

---

TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**R.G. n. 363/2023**

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

---

**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 24 Dicembre 2024, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice della Terza Sezione Civile dott. PALAGANO Michele, l'incarico quale esperto nel procedimento di Causa Civile n. R.G. 336/2023, promossa da \_\_\_\_\_, società a responsabilità limitata unipersonale, con sede legale in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede sociale in \_\_\_\_\_, numero di iscrizione al registro delle imprese di \_\_\_\_\_, nella qualità di mandataria, giusta procura per Notaio \_\_\_\_\_ del 11/05/2022 rep. 33171 racc. 22257, rappresentata e difesa, in forza di procura generale alle liti per Notaio \_\_\_\_\_ del 23.11.2017, rep. 70948 racc. 24390, dall'Avv. \_\_\_\_\_ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ha sottoposto un pignoramento immobiliare nei confronti del sig. \_\_\_\_\_, nella fattispecie trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale sita in Foggia alla Via Avv. Roccantonio Francesco D'AMELIO n. 5, identificata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate al *Foglio 128, Particella 198 Subalterno 82.*

Nella data del 24 Dicembre 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 il deposito telematico dell'elaborato peritale. Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti ed intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

Dopo aver effettuato sopralluogo in data 12 Marzo 2025 alle ore 16,00 in presenza del custode



**Fabrizio Miraglia**

*architetto – consulente tecnico d'ufficio*

giudiziario Avv. Potito BATTISTA, ove tali operazioni sono state concluse alle ore 17,15 (cfr. Verbale di sopralluogo), lo scrivente CTU chiedeva all'Ill.mo Signor Giudice proroga di 30 giorni, causa indisponibilità al sopralluogo dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. , ha risposto ai quesiti formulati in sede di udienza. \_\_\_\_\_



**Fabrizio Miraglia**  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

### 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 il bene interessato dalla procedura:

- **LOCALE COMMERCIALE** facente parte dell'abitato di Foggia con accesso dal civico 13 di Via Avv. Roccantonio Francesco D'AMELIO n. 5, ubicato al piano terra composto da ampio locale adibito ad uso commerciale dell'esecutato. In particolare trattasi di un punto vendita di ferramenta, carta da parati, tendaggi, colori e materiale per l'edilizia, che trova accesso da n. 2 ingressi che si affacciano sulla Via D'Amelio. L'immobile è composto dall'ampio ingresso principale destinato al commercio al dettaglio e agli uffici amministrativi, nonché da un retrobottega dotato di un piccolo vano bagno, destinato al deposito degli articoli commercializzati.

*La stessa unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 128, Particella 198 Subalterno 82, z.c. 1 – via Avv. Roccantonio Francesco D'Amelio n. 5 – piano terra, cat. C/1, classe 8, mq 213, Rendita catastale € 5.720,28.*

risulta di proprietà del signor:

..... in qualità di proprietario per la piena proprietà (1/1) del bene

A seguito di:

| ATTO TRA VIVI  |  | COMPRAVENDITA |                   |          |                    |
|--|--|---------------|-------------------|----------|--------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio <b>AUGELLI Michele</b>                      |  | Data          | <b>28.03.1995</b> | Rep. n°: | <b>34843</b>       |
| Sede: Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b> |  | Data          | <b>28.03.1995</b> | NN°      | <b>5840.1/1995</b> |
| Favore   | ..... in qualità di proprietario per la piena proprietà (1/1) del bene   |               |                   |          |                    |
| Contro   | .....  |               |                   |          |                    |
| Immobile   | <b>Locale commerciale (Cat. C/1)</b> censito presso N.C.E.U. in FOGGIA (FG) al Fgl. <b>128</b> p.lla <b>198</b> , sub. <b>82</b> |               |                   |          |                    |



**Fabrizio Miraglia**  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

**FORMALITA' VOLONTARIE SULL'IMMOBILE (Fgl. 128 P.lla 198 sub. 82)**

| IPOTECA VOLONTARIA                                       |  | MUTUO FONDIARIO |                   |          |                   |
|--|--|-----------------|-------------------|----------|-------------------|
| Pubb. Uff.: Notaio <b>AUGELLI Michele</b>                |  | Data:           | <b>27.06.2014</b> | Rep. n°: | <b>9414/17602</b> |
| Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b> |  | Data:           | <b>01.07.2014</b> | NN°      | <b>12282/1157</b> |
| A favore   |  |                 |                   |          |                   |
| Contro   | in qualità di proprietario per la piena proprietà<br>(1/1) del bene  |                 |                   |          |                   |
| Immobile   | <b>Locale commerciale (Cat. C/1)</b> censito presso N.C.E.U. in FOGGIA (FG) al Fgl. <b>128</b> p.lla <b>198</b> , sub. <b>82</b> |                 |                   |          |                   |

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE (Fgl. 128 P.lla 198 sub. 82)**

