

STUDIO TECNICO
ARCH. ROBERTA MARFELLA
VIA MONTEGRAPPA N. 67 – FOGGIA –
cell.: 339.1472687; pec.: robertamarfella@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

All'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione
Dott. Rignanese Stefania

Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare
DI LELLA COSTANZA/NATALE GIUSEPPE
Procedura n. 66/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 6/11/2022



**All'III.mo Signor Giudice dell'esecuzione
Dott. Rignanese Stefania**

OGGETTO: **Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare**
[REDACTED]
Procedura n. 66/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Premessa

La sottoscritta arch. Roberta Marfella, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n. 1091, con studio in Foggia alla Via Montegrappa n. 67, riceveva incarico dal Tribunale di FOGGIA nella persona del Giudice dott. Stefania RIGNANESE, con decreto emesso in data 2.6.2022, di redigere la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, al fine di stimare i beni pignorati nella suddetta procedura immobiliare R.G. Esec. N. 66/2021, espone quanto segue:

Generalità

Il [REDACTED] risulta intestatario, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (allegato n. 1), dei seguenti immobili ubicati in San Giovanni Rotondo alla Via E. Mandes n. 27:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano primo;
- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo;
- deposito posto al piano terra;
- bene comune non censibile posto al piano terra e primo;
- area urbana;

edificati sull'area pervenuta per Atto di Donazione rogato dal notaio Dott. Francesco Paolo Lops in data 19.3.1984 e trascritto a Foggia in data 6.4.1984 ai nn. 5831/168488.

Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- giuramento;
- esame degli atti del procedimento;
- acquisizione delle planimetrie catastali, visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in data 15.6.2022 ed in data 21.6.2022;
- acquisizione dell'Atto di Asservimento del 5.6.1986 presso l'archivio notarile di Foggia in data 28.6.2022;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo in data 30.6.2022;
- richiesta ed acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di San Giovanni Rotondo in data 30.6.2022 e 5.7.2022;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- istanza, depositata presso il Tribunale di Foggia in data 5.7.2022, per difformità riscontrate durante lo studio degli atti allegati al fascicolo;



- comunicazione inizio delle operazioni peritali in data 11.7.2022;
- ricognizione e sopralluogo sugli immobili costituenti i lotti di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni in data 14.7.2022;
- accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia del Permesso di Costruire e Varianti, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche in sanatoria in data 19.7.2022;
- istanza, depositata presso il Tribunale di Foggia in data 30.8.2022, in merito all'opportunità di limitare la perizia di stima ai soli beni siti in San Giovanni Rotondo alla Via E. Mandes n. 27, individuati al F. 57 – P.Illa 2660 – sub. 1,3,4,5 escludendo, quindi, il sub. 2 consistente in una strada pubblica e proroga per il deposito della perizia;
- accertamento della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nel Permesso di Costruire e Varianti al Permesso di Costruire;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione e deposito dell'attestato di prestazione energetica;
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con rinnovazione di Atto di Precetto del 9.12.2020, in forza della sentenza di separazione dei coniugi n. 1135 del 28.6.2011, R.G. n. 4585/2005 emessa dal Tribunale di Foggia, notificato in data 28.12.2020, la [redacted], rappresentata e difesa dal [redacted] intimava al [redacted] il pagamento della totale somma di €. 35.039,62 oltre interessi rivalutazione, spese legali ed occorrente, per gli assegni di mantenimento statuiti dal Giudice dall'inizio del relativo procedimento fino alla data del 16.11.2014. Con lo stesso atto di precetto, chiedeva pure il pagamento della somma di €. 400,00 oltre interessi indicata nella sentenza n. 97/2015 del 1.6.2015, del Giudice di Pace di Foggia, notificata in data 9.12.2015.

L'atto di precetto citato è stato opposto ex art. 615 c.p.c. , R.G. n. 133/2021 Tribunale di Foggia e notificato il 5.1.2021 dal debitore.

