire l'installazione di punti luce. L'accesso al soggiorno è scandito da una serie di colonne in marmo. Dal punto di vista tecnologico, l'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico collegato alla rete idrica cittadina. L'unità, dotata di corpi radianti in ghisa, dal punto di vista termico si alimenta da una caldaia a gas metano modello Beretta, installata in un vano collocata in un locale presente sul balcone. Dotato di impianto citofonico e di allarme. Il portone di accesso all'unità abitativa è del tipo blindato. Non sono

emerse particolari criticità in relazione al suo stato manutentivo e, si può affermare che lo stesso si presenta in uno stato conservativo buono. Per quanto non menzionato, si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie di rilievo.

La cantina (Foglio 162, Particella 944 Subalterno 11) di mq 17 c.a., ubicata al piano terzo dello stesso fabbricato, raggiungibile dal corpo scala con accesso da lastrico solare del fabbricato presenta una forma rettangolare ed è priva di impianti tecnologici. Facente parte inizialmente dei vani tecnici, ad oggi ospita il deposito, di pertinenza del subalterno 7. Il solo serramento esterno è stato realizzato in metallo ad un battente con una griglia di aerazione in sommità.. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono intonacate. Il cavedio/pozzo luce è coperto da una struttura mista ferro alluminio. Sulla parete che ospita i locali ad uso deposito, vi è un'unità esterna per climatizzatore. Si può affermare che lo stesso si presenta in uno stato conservativo buono. 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 (comparativo) 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 Cerignola (FG). Sono state prese parzialmente in considerazione le quotazioni del mercato immobiliare espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2023), relative alla fascia di appartenenza della zona in cui sono

ubicati i beni, ovvero la fascia Semicentrale C1/Zona Esterna, V.le Ponente, Levante, M. Ausiliatrice che racchiudono gli immobili da periziare.

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. Il locale cantina al sub. 11, verrà considerato come pertinenza esclusiva dell'abitazione al sub. 7.

TIPOLOGIA	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
(Foglio 162, Particella 944 Subalterno 7)			
Abitazione di tipo economico	163,00	1,00	163,00
Balcone	23	0,30	06,90
(Foglio 162, Particella 944 Subalterno 11)			
Cantina (Magazzini, locale di deposito)	17,00	0,50	08,50
TOTALE Superficie Commerciale (arrotondato)			178,40

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 l'assenza dell'ascensore, la presenza di una camera con un rapporto aeroilluminante ridotto e forzato su cavedio, l'affaccio su di una via pressoché trafficata, diventano motivi ostativi per una ipotetica appetibilità sull'intero fabbricato; di contro, però, la buona richiesta di immobili nella zona di interesse, lo stato manutentivo buono sia delle unità immobiliari che del fabbricato, restituirebbe maggiori opportunità ai beni. Pertanto, si è proceduto ad adottare la stima sintetico comparativa, metodologia di calcolo più indicata per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni con caratteristiche similari. Per tal motivo è stato ritenuto opportuno prendere in considerazione *un valore che superi la media per abitazioni di tipo economico, più consono di fatto ad una abitazione di tipo civile, individuabile in 800,00 Euro*. Quest'ultimo è il risultato di valori di vendita al mq per le zone semicentrali C2, nel rispetto dell'identificazione riportata nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e a seguito di interlocuzioni con i professionisti del settore immobiliare della zona. Questa metodologia di tipo sintetico comparativo si occuperà della valutazione dei beni oggetto di controversia, al netto delle pertinenze, come già riportato in relazione.

Per determinare il valore a base d'asta, lo scrivente CTU si è avvalso di un altro dato, ovvero il valore di aggiudicazione di un altro bene per caratteristiche simili, se non identiche ai beni in esame. Trattasi delle unità immobiliari già facenti parte della procedura R.G.E. n. 149/2016, quali appartamento ad uso abitazione con relativa pertinenza deposito (metri quadri commerciali 163,00) siti nello stesso fabbricato ed identificati al Fgl. 162 P.lla 944 Sub. 8-10. Tali sono stati ceduti ad una cifra pari ad Euro **70.000,00** per un valore a mq che si aggira attorno ai **429,44** (arrotondato 429,00 Euro/mq), in virtù di Verbale di esperimento vendita delegata senza incanto, in data 24 del mese di Gennaio 2024, presso lo studio commerciale Favino, sito in Foggia alla Via Bari n.72. Al valore di mercato degli immobili, lo scrivente reputa che sul piano della fattibilità economica, tale valore merita di essere preso in considerazione, sia al fine della determinazione del prezzo a base d'asta, che per maggiori opportunità.