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che sull'immobile Fgl. 128 P.lla 198 sub. 82 non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su esso, ad eccezione della seguente:

| IPOTECA GIUDIZIALE                                       |  | PIGNORAMENTO IMMOBILIARE |                   |          |                    |
|--|--|--------------------------|-------------------|----------|--------------------|
| Pubb. Uff.: <b>TRIBUNALE DI FOGGIA</b>                   |  | Data:                    | <b>02.10.2023</b> | Rep. n°: | <b>4255</b>        |
| Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b> |  | Data:                    | <b>30.10.2023</b> | NN°      | <b>25141/19898</b> |
| A favore   |  |                          |                   |          |                    |
| Contro   | in qualità di proprietario per la piena proprietà<br>(1/1) del bene  |                          |                   |          |                    |
| Immobile   | <b>Locale commerciale (Cat. C/1)</b> censito presso N.C.E.U. in FOGGIA (FG) al Fgl. <b>128</b> p.lla <b>198</b> , sub. <b>82</b> |                          |                   |          |                    |

*(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, l'immobile, oggetto della presente procedura, in data successiva al provvedimento di pignoramento, non ha subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul



**Fabrizio Miraglia**  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

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”;*

*(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”;*

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. Allo stato attuale non vi sono in essere convenzioni patrimoniali.

*(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**

- **LOCALE COMMERCIALE** facente parte dell’abitato di Foggia con accesso dal civico 13 di Via Avv. Roccantonio Francesco D’AMELIO n. 5, ubicato al piano terra composto da ampio locale adibito ad uso commerciale dell’esecutato. In particolare trattasi di un punto vendita di ferramenta, carta da parati, tendaggi, colori e materiale per l’edilizia, che trova accesso da n. 2 ingressi che si affacciano sulla Via D’Amelio. L’immobile è composto dall’ampio ingresso principale destinato al commercio al dettaglio e agli uffici amministrativi, nonché da un retrobottega dotato di un piccolo vano bagno, destinato al deposito degli articoli commercializzati.
- La stessa unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 128, Particella 198 Subalterno 82, z.c. 1 – via Avv. Roccantonio Francesco D’Amelio n. 5 – piano terra, cat. C/1, classe 8, mq 213, Rendita catastale € 5.720,28.



**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

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

| Dati identificativi |     |       |      | Dati di classamento |     |      |      |             |         |         |
|---------------------|-----|-------|------|---------------------|-----|------|------|-------------|---------|---------|
| S.U.                | Fgl | P.IIa | Sub. | Z.C.                | M.Z | Cat. | Clas | Cons (vani) | Sup(mq) | Ren.(€) |
| -                   | 128 | 198   | 82   | 1                   | -   | C/1  | 8    | -           | 213     | 5720,28 |

**Coerenze**

| NORD                                    | EST                                     | SUD   | OVEST                                   |
|---|---|---|---|
| b.c.n.c. (corte comune della P.IIa 198) | b.c.n.c. (corte comune della P.IIa 198) | b.c.n.c. (corte comune della P.IIa 198)<br>Fgl. 128 P.IIa 198<br>Sub.81 | b.c.n.c. (corte comune della P.IIa 198) |

*(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)** L’unità immobiliare costituisce porzione di un complesso edilizio per civile abitazione realizzato su cinque livelli fuori terra, il quale presenta due abitazioni per ogni piano.

Al fabbricato si accede dal civico 15 di Via Roccantonio Francesco D’Amelio, per mezzo di un marciapiede che rientra nella particella 198 del fabbricato.



**Fabrizio Miraglia**

*architetto – consulente tecnico d'ufficio*

Dal punto di vista strutturale, l'edificio si articola con una struttura intelaiata in cemento armato, con tamponatura con blocchi termici in laterizi e solai interpiano in latero cemento. Le finiture del fabbricato mostrano un carattere civile, con parapetti in parte curvi che sono stati realizzati in cemento e finiti con intonaco civile per esterni, mentre le ringhiere dei balconi sono in ghisa. I piani sono caratterizzati da un rivestimento in materiale lapideo faccia vista. Sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può constatare come la zona sia discretamente interessata da mezzi pubblici, anche extra urbani, in quanto vicina alla Via degli Aviatori che conduce fuori città. Trattandosi di zona residenziale di recente lottizzazione, i servizi al consumo si qualificano come capannoni che ospitano attività commerciali. Discreta è la presenza di verde pubblico.

Entrando nel merito dell'unità immobiliare, oggetto della procedura, si evince che:

*Locale ad uso commerciale (Foglio 128, Particella 198 Subalterno 82)* facente parte dell'abitato di Foggia con accesso dal civico 13 (tredici) ed occupante la vetrina identificata con il civico 11 (undici) di *Via Avv. Roccantonio Francesco D'AMELIO*, ubicato al piano terra, è composto da ampio locale di circa 216 mq ospitante punto vendita ferramenta, carta da parati, tendaggi, colori e materiale per l'edilizia, che come detto in precedenza, trova accesso da n. 2 (due) ingressi che si affacciano sulla Via D'Amelio. L'immobile è composto dall'ampio ingresso principale destinato al commercio al dettaglio e agli uffici amministrativi, nonché da un retrobottega dotato di un piccolo vano bagno, destinato al deposito degli articoli commercializzati. 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, priva di corpi riscaldanti, sfrutta la presenza di due condizionatori che funzionano a ciclo inverso, emettendo aria calda d'inverno e fresca nei periodi estivi. La pavimentazione è in materiale ceramico, così come le pareti verticali del bagno, collocato nel retrobottega. Le pareti sono tinteggiate con idropittura allo smalto per interni; gli infissi che garantiscono luminosità per  $\frac{3}{4}$  dei lati sono in alluminio doppio taglio termico. Essendo una costruzione che ha poco più di 10 anni di vita, l'unità immobiliare gode di un ottimo stato conservativo. 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*