Rimasto infruttuoso l'intimato precetto, con Atto di Pignoramento notificato in data 5.3.2021 e trascritto a Foggia in data 19.3.2021, su istanza della sig. [redacted] l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari:

- **Intero fabbricato con annessa area scoperta sita in San Giovanni Rotondo alla via Mandes 27, composto da piano terra, primo piano e piano sottotetto, il tutto realizzato sul terreno censito nel C.T. del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 57, p.Illa 2660, ente urbano, di superficie catastale di Ha 00.03.60 (nascente dalla fusione delle preesistenti p.Ille 323 di Ha 00.02.64 e 409 di Ha 00.00.96), così come riportato in C.T. del comune di San Giovanni Rotondo al foglio 57, p.Illa 2660, sub 1, b.c.n.c. sub 3 – 4 – 5; foglio 57, p.Illa2660, sub 2, area urbana, cons. 107 mq. senza redditi (piano terra); foglio 57, p.Illa 2660, sub 3, categoria C/2, cl. 6, cons. 130 mq, superficie catastale 175 mq, rendita € 711,68 (piano terra); foglio 57, p.Illa 2660, sub 4, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 5, superficie totale 155 mq, rendita € 516,46 (piano 1); foglio 57, p.Illa 2660, sub 5, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 5, superficie catastale totale 120 mq, rendita € 529,37 (piano 1 - 2); con tutte le loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni a detto immobili afferenti; che si appartengono per la quota di 1/1 di proprietà al [redacted]**



Con ricorso in opposizione a pignoramento immobiliare ex art. 615 c.p.c., depositato in data 13.3.2021, il [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] contestava il diritto di procedere ad espropriazione forzata e ricorreva al Giudice dell'Esecuzione, affinché, ex art. 624 c.p.c., disponeva la sospensione anche parziale dell'esecuzione.

Con istanza di vendita, depositata il 12.4.2021, la sig.ra [REDACTED] chiedeva procedersi alla vendita dei beni immobili pignorati in danno del [REDACTED].

Con istanza di nomina di custode ex art. 559 comma 2 c.p.c., depositata in data 19.4.2021, la sig.ra [REDACTED] chiedeva al G.E. di disporre la custodia dei beni pignorati nominando all'uopo quale custode essa creditrice procedente.

Con istanza depositata in data 6.7.2021, il [REDACTED] si opponeva alla nomina a custode la procedente sig.ra [REDACTED] e chiedeva al Giudice la sua nomina a custode dell'intero fabbricato o la nomina di un soggetto terzo.

All'udienza del 13.7.2021, esaminate le note di udienza depositate dalle parti, il G.E. sostituiva il debitore nella custodia e per l'effetto nominava l'I.V.G. di Foggia quale custode del compendio pignorato.

Con istanza depositata in data 7.9.2021, [REDACTED] quale debitore esecutato, chiedeva di occupare con la sua famiglia l'abitazione, con l'impegno di custodirla con la diligenza del buon padre di famiglia e chiedeva chiarimenti al custode sull'occupazione dell'immobile posto al piano secondo e sottotetto e gli spazi annessi ad essi ed a che titolo fossero occupati. Conseguentemente, chiedeva di emettere l'ordine di liberazione definitiva ex art. 560, comma 3 c.p.c. o in mancanza di idonei titoli di godimento gratuito delle suddette unità abitative, di onerare gli occupanti abusivi di corrispondere solidamente il pagamento di adeguati canoni di locazione di mercato.

Con istanza depositata in data 23.6.2022, [REDACTED] chiedeva al G.E. di autorizzare il nominato Custode a proporre domanda giudiziale per il risarcimento del danno da occupazione abusiva del bene in custodia oggetto della presente procedura, dal giugno 2018 fino al 05.03.2021 e da questa data ed in mancanza di un provvedimento autorizzativo, il medesimo risarcimento del danno per occupazione senza titolo fino all'effettivo rilascio, costituendo frutti del bene cui si estende il vincolo pignoratorio ai sensi dell'art. 2912 c.c.; nonché, far stimare dall'esperto nominato, il deprezzamento del valore di mercato perpetrato dalla [REDACTED] sull'abitazione al primo piano, come rappresentato dall'ufficiale giudiziario nel verbale del 27.04.2021, ed autorizzare il Custode a proporre domanda giudiziale per il risarcimento del danno; ordinare la liberazione del bene pignorato al fine di non ridurre ulteriormente il suo valore economico e consentire una più proficua sua utilizzazione in quanto, e tra l'altro, non abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare; revocare la liquidazione fatta in danno dell'esecutato ed in favore del Custode quale onorario per il sopralluogo del 02.08.2021, poiché non rispettosa dell'incarico ricevuto; all'esito, con i frutti ricavati per il risarcimento del danno da occupazione abusiva, verrebbe diminuito di molto se non del tutto estinto il debito per cui si procede, per cui in presenza di una nuova luce, ove lo ritenga, limitare l'esecuzione immobiliare sul locale secondo piano, così come indicato nel suo atto introduttivo di opposizione a pignoramento.

