

---

TRIBUNALE DI FOGGIA - III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

**R.G. Es. n. 179/2021**

**G.E. Ill.mo dott.ssa PATTI Valentina**

---

## **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 Novembre 2022, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa PATTI Valentina del Tribunale di Foggia III sez. civile, l'incarico quale esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.Es. 179/2021. 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, rappresentato e difeso, giusta mandato in calce al ricorso ex art 633 cpc e 642 cpc, dall'avv; nel cui Studio in Foggia, alla, è per elezione domiciliato (si richiedono comunicazioni a mezzo fax al n.– o pec: sottopone ad “ESECUZIONE FORZATA” per espropriazione in danno della Società, il seguente bene immobile:

*IMMOBILE URBANO AD USO UFFICIO facente parte dell'abitato di Manfredonia (FG) in Contrada Siponto s.n.c., come da visura catastale, realmente ubicato in Via Francia 5, con accesso da suddetta via, sviluppatesi in un piano terra e composto da tre vani e servizi. Lo stesso è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune quale Censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio quanto segue: Appartamento per uso ufficio sito in MANFREDONIA censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia (Codice E885) alla contrada SIPONTO snc piano T; variazione toponomastica del 28/08/2013 – superficie catastale totale 117 mq., foglio 39 (trentanove), particella 3237 (tremiladuecentotrentasette), sub 7 (sette); categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 1.249,83. Proprietà di 1/1 della debitrice.\_\_\_\_\_*

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

Come previsto nel mandato conferitogli, lo scrivente, in data 22 Novembre 2022 ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate (riscontro Prot. 29250-29253 e 20767 del 22.11.2022) per effettuare visure ipo-catastali sull’immobile in oggetto. In data 15 Dicembre 2022, ha provveduto ad effettuare ricerca sulla residenza degli esecutati (riscontro Prot. N° 39807 del 15-12-2022) nella procedura in oggetto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Tortoreto (TE). In data 29 Dicembre 2022, ha provveduto ad effettuare richiesta residenza esecutati presso il Comune di Foggia (ricevuta consegna opec21004.20221229171244.32943.596.1.53@pec.aruba.it). In data 27 Dicembre 2022, ha inviato comunicazione a mezzo raccomandata 1 A/R (05257405202-6) al debitore e via pec a mezzo legale costituito, per informare le parti sull’inizio delle operazioni peritali, fissate in prima convocazione in data 17 Gennaio 2023 alle ore 15,00. In data 09 Gennaio 2023, lo scrivente presentava richiesta di accesso alle autorizzazioni edilizie del fabbricato presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Manfredonia. A causa dell’indisponibilità del debitore, ha inviato comunicazione in data 30 Gennaio 2023, per informare le parti sulla ripresa delle operazioni peritali fissate in seconda convocazione in data 06 Febbraio 2023 alle ore 15,00. Causa assenza del debitore in seconda convocazione, in data 15 Febbraio 2023, lo scrivente CTU richiedeva all’Ill.mo G.E. proroga di 30 giorni per il deposito della bozza di relazione peritale. In seguito all’avvenuto contatto con l’occupante dell’immobile in oggetto, in data 16 Febbraio 2023, lo scrivente a mezzo raccomandata 1 A/R (05258105915-4) comunicava l’occupante e per mezzo pec le altre parti in causa la ripresa delle operazioni fissate in terza convocazione in data 07 Marzo 2023 alle ore 15,00. Le stesse operazioni hanno avuto inizio nella data concordata con la sola presenza dell’occupante dell’immobile in oggetto. Nella stessa giornata, richiedeva ulteriore documentazione al Comune di Manfredonia, rilasciata in data 28 Marzo 2023. In data 14 Marzo 2023, chiedeva all’Ill.mo ulteriori 30 giorni di proroga, al fine di espletare al meglio l’incarico conferitogli. Infine, inviava, 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 precedente che il debitore possono far pervenire presso il mio studio sito a Foggia in Corso Roma n. 204/A, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica. Qualora le parti abbiano provveduto ad inviare note all’esperto CTU, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno 15 giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., lo scrivente in qualità di esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

## IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO

**(QUESITO 1)** *“Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”;*

Per l’esatta identificazione del bene ed in verifica a tutto quanto contenuto nel punto 1. del verbale d’incarico peritale, si è provveduto all’acquisizione della documentazione in atti e all’ estrazione di opportuna documentazione integrativa aggiornata presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Sez. Territorio e Conservatoria Registri Immobiliari, consistenti in:

- Estratto di mappa;
- Planimetria U.I.U.
- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
- Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative all’ultimo ventennio.

