

---

TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**R.G. Es. n. 443/2022**

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

**CRIO S.p.V. S.r.L.**

**c/**

~~**Minichillo M. / Di Guglielmo C.B.**~~

---

**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 21 Novembre 2023, 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 443/2022. 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 **CRIO SPV 4 S.R.L.** società costituita ai sensi della Legge sulla cartolarizzazione 130/99, con sede legale in 31015 Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n.1, iscritta al Registro delle imprese di Treviso/Belluno al n. 04908690268, con il medesimo numero di Codice Fiscale e di Partita Iva, e per essa quale mandataria giusta procura speciale in autentica dal Notaio Guido Bevilacqua del 30.10.2020 (rep.57224 n. fascicolo 42290) registrata il 04.11.2020 al n.14170 serie 1T, la **Link Finanziaria S.r.l.** con sede sociale in Roma alla Via Ostiense n.131/L, Codice Fiscale 08818321005, Partita Iva e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n.14992181009, in persona del Dott. Paolo Musaragno, nato a Biella il 19.02.1966, (C.F. MSRPLA66B19A859V), esclusivamente nella qualità di procuratore speciale e rappresentante della medesima, giusta procura del 26.11.2018 al rogito Dott.ssa Laura Mattielli, Notaio in Tivoli, Rep. n. 47337 Racc. n. 7860, rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Rignanese (C.F. RGNMTT62M27D643G), il quale dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni comprese quelle di cancelleria a mezzo e-mail all'indirizzo pec: segreteria@pec.studiolegalerignanese.it a mezzo telefono e fax al n. 0881/723962, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Foggia alla via Antonio Salandra n. 1, in virtù di procura in calce all'atto di precetto notificato in data 4.10.2022 premesso che:

- il **CREDITO EMILIANO S.p.A.**, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Reggio Emilia alla Via Emilia S. Pietro n. 4, concedeva ai signori ~~MIRAGLIA Michele~~ Michele, nato a San Paolo di Civitate (FG) il ~~20.06.1956~~ (C.F. ~~MIRAGLIA MICHELE~~ ~~66H20 I072G~~) e ~~DI GIACOMINI Concetta~~ Concetta nato a Lesina (FG) il ~~14.05.1958~~ (C.F. ~~DI GIACOMINI CONCETTA~~ ~~66G OCT 3851 L 549K~~) con atto per notar Orfina Scrocco del 10.8.2007, rep. 46.916,

- racc. 20333, spedito in forma esecutiva in data 24.01.2022, un mutuo fondiario per euro 55.000,00 da restituire in anni venti al tasso di interesse iniziale annuo del 5,69%;
- che con il predetto atto si dava atto che la somma mutuata era stata già erogata per cui la parte mutuataria ne dava quietanza con la sottoscrizione del contratto di mutuo;
  - che i predetti mutuatari si rendevano morosi;
  - che la CRIO SPV 4 S.R.L. si è resa cessionaria a titolo oneroso e pro soluto, di un portafoglio di crediti pecuniari identificabili in blocco ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/1993 (il "Testo Unico Bancario") costituiti da crediti a sofferenza vantati da Credito Emiliano S.p.A.;
  - che dell'avvenuta cessione è stata data notizia dalla suddetta cessionaria CRIO SPV 4 S.R.L. mediante avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.127 del 29/10/2020 parte seconda del foglio Inserzioni ai sensi dell'art.58 D.Lgs. n.385/93;
  - che per effetto della suddetta cessione e con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, la CRIO SPV è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi, nessuno escluso, già di titolarità della detta cessionaria;
  - che tra i crediti ceduti è compreso quello di cui al presente atto;
  - che in ragione di quanto fin qui esposto, la CRIO che agisce a mezzo della mandataria Link Finanziaria è creditrice dei sigg.ri ~~Miraglia Michele~~ e ~~Di Cugliano Concetta~~ ~~Finanziaria~~ della somma di euro 60.580,11 alla data dell'11.2.2011, oltre ulteriori interessi di mora maturati e maturandi sino al pagamento;
  - che ad oggi i debitori non hanno provveduto al pagamento di quanto sopra;
  - che senza esito rimaneva l'atto di precetto notificato in data 4.10.2022;
  - che l'istante mi ha dichiarato di voler sottoporre a pignoramento, in danno dei debitori ~~Miraglia Michele~~ e ~~Di Cugliano Concetta~~ ~~Finanziaria~~ il seguente bene immobile:

*ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO* facente parte dell'abitato di Lesina (FG) alla Via Giordano, 3, con accesso da suddetta via, ubicato al piano secondo, composto da soggiorno, disimpegno, cucinino e due camere da letto. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 2135 Subalterno 6, Via Umberto Giordano, p.2, cat. A/3, cl. 3, vani 4.*

---

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

Come previsto nel mandato conferitogli, accettato per via telematica in data 20 Novembre 2023, lo scrivente, in data 30 Novembre 2023 ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare visure catastali sull'immobile in oggetto (riscontro 27545 del 30.11.2023) ed ipotecarie (riscontro Prot. 20312 del 30.11.2023). In data 14.12.2023, ha provveduto ad effettuare ricerca sulla residenza degli esecutati nella procedura in oggetto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lesina (FG). In data 16.01.2024, è stata inviata comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R (05258105940-4), per informare i debitori sull'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 06 Febbraio 2024. Dopo aver effettuato la richiesta di accesso agli atti via pec (riscontro Prot. n. 2379/2024 del 31.01.2024), lo scrivente, dopo aver effettuato il sopralluogo, si è recato presso gli uffici per ritirare copia della documentazione concessoria, nella stessa data del sopralluogo. Lo scrivente chiedeva istanza di proroga, concessa dal G.E. con provvedimento del 20 Febbraio 2024. 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 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 del certificato notarile redatto dalla dott.ssa BARBAGALLO Giulia, notaio in Palermo, in data 06 Febbraio 2023 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 1bis) “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. 443-2022 è emerso che gli immobili di cui sotto:

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** facente parte dell’abitato di Lesina (FG) con accesso dal civico 3 di Via Giordano, ubicato al piano secondo, composta da soggiorno, disimpegno, cucinino e due camere da letto. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 2135 Subalterno 6, Via Umberto Giordano, p.2, cat. A/3, cl. 3, vani 4.*

Risulta di proprietà dei signori:

- ~~MINCILLO Michele~~, nato a San Paolo di Civitate (FG) il 20.06.1956 (C.F. ~~MIL 56120 1072G~~), in qualità di proprietario per 1/2 del bene, in regime di comunione di beni con la sig.ra ~~DI CUGLIEMMO Concetta Primiana~~.
- ~~DI CUGLIEMMO Concetta Primiana~~ nata a Lesina (FG) il 14.05.1958 (C.F. ~~DGG CCF 58154 E549K~~), in qualità di proprietaria per 1/2 del bene, in regime di comunione di beni con il sig. ~~MINCILLO Michele~~.

A seguito di compravendita:

ATTO TRA VIVI		COMPRAVENDITA			
Pubb. Uff.: Notaio SCROCCO Orfina		Data	10.08.2007	Rep. n°:	46915
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di Lucera		Data	27.08.2007	NN°	—
Acquirenti	<del>MINCILLO Michele</del> , San Paolo di Civitate (FG) il 20.06.1956 (C.F. <del>MIL 56120 1072G</del> ) per 1/2 della proprietà. <del>DI CUGLIEMMO Concetta Primiana</del> , Lesina (FG) il 14.05.1958 (C.F. <del>DGG CCF 58154 E549K</del> ) per 1/2 della proprietà.				
Venditore	<del>AUGELLI Primiano</del> , Lesina (FG), il 27.07.1939 per 1/1 della piena proprietà				
Immobile	<i>Abitazione di tipo economico</i> censita presso N.C.E.U. in Lesina (FG) al Fgl. 37, p.lla 2135, sub. 6				

**Situazione dell'immobile (Fgl. 37 P.lla 2135 sub.6) nel VENTENNIO anteriore al pignoramento**

IPOTECA VOLONTARIA		MUTUO FONDIARIO			
Pubb. Uff.: Notaio SCROCCO Orfina		Data:	10.08.2007	Rep. n°:	46916/20333
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	24.08.2007	R.G./R.P.	7642/1371
A favore	CREDITO EMILIANO S.p.A. (C.F. 01806740153) con sede in Reggio nell'Emilia				
Contro	<del>MINCILLO Michele</del> , San Paolo di Civitate (FG) il 20.06.1956 (C.F. <del>MIL 56120 1072G</del> ) per 1/2 della proprietà. <del>DI CUGLIEMMO Concetta Primiana</del> , Lesina (FG) il 14.05.1958 (C.F. <del>DGG CCF 58154 E549K</del> ) per 1/2 della proprietà.				
Immobile	<i>Abitazione di tipo economico</i> censita presso N.C.E.U. in Lesina (FG) al Fgl. 37, p.lla 2135, sub. 6				