Con istanza depositata in data 24.6.2022, [REDACTED] chiedeva al G.E., di autorizzare il Custode anche a proporre medesima domanda giudiziale nei confronti di [REDACTED] altri occupanti senza titolo del secondo piano dell'intero immobile staggito per il periodo anteriore a quello del giugno 2018, ovvero a far data dal marzo 2015 fino al 05.03.2021 e da questa data di notifica del pignoramento fino all'effettivo rilascio.

In data 27.6.2022, il G.E. esaminate le istanze che precedono depositate dalla difesa della parte esecutata riservava ogni determinazione alla fissata udienza previa audizione delle parti.

Con istanza del 5.7.2022, il consulente tecnico d'ufficio rappresentava delle difformità riscontrate durante lo studio degli atti allegati al fascicolo e chiedeva al G.E. di conoscere le proprie determinazioni a riguardo, al fine di poter procedere all'elaborazione della perizia di stima sull'intera quota del diritto di proprietà degli immobili pignorati.



Con Ricorso per Intervento depositato il 23.8.2022, la [redacted], rappresentata e difesa dal [redacted] interveniva nella procedura n. 66/2021, promossa nei confronti del debitore esecutato [redacted] per l'importo di € 9.203,16, oltre le spese di notifica dell'atto di precetto, interessi e spese di registrazione dei provvedimenti, nonché spese e competenze successive.

Con Ricorso per Intervento depositato il 23.8.2022, i Sig. [redacted] rappresentati e difesi dall' [redacted] intervenivano nella procedura n. 66/2021, promossa nei confronti del debitore esecutato [redacted] per l'importo di € 11.878,93, oltre le spese di notifica dell'atto di precetto, interessi e spese di registrazione dei provvedimenti, nonché spese e competenze successive.

Con istanza del 30.8.2022, il consulente tecnico d'ufficio chiedeva al G.E. di conoscere le proprie determinazioni in merito all'opportunità di limitare la perizia di stima ai soli beni siti in San Giovanni Rotondo alla Via E. Mandes n. 27, individuati al F. 57 – P.lla 2660 – sub. 1,3,4,5 escludendo, quindi, il sub. 2 consistente in una strada pubblica.

In data 9.9.2022, [redacted] difensore del sig. [redacted] depositava atto di rinuncia al mandato.

In data 20.9.2022, il G.E. esaminata l'istanza di proroga depositata dall'esperto, provvede in conformità concedendo la richiesta proroga, autorizzando per il resto in conformità alla istanza con riferimento alla esclusione del sub 2 consistente in una strada pubblica.

Con comparsa di costituzione, depositata in data 27.9.2022, si costituiva [redacted] Pasquale Silla per conto del [redacted]

La procedura veniva rinviata al 6.12.2022.

Sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione

Al fine di svolgere l'incarico affidatole in tutta scienza e coscienza e rispondere compiutamente ai quesiti a lei posti, il giorno 14.7.2022, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui e causa, siti in San Giovanni Rotondo alle ore 16.00, così come comunicato telefonicamente e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili siti alla Via E. Mandes n. 25 e 27 conducendo attente indagini di sopralluogo e provvedendo al rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari al fine di verificare la consistenza, lo stato di manutenzione e le condizioni statiche sia delle porzioni immobiliari che dell'intero compendio immobiliare in cui esse risultavano comprese (allegato n. 2).

La sottoscritta, il giorno 30.6.2022 depositava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 3) e in data 19.7.2022 si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia dei seguenti atti:

- Concessione edilizia n. 216 del 18.9.1984;
- Concessione edilizia n. 145 del 24.11.1989;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 24773 del 13.9.2016.

Si estraevano copie dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 15.6.2022 e 21.6.2022 (allegati n. 4-5-6-7).

I quesiti posti dalla S.V. III.ma alla sottoscritta erano i seguenti:

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE
Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, risulta completa la documentazione ipocatastale.