**(QUESITO 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. 179-2021 è emerso che gli immobili di cui sotto:

- **IMMOBILE URBANO AD USO UFFICIO** facente parte dell’abitato di Manfredonia (FG) in Contrada Siponto s.n.c., come da visura catastale, realmente ubicato in Via Francia 5, con accesso da suddetta via, sviluppatesi in un piano terra e composto da tre vani e servizi. Lo stesso è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune quale Censito all’Agenzia delle Entrate sez. Territorio quanto segue: *Appartamento per uso ufficio sito in MANFREDONIA censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di*

*Manfredonia (Codice E885) alla contrada SIPONTO snc piano T; variazione toponomastica del 28/08/2013 – superficie catastale totale 117 mq., foglio 39 (trentanove), particella 3237 (tremiladuecentotrentasette), sub 7 (sette); categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 1.249,83.*

Risulta di proprietà della società:

- per 1/1 della piena proprietà.

**Situazione dell'immobile (Fgl. 39 P.lla 3237 sub.7) nel VENTENNIO anteriore al pignoramento**

<b>ATTO TRA VIVI</b>		<b>CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
Pubb. Uff.: Notaio <b>AUGELLI Michele</b>		Data	<b>31.10.2014</b>	Rep. n°:	<b>94517/17813</b>
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data	<b>13.11.2014</b>	R.G./R.P.	<b>20466/15961</b>
A favore	<b>s.r.l.</b> (C.F. 01606860672) con sede in Mosciano Sant'Angelo (PE) per 1/1 della piena proprietà.				
Contro	(C.F./P.IVA 03462980719) con sede in Foggia per 1/1 della piena proprietà.				
Immobili	<b>Unità immobiliare ad uso ufficio</b> censito presso N.C.E.U. in Manfredonia (FG) al Fgl. 39, p.lla 3237, sub. 7				

<b>ATTO TRA VIVI</b>		<b>SCISSIONE DI SOCIETA'</b>			
Pubb. Uff.: Notaio <b>AUGELLI Michele</b>		Data	<b>27.07.2016</b>	Rep. n°:	<b>96654/19167</b>
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di <b>FOGGIA</b>		Data	<b>01.08.2016</b>	R.G./R.P.	<b>15231/11362</b>
A favore	con sede in Foggia, (P. IVA 04095210714), per 1/1 della piena proprietà.				
Contro	<b>s.r.l.</b> (C.F. 01606860672) con sede in Mosciano Sant'Angelo (PE) per 1/1 della piena proprietà. . (C.F. 01618430712) con sede in Foggia per 1/1 della piena proprietà.				
Immobili	<b>Unità immobiliare ad uso ufficio</b> censito presso N.C.E.U. in Manfredonia (FG) al Fgl. 39, p.lla 3237, sub. 7				



**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE (Fgl. 39 P.lla 3237 sub.7)**

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE							
Pubb. Uff.: TRIBUNALE DI FOGGIA		Data	22.04.2021	Rep. n°:	1555				
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data	27.05.2021	R.G./R.P.	15231/11362				
A favore	, Foggia, 09/12/1961 (C.F. CLBMSM61T09D643C)								
Contro	. con sede in Foggia, (P. IVA 04095210714), per 1/1 della piena proprietà.								
Immobili	<b>Unità immobiliare ad uso ufficio</b> censito presso N.C.E.U. in Manfredonia (FG) al Fgl. 39, p.lla 3237, sub. 7								

**CRONISTORIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (Fgl. 39 P.lla 3237 sub.7)**

IMPIANTO MECCANOGRAFICO dal 17 Novembre 2009 al 03 Agosto 2010	
Costituzione del 17.11.2009. Pratica n. FG0366567 in atti dal 17.11.2009 (n. 6472.1/2009). Classamento e rendita proposti (D.M. 701/1994)	
Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 39 Particella 3237 Sub. 7- Contrada Siponto s.n.c. - Piano PT; Rendita Euro 1.249,83 Z.C. 1 Cat. A/10, Cl. 3 Cons. 4 vani</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 39 Particella 3237 Sub. 7- Contrada Siponto s.n.c. - Piano PT; Rendita Euro 671,39 Z.C. 1 Cat. A/10, Cl. 2 Cons. 2,5 vani</i>