**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE (Fgl. 37 P.lla 2135 sub.6)**

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Off.: <b>TRIBUNALE DI FOGGIA</b>		Data:	<b>23.11.2022</b>	Rep. n°: <b>5236</b>
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data:	<b>24.01.2023</b>	R.G./R.P. <b>668/553</b>
A favore	<b>CRIO SPV 4 S.r.L.</b> (C.F. 04908690268) con sede in Conegliano (TV)			
Contro	<del>FRANCESCO MICHAELI</del> , San Paolo di Civitate (FG) il 20.06.1956 (C.F. <del>MHI 56120-10733</del> ) per 1/2 della proprietà. <del>FRANCESCO MICHAELI</del> <del>CONCETTA PRIMIANA</del> , Lesina (FG) il 14.05.1958 (C.F. <del>DGG CCT 58154 ES 49K</del> ) per 1/2 della proprietà.			
Immobile	<i>Abitazione di tipo economico</i> censita presso N.C.E.U. in Lesina (FG) al Fgl. 37, p.lla 2135, sub. 6			

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Off.: <b>TRIBUNALE DI FOGGIA</b>		Data:	<b>14.10.2011</b>	Rep. n°: <b>796</b>
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data:	<b>28.10.2011</b>	R.G./R.P. <b>8990/6889</b>
A favore	<b>CREDITO EMILIANO S.p.A.</b> (C.F. 01806740153) con sede in Reggio nell'Emilia			
Contro	<del>FRANCESCO MICHAELI</del> , San Paolo di Civitate (FG) il 20.06.1956 (C.F. <del>MHI 56120-10733</del> ) per 1/2 della proprietà. <del>FRANCESCO MICHAELI</del> <del>CONCETTA PRIMIANA</del> , Lesina (FG) il 14.05.1958 (C.F. <del>DGG CCT 58154 ES 49K</del> ) per 1/2 della proprietà.			
Immobile	<i>Abitazione di tipo economico</i> censita presso N.C.E.U. in Lesina (FG) al Fgl. 37, p.lla 2135, sub. 6			

**CRONISTORIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Fgl. 37 P.lla 2135 sub.6)**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA al 03 Ottobre 2002	
Variazione del 03.10.2002. Pratica n. 226013 in atti dal 03.10.2002. Variazione di toponomastica (n. 29792.1/2002)	
Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 37 Particella 2135 Subalterno 6 - Via Giordano n. CN - Piano P2</i> <i>Busta mod. 58 219</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 37 Particella 2135 Subalterno 6 - Via Umberto Giordano n. CN - Piano P2</i> <i>Busta mod. 58 219</i>

VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 19 Gennaio 2011 al 03 Ottobre 2002	
Variazione del 03.10.2002. Pratica n. 226013 in atti dal 03.10.2002. Variazione di toponomastica (n. 29792.1/2002)	

**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 37 Particella 2135 Subalterno 6 - Via Umberto Giordano n. CN - Piano P2 Busta mod. 58 219</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 37 Particella 2135 Subalterno 6 - Via Giordano Umberto n. CN - Piano P2 Partita 2027 Busta mod. 58 219</i>

<b>IMPIANTO MECCANOGRAFICO al 03 Marzo 1986</b>	
Impianto meccanografico del 30.06.1987	
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 37 Particella 2135 Subalterno 6 - Via Giordano Umberto n. CN - Piano P2 Partita 2027 Busta mod. 58 219</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**

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** facente parte dell'abitato di Lesina (FG) con accesso dal civico 3 di Via Giordano, ubicato al piano secondo, composta da soggiorno, disimpegno, cucinino e due camere da letto. *Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 2135 Subalterno 6, Via Umberto Giordano, p.2, cat. A/3, cl. 3, vani 4.*

Risulta di proprietà dei signori:

- ~~XXXXXXXXXX~~ Michele, nato a San Paolo di Civitate (FG) il 20.06.1956 (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~), in qualità di proprietario per ½ del bene.
- ~~XXXXXXXXXX~~ Concetta ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Lesina (FG) il 14.05.1958 (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~), in qualità di proprietario per ½ del bene.