Dal certificato ipocatastale dei beni pignorati depositato il 25.5.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- nota di trascrizione a favore di donazione presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia del 6.4.1984 ai numeri 5831/168488;
- nota di trascrizione contro di asservimento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia del 20.6.1986 ai numeri 9392/205371;
- nota di trascrizione contro di sequestro conservativo presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia del 19.12.2006 ai numeri 29175/19875;
- nota di iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 25.7.2019 ai numeri 16687/2426;
- nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia del 19.3.2021 ai numeri 6100/4868.

2. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Sulla base della documentazione già in atti, circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento, è emerso dal certificato ipocatastale depositato il 25.5.2021, quanto segue:

- con atto di donazione a rogito del Notaio Francesco Paolo Lops del 19 marzo 1984, registrato presso l'Ufficio del Registro i Foggia il 6 aprile 1984 ai numeri 5831/168488, i [redacted] donavano al proprio figlio [redacted] [redacted] il terreno sopra il quale sono state edificate le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita è stato individuato un lotto unico:

LOTTO UNICO:

- **Unità Immobiliare accatastata come deposito/cantina con adiacente locale tecnico, posti al piano terra, facenti parte di un fabbricato, sito in San Giovanni Rotondo, in contrada "Piano", alla Via E. Mandes n. 25-27**, situata in zona periferica della città.

Tale unità immobiliare ha accesso indipendente dal portone prospiciente la Via E. Mandes al numero civico 25 ed è composto da quattro vani più accessori.

Il locale tecnico ha accesso dal cancello pedonale prospiciente la Via E. Mandes al numero civico 27 per mezzo della corte di pertinenza posta al piano terra (B.C.N.C. censito al sub. 1) ed è composto da un unico vano.

L'immobile è confinante con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mandes.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 3 – Via E. Mandes n. 27 – PT – Cat. C/2 – Cl. 6 – Consistenza 130 m² – Superficie catastale 175 m² – R.c. € 711,68.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [redacted] intestataria per 1/1 del diritto di superficie;
- [redacted] intestatario per 1/1 del diritto per l'area.

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.



Annotazioni: dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 57 n. 409.

Nella certificazione ipocatastale dei beni pignorati non è presente nessun atto di costituzione di diritto di superficie del suddetto immobile pignorato, a favore della [REDACTED] così come riportato nella visura catastale.

- **Unità Immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano primo, facente parte di un fabbricato, sito in San Giovanni Rotondo, in contrada "Piano", alla Via E. Mandes n. 27,** situata in zona periferica della città.

Tale unità immobiliare ha accesso dal bene comune non censibile censito al sub. 1 (corte), anch'esso pignorato, mediante il cancello pedonale posto alla Via E. Mandes n. 27.

Al Piano Primo si arriva mediante il vano scala posto esternamente, l'abitazione è composta da tre vani più accessori.

L'immobile è confinante con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mandes.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 4 – Via E. Mandes n. 27 – P1 – Cat. A/4 – Cl. 5 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 155 m² – R.c. € 516,46.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– [REDACTED] intestataria per 1/1 del diritto di superficie;

– [REDACTED] intestatario per 1/1 del diritto per l'area.

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.

Annotazioni: dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 57 n. 409.

Nella certificazione ipocatastale dei beni pignorati non è presente nessun atto di costituzione di diritto di superficie del suddetto immobile pignorato, a favore della [REDACTED] così come riportato nella visura catastale.

- **Unità Immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano secondo, facente parte di un fabbricato, sito in San Giovanni Rotondo, in contrada "Piano", alla Via E. Mandes n. 27,** situata in zona periferica della città.

Tale unità immobiliare ha accesso dal bene comune non censibile censito al sub. 1, anch'esso pignorato, mediante il cancello pedonale posto alla Via E. Mandes n. 27.

Al Piano Secondo si arriva mediante la scala di accesso esclusiva posta esternamente, l'immobile è composto da tre vani più accessori.

L'unità immobiliare è confinante con l'immobile pignorato censito al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mandes.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 5 – Via E. Mandes n. 27 – P1-2 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 120 m² – R.c. € 529,37.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– [REDACTED] intestataria per 1/1 del diritto di superficie;

– [REDACTED] intestatario per 1/1 del diritto per l'area.

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.



Annotazioni: dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 57 n. 409.