**Fabrizio Miraglia**  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

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 Foggia. 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 2024), relative alla fascia di appartenenza della zona in cui è ubicato il bene, ovvero la fascia Periferica D8/Rione Camporeale, Rione San Ciro, Via Napoli, Via Castelluccio, Via degli Aviatori.

**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) |
|--|-----------|------------|----------------|
| <b>(Foglio 128, Particella 198 Subalterno 82)</b>  |           |            |                |
| Locale commerciale                                 | 216,00    | 1,00       | <b>213,00</b>  |
| <b>TOTALE Superficie Commerciale (arrotondato)</b> |           |            | <b>213,00</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 l'ottimo stato conservativo, la tranquillità del contesto, la buona richiesta di immobili simili nella zona di interesse, la presenza di parcheggi liberi, restituiscono



**Fabrizio Miraglia**  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

al bene maggiori opportunità di vendita.

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 *un valore di mercato utilizzato per beni in ottimo stato di conservazione “quasi pari al nuovo”, che superi il valore massimo* riportato nella banca dati dell'OMI dell'Agenzia di 1100,00 Euro/mq e che, a seguito di interlocuzioni con i professionisti del settore immobiliare, quali agenzie e consulenti mutuo, nonché dalla comparazione con immobili in vendita con caratteristiche similari, si è ritenuto opportuno che il più probabile valore di mercato a metro quadro per l'immobile in oggetto si aggiri attorno ai **2000,00 Euro/mq**.

Questa metodologia di tipo sintetica comparativo si occuperà della valutazione del bene oggetto di controversia.

Pertanto:

**Valore di mercato locale commerciale (Fgl.128, P.Illa 198 Sub. 82)**  
**(Stima sintetica comparativa)**

**$Vm\ sint.comp. = \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)}$**

**$Vm\ immobile = 213,00\ (\text{€/mq}) \times 2000,00\ (\text{mq}) = 426.000,00\ \text{Euro}$**

**(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 al signor \_\_\_\_\_

in

qualità di proprietario per la piena proprietà (1/1) del bene.

**(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



**Fabrizio Miraglia**  
architetto – consulente tecnico d'ufficio

*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 interessato nella procedura, risulta occupato dall'attività commerciale facente capo all'esecutato sig.

*(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 30.10.2023 – Registro NN° 25141/19898 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4255 del 02.10.2023 **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*



**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

*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 dalla società DRAGEN S.R.L. , sede in FOGGIA (FG) per via di iniziale Permesso di Costruire n. 417 del 17.12.2008 e successive varianti ai numeri 207 del 24.07.2009 e del n.53 del 24.03.2011. Da sopralluogo emerge una difformità lieve consistente nella realizzazione dei tramezzi in cartongesso che ospitano gli uffici del locale. 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 lo sportello unico per l'Edilizia del Comune di Foggia. A conclusione della conformità dell'unità immobiliare, sarà necessario presentare variazione catastale, per un importo pari a 600,00 per spese tecniche e di istruttoria, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, per un totale di Euro 2500,00. Pertanto:

***V mercato Lotto Unico - Spese regolarizzazione***  
***426.000,00 - 2500,00 = 423.500,00 Euro***  
***424.000,00 Euro (arrotondato)***  
***(diconsi Quattrocentoventiquattromilaeuro/00)***

***(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;*



**Fabrizio Miraglia**

architetto – consulente tecnico d'ufficio

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

**(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**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

- **LOCALE COMMERCIALE** facente parte dell'abitato di Foggia con accesso dal civico 13 di Via Avv. Roccantonio Francesco D'AMELIO, ubicato al piano terra composto da ampio locale adibito ad uso commerciale dell'esecutato,, che trova accesso da n. 2 ingressi che si affacciano sulla Via D'Amelio.

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: **Fgl. 128, p.IIa 198, sub. 82, z.c. 1** – via Avv. Roccantonio Francesco D'Amelio n. 5 – piano terra, cat. C/1, classe 8, mq 213, Rendita catastale € 5.720,28.

Confini: b.c.n.c. - corte comune della P.IIa 198 (N), b.c.n.c. - corte comune della P.IIa 198 (E), b.c.n.c. (corte comune della P.IIa 198), Sub.81 (S), b.c.n.c. - corte comune della P.IIa 198 (O).

Classe energetica: D

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

**424.000,00 Euro**

**in lettere (Quattrocentoventiquattromilaeuro/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