IMPIANTO MECCANOGRAFICO dal 03 Agosto 2010 al 28 Agosto 2013	
Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013. Data di presentazione 17.11.2009. Pratica n. FG0366567	
Immobile generato	<i>Immobile al Foglio 39 Particella 3237 Sub. 7- Contrada Siponto s.n.c. - Piano PT; Rendita Euro 1.249,83 Z.C. 1 Cat. A/10, Cl. 3 Cons. 4 vani Sup. 117 mq</i>
Immobile originario	<i>Immobile al Foglio 39 Particella 3237 Sub. 7- Contrada Siponto s.n.c. - Piano PT; Rendita Euro 1.249,83 Z.C. 1 Cat. A/10, Cl. 3 Cons. 4 vani</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 quinques)** “alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;

Da verifiche effettuate, non sussistono convenzioni patrimoniali in atto.

**(QUESITO 2)** “All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali; indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

**- IMMOBILE URBANO AD USO UFFICIO** facente parte dell'abitato di Manfredonia (FG) in Contrada Siponto s.n.c., come da visura catastale, realmente ubicato in Via Francia 5, con accesso da suddetta via, sviluppatesi in un piano terra e composto da tre vani e servizi. Lo stesso è riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune quale Censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio quanto segue: *Appartamento per uso ufficio sito in MANFREDONIA censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia (Codice E885) alla contrada SIPONTO snc piano T; variazione toponomastica del 28/08/2013 – superficie catastale totale 117 mq., foglio 39 (trentanove), particella 3237 (tremiladuecentotrentasette), sub 7 (sette); categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 1.249,83.*

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

(risultanza della visura effettuata il 22 Novembre 2022)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.la	Sub.	Z.C.	M.Z	Cat.	Clas	Cons (vani)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	39	3237	7	1	-	A/10	3	4	117	1.249,83

**Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U. (P.la 995, P.la 1633)	Altra U.I.U. (P.la 2490)	Altra U.I.U. (P.la 3237)	Altra U.I.U. (P.la 2805)

**(QUESITO 2 bis)** *“Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”;*

Quanto alla risposta del quesito, per maggiore completezza, si rimanda agli elaborati grafici ed al dossier fotografico contenuto negli allegati.

**(QUESITO 3)** *“Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”;*

**(Immobile urbano ad uso ufficio)** L’unità immobiliare fa parte di un edificio di tipo misto in cemento armato, con sistema intelaiato travi pilastri, destinato a residenze ed uffici, individuato nel Piano generale di Lottizzazione CA4 (lettera 13) nel Comune di Manfredonia (FG). Si sviluppa con tipologia in linea su quattro livelli fuori terra, in cui il piano terra è