Nella certificazione ipocatastale dei beni pignorati non è presente nessun atto di costituzione di diritto di superficie del suddetto immobile pignorato, a favore della [REDACTED] così come riportato nella visura catastale.

- **Unità Immobiliare posta al piano sottotetto, facente parte di un fabbricato, sito in San Giovanni Rotondo, in contrada "Piano", alla Via E. Mandes n. 27,** situata in zona periferica della città.

Tale unità immobiliare non è accessibile ed è composta da due vani.

L'unità immobiliare è confinante con l'immobile pignorato censito al sub. 1, con le unità immobiliari censite alla particella 309 e 630 proprietà di terzi e con la Via E. Mandes.

La stessa non risulta accatastata.

- **Unità Immobiliare adibita a bene comune non censibile (corte), facente parte di un fabbricato, sito in San Giovanni Rotondo, in contrada "Piano", alla Via E. Mandes n. 27,** situata in zona periferica della città.

Tale unità immobiliare comune ai subalterni 3, 4 e 5 è costituita dagli atri di ingresso degli immobili posti al piano terra, primo e dalle relative scale di collegamento. Ha accesso indipendente dal cancello pedonale posto alla Via E. Mandes n. 27.

L'immobile è confinante con l'unità immobiliare pignorata censita al sub. 3, con l'unità immobiliare censita alla particella 630 proprietà di terzi, con la Via E. Mandes e con la Via Paisiello.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 1 – bene comune non censibile – Partita speciale A – Via E. Mandes n. 27 – PT-1.**

Si premette che:

l'unità immobiliare adibita ad area urbana, sita in San Giovanni Rotondo, in contrada "Piano", alla Via E. Mandes n. 27, situata in zona periferica della città, attualmente costituisce la Via E. Mandes.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 2 – Via E. Mandes n. 27 – PT – Cat. F/1 – Consistenza 107 m².**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [REDACTED] intestataria per 1/1 del diritto di superficie;
- [REDACTED] intestatario per 1/1 del diritto per l'area.

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti.

Pertanto, tale unità immobiliare, non verrà presa in considerazione nella stima dei lotti.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla Via E. Mandes, ricadente nell'insula F15 del P.R.G. ed in zona B2 della Variante adottata.

La costruzione si compone di un piano terra parzialmente interrato, attualmente adibito ad abitazione ma autorizzato ad uso garage, con accesso indipendente dalla Via E. Mandes n. 25, un piano primo ed un piano secondo adibiti ad abitazione, ognuno con accesso dalla corte di propria



pertinenza recintata (bene comune non censibile) con accesso dalla Via E. Mandes n. 27 ed un piano sottotetto al rustico non accessibile (allegato n. 8 - figura n. 1-2-3).

Ha la struttura portante con tufi calcarei e solai in latero-cemento, la copertura è a due falde. Nella falda nord-sud è presente un abbaino.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di manutenzione sono buone. Lo stesso è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento.

LOTTO UNICO:

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 3**, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2022, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 9 – planimetria n. 1 e 2).

Detta unità immobiliare si trova al piano terra ed è parzialmente interrata. La stessa, anche se accatastata ad uso deposito/cantina, è adibita ad abitazione con annesso vano tecnico.

L'abitazione ha accesso indipendente dal portone prospiciente la Via E. Mandes al numero civico 25 ed è composta da una cucina, due bagni, due camere, un ripostiglio, due disimpegni ed un soggiorno (allegato n. 8 - figura n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13).

Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno e del ripostiglio, sono illuminate ed areate da finestre.

L'unità immobiliare ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in anticorodal muniti di inferriate di sicurezza mentre quelli interni sono in legno.

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile è comunicante con il ripostiglio posto al piano primo facente parte dell'abitazione individuata al Foglio 57, particella 2660, sub. 4, anch'essa oggetto di pignoramento, tramite una scalinata ubicata in cucina (allegato n. 8 - figura n. 14-15).

Inoltre, l'unità immobiliare è risultata ampliata per mezzo della chiusura del vano scala prospiciente la corte esterna. La porzione ampliata è costituita da un bagno e un disimpegno adibito ad ingresso (allegato n. 8 - figura n. 5-6).

Tali difformità, prive di atti pertinenti (frazionamento, fusione, ampliamenti, ecc.), non possono essere sanate, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi e riportare l'immobile come da progetto approvato (allegato n. 9 – planimetria n. 2).