Alla luce di ciò, il ctu ritiene che il più probabile valore di mercato a base d'asta per i beni in esame, sia la **media** tra il risultato del valore di mercato a metro quadro individuato da OMI e professionisti del settore e quello di aggiudicazione per beni similari, per un totale di **615,00 Euro/mq**. Pertanto:

Valore di mercato unità immobiliare Lotto 1 (Stima sintetico comparativa) $Vm\ sint.comp. = \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)}$ $Vm\ immobile = 615,00\ (\text{€/mq}) \times 178,40(\text{mq}) = 109.716,00\ \text{Euro}$
--

(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 le unità immobiliari, risultano intestate ai signori
in qualità di proprietario per ½ del bene, ed alla signora
(non debitrice). Trattandosi di bene indiviso, la quota dell'esecutato interesserà il valore del bene per metà (½) del 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, gli immobili interessati nella procedura (Foglio 162, Particella 944 Subalterni 7-11) posti al piano primo e terzo risultano occupati dalla signora _____ in qualità di proprietaria del bene per metà ($\frac{1}{2}$).

(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 23.03.2016 – Registro NN° R.G./R.P. 5559/4180 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2113 del 09.03.2016 **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 gli atti presenti nel procedimento è emerso che il fabbricato fu realizzato dal sig. _____ per via di Concessione Edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995 pratica edilizia n. 24/94 per la sopraelevazione a 1°, 2° piano e dei volumi tecnici (depositi) posti al piano terzo ed ultimo (lastrico solare), nonché concessione in sanatoria n. 2/M/93 del 06.04.1993 per il piano terra. Agli atti non sono stati rinvenuti collaudo ed agibilità del fabbricato.

Da sopralluogo si evince che gli spazi dell'abitazione risultano parzialmente difformi rispetto agli elaborati progettuali depositati in Comune, per via della differente disposizione del cavedio e della cameretta, le quali risultano invertite. Pertanto, tali difformità sono suscettibili di sanatoria (ai sensi dell'art. 34, del d.P.R. n. 380/2001), le cui spese ammontano ad euro 1600,00, al netto di spese tecniche pari a 1000 Euro c.a. e di spese di istruttoria di 600,00 Euro (comprehensive di marche e sanzioni) per presentazione pratica presso l'ufficio urbanistica di Cerignola (FG). A conclusione della conformità dell'unità immobiliare, sarà necessario presentare variazione catastale, per un importo pari a 500,00 per spese tecniche e di istruttoria, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, per un totale di Euro 2400,00. Pertanto:

V mercato Lotto 1 - Spese regolarizzazione

109.716,00 - 2400,00 = 107.316,00 Euro

107.000,00 Euro (arrotondato)

(diconsi Centosettemilaeuro/00)

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

LOTTO 1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) con accesso dal civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, ubicato al piano primo, composta da soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto e cavedio interno con punto luce.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: **Fgl. 162, p.lla 944, sub. 7**, z.c. 1 – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1°, cat. A/3, classe 5, vani 7,5, Rendita catastale € 716,58.

Confini: Via Maria Santissima Ausiliatrice (N), P.lla 1104 (E), P.lla 1035 (S), P.lla 1034 (O).

CANTINA facente parte dell'abitato di Cerignola (FG) ubicata al civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, piano terzo, con accesso da lastrico solare del fabbricato.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: **Fgl. 162, p.lla 944, sub. 11**, z.c. 1, viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3°, cat. C/2, classe 3, Con. 17 mq, Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.

Confini: Via Maria Santissima Ausiliatrice (N), Lastrico solare (Sub. 9) (E), P.lla 1035 (S), Cantina (Sub.10) (O).

VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

107.000,00 Euro

in lettere (Centosettemilaeuro/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