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

(risultanza della visura effettuata il 30 Novembre 2023)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.IIa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	37	2135	6	-	-	A/3	3	4	95	309,87

### **Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
Via Umberto Giordano	Via Michelangelo	Altra U.I.U. (P.IIa 2136)	Altra U.I.U. (P.IIa 2135) - b.c.n.c. (P.IIa 1875)

*(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 – Abitazione di tipo economico)** L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione realizzato su tre livelli, formato da un'abitazione a piano terra con annessa autorimessa su Via Michelangelo e da n.4 abitazioni, ai piani primo e secondo ai quali si accede da un vano scala al civico 3 (tre) di Via Giordano. Il fabbricato, che è disposto ad angolo tra le Vie Giordano e Michelangelo, ricade nella Zona territoriale omogenea B “Completamento e ristrutturazione” del vigente Piano Regolatore Generale.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio si articola con una struttura portante di tipo misto con muratura perimetrale in tufo con spessore di cm 40 con sezione di pilastri aventi la stessa dimensione dei muri perimetrali, con fondazioni continue a plinti in cemento armato. I solai e le solette sono di tipo misto in latero cemento a nervature parallele. La facciata del fabbricato è intonacata a civile con pittura al quarzo per esterni di colore ocra in una parte del piano terra e bianco nei piani superiori e le ringhiere dei balconi sono in ghisa. La copertura è di tipo a falda, prefabbricata con struttura in latero cemento, con relativa coibentazione ed impermeabilizzazione, sovrastata da un manto di coppi in laterizio. Il tono dell'edificio è pari a quello del circondario, ovvero di tipo economico.

Nella fattispecie, all'unità immobiliare oggetto della controversia, si accede dal civico 3 (tre) di Via Giordano, esclusivamente per mezzo di un corpo scala che serve le quattro unità immobiliari, in quanto il fabbricato è privo di ascensori e montacarichi. E' dotato di triplo affaccio verso Via Giordano (Nord), su Via Michelangelo (Est) e su corte comune (Ovest). L'ingresso è situato sul lato sinistro del pianerottolo del secondo piano. L'immobile è dotato di un soggiorno con un angolo cottura, un servizio igienico e due camere da letto. L'abitazione è circondata da un balcone angolare di c.a. mq 19,00 ed è chiusa in copertura da una tettoia in legno che funge da controsoffittatura. Essendo un ultimo piano, esso varia da un'altezza minima di m 2,47 lungo le pareti perimetrali, per poi raggiungere un'altezza di m 3,78 nella linea di colmo. I pavimenti di tutta l'abitazione sono rivestiti in piastrelle di ceramica, così

**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

come rivestite risultano le pareti della zona cottura e del bagno. Nella zona giorno le pareti sono rivestite da una controparete sottile in legno. Le pareti della zona notte e del disimpegno, sono state tinteggiate con idropittura lavabile per interni, effetto pennellato, di varie tonalità. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo. L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico collegato alla rete idrica cittadina. L'unità è priva di corpi scaldanti e dal punto di vista termico si avvale di una stufa a pellet modello Palazzetti mod. Ecofire Nadia 12, della potenza termica nominale di 12,05 kw, ubicata nella zona giorno. 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.

*(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 Lesina (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 è ubicato il bene, ovvero la fascia Semicentrale C1/C.SO VITT. EMANUELE, C.SO UMBERTO ( P), VIA DANNUNZIO (P), VIA LANZA, VIA C.BATTISTI (P), VIA PUGLIA (P), VIA GIORDANO -P.

**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)
Abitazione di tipo economico	93,00	1,00	<b>93,00</b>
Balcone	19,28	0,30	<b>05,78</b>
<b>TOTALE Superficie Commerciale (arrotondato)</b>			<b>99,00</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 come la bassa richiesta di immobili nel comune di Lesina, l'assenza di ascensore e di impianto di riscaldamento, diventano motivi ostativi per una ipotetica appetibilità sull'intero fabbricato; di contro, però, lo stato manutentivo e conservativo restituirebbe maggiori opportunità al bene. Pertanto, si è proceduto ad adottare la stima sintetica 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 il **valore medio individuabile in 600,00 Euro**, per valori di vendita al mq per le zone semicentrali, 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 sintetica comparativo si occuperà della valutazione del bene oggetto di controversia, al netto delle pertinenze, come già riportato in relazione. Pertanto:

<p style="text-align: center;"><b><u>Valore di mercato unità immobiliare</u></b> <b>(Stima sintetica comparativa)</b></p> <p><b><i>V<sub>m sint.comp.</sub></i></b> = Valore mercato (€/mq) x Sup. Comm. (mq)</p> <p><b><i>V<sub>m immobile</sub></i> = <b>99,00</b> (€/mq) x <b>600</b> (mq) = <b>59.400,00 Euro</b></b></p>
---

**(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





**(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 24.01.2023 – Registro NN° R.G./R.P. 668/553 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5236 del 23.11.2022. **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 Lesina in data 06 Febbraio 2024**, è emerso che l'edificio fu realizzato in più fasi: **il piano terra sulla base di una irregolare variazione di destinazione da autorimessa ad abitazioni** rispetto alla **Licenza Edilizia n.142 del 1968** che prevedeva la costruzione di sole autorimesse; **il primo piano ed il secondo piano realizzati abusivamente rispettivamente negli anni 1970 e 1980** dal precedente proprietario sig. **Primiano AUGELLI nato a Lesina (FG) il 27-07-1939**, attraverso interventi di sopraelevazione dell'edificio a piano terra regolarmente concesso, **furono soggetti a richiesta di Condono Edilizio n. 591/1986** presentata **il 30 Dicembre dell'anno 1998** dal proprietario **AUGELLI**, riguardante i beni censiti al **Foglio 37 Mappale 2135, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**, ai sensi della Legge n. 28.02.1985 n.47 art. 35/B e successive modifiche ed integrazioni. In data 22.11.2000 l'area tecnica del Comune di Lesina con provvedimento n.98/S/2000, concesse l'autorizzazione a procedere, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs 29.10.1999 n. 49 e dell'art. 31 della Legge n.56/1980 e L.R. n. 8/1995. Lo stesso fabbricato ricevette parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali in data 16.01.2001, con riscontro n. 19260/1115/2001 prot. 30794/00. Il progetto relativo al condono a firma del tecnico geom. Antonio PROTANO, fu approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 29/S del 21.06.2001 esaminato dalla C.E.C. con parere favorevole il 25.09.2000 (verbale n. 15). Per il solo immobile oggetto della procedura (Fgl. 37 p.lla 2135 sub. 6), su richiesta del tecnico arch. Antonio Luigi IACOVELLI, il Comune di Lesina, in data 29 Maggio 2014,



con numero di pratica 2077 prot. 4847/7746, ha successivamente rilasciato Autorizzazione di Abitabilità parziale.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente CTU ha riscontrato delle difformità sull'immobile, consistenti nella realizzazione di una costruzione in pvc di un vano ad uso ripostiglio sul balcone che affaccia su Via Giordano (rappresentato in grafici). In planimetria si evince una lieve difformità per diversa distribuzione di spazi interni nella zona del disimpegno, dove da progetto era stato previsto un muro diagonale. Nello stesso disimpegno è stato realizzato un ripostiglio, avente forma rettangolare (dim. 1,25 mq c.a.). Le opere sono suscettibili di sanatoria, 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 tecnico comunale di Lesina. 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 la rimozione del vano deposito in pvc ubicato sul balcone è prevista una spesa che ammonti ad Euro 300,00. Pertanto:

***V mercato - Spese regolarizzazione***  
***59.400,00 - 2400,00 = 57.000,00 Euro***  
***(diconsi Cinquantasettemilaeuro/00)***

***(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**-----

**UNICO**

**BITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** facente parte dell'abitato di Lesina (FG) con  
so dal civico 3 di Via Giordano, ubicato al piano secondo, composta da soggiorno,  
pegno, cucinino e due camere da letto.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez.  
orio ai seguenti identificativi: **Fgl. 37, p.lla 2135, sub. 6, Via Umberto Giordano, Piano 2,**  
**/3, cl. 3, vani 4, R.C. Euro 309,87.**

Classe Energetica: **F**

Confini: Via Umberto Giordano (N), Via Michelangelo (E), P.lla 2136 (S), P.lle  
2135-1875 (O).

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

**57.000,00 Euro**

***in lettere (Cinquantasettemilaeuro/00)***

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

Il C.T.U.

arch. Fabrizio MIRAGLIA