Il locale tecnico, privo di autorizzazioni, ha accesso dal cancello pedonale prospiciente la Via E. Mandes al numero civico 27 per mezzo della corte posta al piano terra (B.C.N.C. censito al sub. 1) ed è composto da un unico vano. Ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in cotto e porta di accesso in ferro (allegato n. 8 - figura n. 16-17). Al momento del sopralluogo si sono notate efflorescenze e fioriture sulle pareti e sul soffitto. Si è osservato un cattivo stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 176,18 mq a cui risulta annessa una superficie coperta costituita dal locale tecnico pari circa a mq 7,58.



Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (abitazione)} + 15\% \text{ Scop. (locale tecnico)} = \\ 176,18 + (15\% * 7,58) = \mathbf{177,32 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 3 – Via E. Mandes n. 27 – PT – Cat. C/2 – Cl. 6 – Consistenza 130 m² – Superficie catastale 175 m² – R.c. € 711,68.**

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 4**, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2022, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 9 – fig. n. 3).

Detta unità immobiliare ha accesso dal bene comune non censibile censito al sub. 1 (corte), anch'esso pignorato, mediante il cancello pedonale posto alla Via E. Mandes n. 27.

Al Piano Primo si arriva per mezzo del vano scala posto esternamente.

L'abitazione è composta da un disimpegno, una cucina, un soggiorno, un bagno, una camera ed un ripostiglio (allegato n. 8 - figura n. 18-19-20-21-22-23-24).

Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre.

Ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in mattonelle tipo gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica.

Al momento del sopralluogo l'abitazione era priva di porte interne, di alcuni radiatori e parte del battiscopa, altresì, l'immobile oggetto di pignoramento risultava variato nella consistenza. Precisando, il ripostiglio è stato accorpato all'immobile confinante censito al Foglio 57, particella 2660, sub. 3, anch'esso pignorato, senza atti pertinenti (frazionamento, fusione, ecc.) e pertanto sarà necessario ricollocare tale vano all'appartamento di cui fa parte.

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 158,93 mq.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} = \mathbf{158,93 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIa 2660 – Sub. 4 – Via E. Mandes n. 27 – P1 – Cat. A/4 – Cl. 5 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 155 m² – R.c. € 516,46.**

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 5**, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2022, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 9 – fig. n. 4).

Detta unità immobiliare ha accesso dal bene comune non censibile censito al sub. 1, anch'esso pignorato, mediante il cancello pedonale posto alla Via E. Mandes n. 27.

Al Piano Secondo si arriva mediante il vano scala posto esternamente dal quale, mediante una pertinenza ad uso esclusivo (terrazza) della superficie di circa 61,73 mq, si giunge all'immobile.



L'abitazione è composta da un soggiorno/pranzo, due bagni, due camere, un ripostiglio ed un disimpegno (allegato n. 8 - figura n. 25-26-27-28-29-30-31-32).

Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno, del ripostiglio e del bagno di servizio sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre.

Dalla porta-finestra delle camere si accede ad un balcone di circa 4,90 mq, mentre dalla porta-finestra del soggiorno-pranzo si accede ad un balcone di circa 4,90 mq.

Ha fatto riscontrare buone caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in mattonelle tipo gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica mentre quelli interni sono in legno tamburato.

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 107,31 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi, il vano scala e terrazza pari circa a mq 71,53.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} + \frac{1}{3} \text{Sterr. e Svano sc.} = \\ 107,31 + 9,80/3 + 61,73/3 = \mathbf{131,15 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIIa 2660 – Sub. 5 – Via E. Mandes n. 27 – P1-2 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 120 m² – R.c. € 529,37.**

- L'unità immobiliare posta al **piano sottotetto**, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2022, non risultava riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 9 – fig. n. 5).
Detta unità immobiliare non è accessibile, è composta da due vani e sviluppa una superficie coperta lorda di circa 80,00 mq, attualmente l'immobile risulta allo stato rustico in quanto sprovvisto di tutte le opere di finitura e relativi impianti (allegato n. 8 - figura n. 33-34-35).

La sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = 35 \% \text{ Scop. (sottotetto)} = (35\% * 80,00) = \mathbf{28,00 \text{ mq}}$$

La stessa non **risulta accatastata**.

