

**Da** [tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it)  
<tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it>

**A** [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu) <tommaso.zingarelli@ingpec.eu>

**Data** mercoledì 25 marzo 2026 - 19:57

In riferimento alla consulenza estimativa giudiziaria da Lei depositata nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, dovendo predisporre l'avviso di vendita come da ordinanza del 19/03 u.s. riscontro che per tutti e tre gli immobili nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia (pagg.14-15/21/28) si parla di regolarità "per la legge 47/1985" nonché di "immobile risulta agibile". Si parla inoltre di conformità ai titoli abitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale e che non si riscontrano difformità edilizie rilevanti rispetto ai citati titoli e lo stato attuale dell'immobile può ritenersi conforme ai provvedimenti citati. Ed ancora si evidenzia che mancano le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico e manca il certificato energetico.

Alla luce di quanto prospettato Le chiedo di chiarirmi se esiste un certificato di agibilità relativa agli immobili oggetto del pignoramento (indicando il numero e la data di rilascio) e se l'eventuale mancanza possa essere sanata ed i costi di tale sanatoria.

Resto in attesa di un sollecito riscontro e porgo cordiali saluti

Avv. Tommaso d'Amore

**R: proc. esec. imm. n.249/2024 Trib. Trani**

**Da TOMMASO ZINGARELLI INGPEC** <tommaso.zingarelli@ingpec.eu>

**A tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it**  
<tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it>

**Data** mercoledì 1 aprile 2026 - 09:28

In riferimento alla Sua comunicazione relativa alla consulenza estimativa depositata, si rappresenta quanto segue.

Dall'esame della documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Andria, è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento risultano assistiti da titolo edilizio in sanatoria, segnatamente concessione edilizia n. 1023/S del 24/11/1995, rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985, nonché da successivo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 per opere interne, con conseguente definizione amministrativa delle stesse.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, pertanto, gli immobili risultano legittimati e conformi ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale, come già evidenziato nella relazione peritale.

Con riferimento specifico al certificato di agibilità, allo stato degli atti non risulta rilasciato alcun provvedimento espresso. Tale circostanza risulta coerente con l'epoca di realizzazione e sanatoria dell'immobile, in cui il rilascio formale dell'abitabilità/agibilità non sempre veniva richiesto o perfezionato.

In ogni caso, la mancanza del certificato di agibilità non incide sulla regolarità urbanistica del bene e non costituisce elemento ostativo al trasferimento nell'ambito della procedura esecutiva.

Sotto il profilo tecnico, l'agibilità risulta conseguibile mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, previa eventuale verifica dello stato impiantistico.

Gli eventuali oneri connessi all'ottenimento della stessa, sulla base delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, nel corso delle quali non sono emerse evidenti criticità sotto il profilo manutentivo e funzionale, possono ritenersi contenuti e ordinariamente riconducibili alle normali attività di verifica tecnica ed eventuale adeguamento impiantistico, fatto salvo quanto potrà emergere a seguito di eventuali verifiche di dettaglio sugli impianti e sulle condizioni igienico-sanitarie.

Si evidenzia, infine, che gli immobili risultano utilizzati nel tempo, circostanza che depone per una sostanziale compatibilità funzionale degli stessi con la destinazione d'uso.

Resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

---

**Da:** tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it <tommaso.damore@pec.ordineavvocatitrani.it>

**Inviato:** mercoledì 25 marzo 2026 18:57

**A:** tommaso.zingarelli@ingpec.eu

**Oggetto:** proc. esec. imm. n.249/2024 Trib. Trani

In riferimento alla consulenza estimativa giudiziaria da Lei depositata nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, dovendo predisporre l'avviso di vendita come da ordinanza del 19/03 u.s. riscontro che per tutti e tre gli immobili nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia (pagg.14-15/21/28) si parla di regolarità "per la legge 47/1985" nonché di "immobile risulta agibile". Si parla inoltre di conformità ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale e che non si riscontrano difformità edilizie rilevanti rispetto ai citati titoli e lo stato attuale dell'immobile può ritenersi conforme ai provvedimenti citati. Ed ancora si evidenzia che mancano le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico e manca il certificato energetico.

Alla luce di quanto prospettato Le chiedo di chiarirmi se esiste un certificato di agibilità relativa agli immobili oggetto del pignoramento (indicando il numero e la data di rilascio) e se l'eventuale mancanza possa essere sanata ed i costi di tale sanatoria.

Resto in attesa di un sollecito riscontro e porgo cordiali saluti

Avv. Tommaso d'Amore