destinato ad immobili ad uso ufficio, mentre i restanti tre ad abitazioni. Conclude il complesso immobiliare un piano interrato destinato ad autorimesse. Al lotto vi si accede da strada di lottizzazione interna, comprensiva di parcheggi a servizio dei lotti, che si identifica toponomasticamente con la Via Francia. Entrando nei dettagli costruttivi del fabbricato e la relativa unità immobiliare. Da indagini, risulta che la muratura esterna di tompagno è del tipo doppia fodera (spessore 40 cm), dove la parete esterna è in laterizio (5x12x25 cm) con un'applicazione di pannello in poliuretano espanso (sp. 30 mm). Le pareti interne, sono in termo laterizio di tipo “Aleveolater o Poroton” dello spessore di 20 cm. I muri divisorii interni tra unità immobiliari sono costituiti da murature di spessore di 20 cm formanti una doppia parete; mentre le tramezzature delle unità sono in laterizio . Le tramezzature interne sono in laterizio forato dello spessore di 8 cm. Gli infissi esterni risultano essere in lega di alluminio elettrocolorati e preverniciati a fuoco con tripla vetrocamera, schermate da persiane in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato sulle due facce con compensato di mogano su telaio di legno abete. L'unità immobiliare alla quale si accede per mezzo di una porta blindata ad un battente dal civico 5 di Via Francia, è dotata degli impianti tecnici di base (elettrico, idrico, fognante e telefonico) che garantiscono il corretto funzionamento degli spazi. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas murale (tipo C32-C33). I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa ad elementi scomponibili. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia in tubazione corrugata con fili sfilabili, nel rispetto delle norme UNI-CEI e D.Lgs 46/1990; l'abitazione presenta impianto di messa a terra, nel rispetto delle vigenti norme CEI. L'unità immobiliare, per essendo ad uso ufficio, viene utilizzata quale residenza e consta di una zona pranzo, due camere e un servizio igienico. Si apre ad un giardino di pertinenza esclusiva per tre lati dell'unità immobiliare, non computato ai fini commerciali. Sul lato nord vi è una tettoia amovibile su supporto metallico, realizzata in aderenza alla facciata, che non pregiudica la staticità dell'edificio. Nell'unità è presente una caldaia a condensazione di tipo Ariston mod. Egis Premium con potenza nominale di 24 Kw, installata nel 2016, a supporto del riscaldamento dei corpi scaldanti e dell'impianto idrico. Complessivamente, l'edificio si presenta in uno ottimo stato conservativo e, per quanto non menzionato, si rimanda alla documentazione fotografica ed alle planimetrie di rilievo.

**(QUESITO 4)** *“Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza dalla*

*garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”*

**(QUESITO 4 bis)** *“alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all’allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”;*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, lo scrivente CTU ha utilizzato il metodo sintetico per confronto che nella pratica risulta quello più indicato, tenendo in considerazione come valore di riferimento le quotazioni medie ottenute dalle agenzie e da professionisti del settore immobiliare presenti nel Comune di Manfredonia (FG). Sono state prese parzialmente in considerazione le quotazioni del mercato immobiliare espresse dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) relative alla fascia di appartenenza della zona in cui è ubicato il bene, ovvero la fascia D1/Periferica.

**Calcolo delle Superficie 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)
Ufficio (cat. A/10)	55	1	55,00
Giardino	629,00	0.1	62,90
<b>TOTALE (arrotondato)</b>			<b>118,00</b>

Pur trattandosi di una residenza a tutti gli effetti, l’immobile verrà valutato nel rispetto della destinazione d’uso originaria, pertanto verrà considerato ufficio. Per la categoria catastale A/10 (Uffici), secondo la tabella pubblicata da Agenzia delle Entrate (allegato del 23.12.2019) per la metodologia di calcolo riferita ad unità immobiliari comprese in gruppi di categorie catastali assimilabili, le pertinenze ad uso esclusivo vengono computate per il 10% della loro superficie.

Per la determinazione del valore complessivo del bene staggito, il CTU ha tenuto conto anche all'esame delle circostanze favorevoli che aumentano l'appetibilità degli immobili, parimenti, anche le circostanze sfavorevoli che deprimono il valore. Esplicitando tali circostanze, si evidenzia che nella zona di interesse vi è una scarsa presenza di analoghe soluzioni di vendita, presenti soprattutto nei piani terra dei fabbricati a destinazione mista, con bassa domanda da parte degli acquirenti. Attualmente, non sussiste ancora la possibilità che esse subiscano un cambio di destinazione d'uso a residenza, per cui non potranno essere presi in considerazione dei valori al metro quadro che si avvicinino a quelle residenziali. Di contro, l'immobile, di recente costruzione (dieci anni), si presenta in un ottimo stato di conservazione con una attenzione sul risparmio energetico, come quanto indicato nel precedente quesito. Trattandosi di una situazione particolare e, considerato il fatto che più della metà della superficie commerciale è destinato a giardino, dove l'ampiezza non verrebbe sfruttata appieno per l'assolvimento delle funzioni dell'unità immobiliare, ai fini della stima, si è ritenuto opportuno valutare a corpo la pertinenza giardino, assegnandole un valore pari a 30.000,00 Euro, al fine di raggiungere una valutazione equa e non fuori mercato. Per quanto concerne l'immobile ad uso ufficio, stante quanto illustrato, a seguito dei colloqui intercorsi con i professionisti del settore, si evince che per tipologie immobiliari similari, il più probabile valore di mercato si aggiri attorno ai **1700,00** Euro/mq. Passando alla determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare, noteremo che il valore complessivo sarà pari al prodotto tra il valore di mercato suindicato al metro quadro e la Superficie Commerciale del bene.

$$\begin{aligned}V_m \text{ sint. comp. ufficio} &= \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)} \\V_m \text{ sint. comp. ufficio} &= 1700,00 \text{ (€/mq)} \times 55 \text{ (mq)} = 93.500,00 \text{ Euro}\end{aligned}$$

$$V_m \text{ sint. comp. giardino} = 30.000,00 \text{ Euro (valutazione a corpo)}$$

$$\begin{aligned}V_m \text{ del lotto} &= V_m \text{ sint. comp. ufficio} + V_m \text{ sint. comp. giardino} \\V_m \text{ del lotto} &= 93.500,00 + 30.000,00 = 123.500,00 \text{ Euro}\end{aligned}$$

**(QUESITO 5)** *“Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le*

*quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”*

Dalle visure catastali risulta che gli immobili risultano intestati ai soli esecutati e, pertanto, le quote pignorate interessano per intero il valore del lotto.

**(QUESITO 6)** *“Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza dei confini, dati catastali e prezzo base”.*

Per una maggiore visibilità della lettura, l'ubicazione, la consistenza dei confini, i dati, catastali e il prezzo base saranno riportati nelle determinazioni conclusive all'ultima pagina dell'elaborato.

**(QUESITO 7)** *“Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad oggi verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

Ad oggi, l'immobile (Fgl. 39 P.lla 3237 sub.7) posto a piano terra risulta occupato dal sig., per via di scrittura privata “Promessa di vendita” tra la suddetta persona fisica e la persona giuridica registrata presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Manfredonia (FG) in data 13.05.2013 al n. 1646 serie 3.

**(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 27.05.2021 – Registro NN° R.G./R.P. 15231/11362 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1555 del 22.04.2021. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

**(QUESITO 10)** “*Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati*”;

Da indagini effettuate presso il Comune di Manfredonia, è emerso che il complesso immobiliare lettera 13 del piano di Lottizzazione CA4, in cui insiste l'unità immobiliare, è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 314 del 24.07.2007 e successiva variante n. 101 del 02.05.2011. Ad oggi, non risulta rilasciato il certificato di fine lavori. Da raffronto con le autorizzazioni rilasciate, risulta che il tramezzo che divide il disimpegno dalla sala adibita a pranzo non risulta realizzato, così come l'assenza di un'apertura nella sala più grande, entrambe evidenziate sull'elaborato grafico presente in allegato. Per sanare le opere difformi è previsto un importo di **2500,00 Euro**, consistenti in spese e prestazioni tecniche da espletare presso il Comune di Manfredonia e l'Agenzia delle Entrate. Pertanto:

***Vm lotto - Spese regolarizzazione***

***123.500,00 - 2.500,00 = 121.000,00 Euro***

***Valore Mercato Lotto = 121.000,00 Euro***

**(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 E (Epg 162,31 kWh/mq anno), ai sensi della

L.R. del 5 Dicembre 2016, n. 36 “Norme di attuazione del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e dei decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75, di recepimento della direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell’edilizia. Istituzione del “Catasto energetico regionale”.

**(QUESITO 12)** “alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’espresso avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita”.

Per il LOTTO in oggetto non sussistono condizioni di cui all’art.1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e trasformati.

---



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

**LOTTO UNICO**

*IMMOBILE URBANO AD USO UFFICIO facente parte dell'abitato di Manfredonia (FG) in Contrada Siponto s.n.c., come da visura catastale, realmente ubicato in Via Francia 5, con accesso da suddetta via, sviluppatesi in un piano terra e composto da tre vani e servizi per un totale di mq 117.*

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: **Fgl. 39 (trentanove), p.la 3237 (tremiladuecentotrentasette), sub. 7 (sette); categoria A/10, piano terra, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 1.249,83.**

Classe Energetica: Classe E (Epg 162,31 kWh/mq anno)

Confini: P.la 995, P.la 1633 (N), P.la 2490 (E), P.la 3237(S), P.la 2805 (O)

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

**121.000,00 Euro**

***in lettere (CENTOVENTUNOMILAEURO/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**