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 1**, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2022, non risultava corrispondente all'elaborato planimetrico riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 9 – fig. n. 6).
Tale unità immobiliare costituisce il bene comune non censibile ai subalterni 3, 4 e 5 (corte). Essa è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in tufo con accesso dal cancello pedonale posto alla Via E. Mandes n. 27. E' composta dagli atri di ingresso degli immobili posti al piano terra, primo e dalle relative scale di collegamento (allegato n. 8 - figura n. 36).
Ha fatto riscontrare un buono stato di conservazione e manutenzione e sviluppa una superficie scoperta lorda di circa 77,48 mq.



La sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = 10 \% \text{ Sscop. (b.c.n.c.)} = (10 \% * 77,48) = 7,75 \text{ mq}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 57 – P.IIIa 2660 – Sub. 1 – bene comune non censibile – Partita speciale A – Via E. Mandes n. 27 – PT-1.**

5. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita e di locazione aventi per oggetto beni simili agli immobili in questione ed ubicati nella medesima zona ed in base ad uno stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in ordine ai valori di mercato min e max rilevati nella zona periferica della città per compravendite e locazioni riferito al 2° semestre dell'anno 2021 (allegato n. 10), la sottoscritta ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi, per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore di **€. 1.800,00 al mq** riferito alla superficie commerciale; mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella del bene in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **700,00 € al mese** riferito sempre alla superficie commerciale per gli immobili ad uso **abitazione**.

Per l'immobile destinato ad uso **box-auto** per le compravendite, risulta oscillare attorno al valore di **€. 950,00 al mq** riferito alla superficie commerciale, per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella del bene in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **650,00 € al mese** riferito sempre alla superficie commerciale.

6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO UNICO:

- L'immobile individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 3** è occupato dalla [REDACTED] ed adibito ad abitazione propria e del nucleo familiare.
- L'immobile individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 4** è disabitato ed è nella disponibilità de [REDACTED]
- L'immobile individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 5** è occupato dal sig [REDACTED] ed adibito ad abitazione propria e del nucleo familiare.
- L'immobile posto al **piano sottotetto** è disabitato, risulta allo stato rustico in quanto sprovvisto di tutte le opere di finitura e relativi impianti.
- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 1**, costituisce il bene comune non censibile ai subalterni 3, 4 e 5.

7. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame della documentazione agli atti, sull'immobile pignorato, risultano solo i trasferimenti di proprietà e le formalità pregiudizievoli già menzionati sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 1.



8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 30.6.2022, la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (allegato n. 3) e il giorno 19.7.2022 esperiva ricerche presso gli uffici stessi al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia dei soli seguenti atti:

- Concessione edilizia n. 216 del 18.9.1984 (allegato n. 11);
- Concessione edilizia n. 145 del 24.11.1989 (allegato n. 12);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 24773 del 13.9.2016 (allegato n. 13).

Il progetto per la recinzione del suolo, sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati siti in San Giovanni Rotondo alla Via E. Mandes n. 25-27, veniva approvato dal Comune con Concessione Edilizia n. 216 del 18.9.1984 a condizione che al momento del rilascio della Concessione Edilizia a costruire venivano ceduti al Comune i mq. relativi allo standard urbanistico pari a 9 mq/ab.

La costruzione del fabbricato, composto da un piano terra parzialmente interrato adibito ad garage ed un primo piano adibito a civile abitazione, veniva approvato con Concessione Edilizia n. 172 del 26.6.1986 (atti mancanti presso il Comune di San Severo).

Con Concessione Edilizia n. 145 del 24.11.1989 veniva autorizzata la sopraelevazione di un secondo piano ad uso abitazione e sottotetto ad uso lavanderia.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 24773 del 13.9.2016 veniva rilasciata la sanatoria per la realizzazione di una scala in legno relativamente all'immobile posto al piano secondo ed individuato al Foglio 57, Particella 2660, sub. 5.

L'intero fabbricato, in cui si trovano gli immobili pignorati, è mancante di certificato di agibilità.

LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto di perizia sono difformi dai progetti approvati dal Comune di San Giovanni Rotondo. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- l'unità immobiliare, posta al piano seminterrato, individuata al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 3** è stata variata nella distribuzione degli spazi interni, è stata accorpata mediante una scala in c.a. con ringhiera in ferro al piano superiore, è stata ampliata mediante la chiusura del vano scala di accesso al piano superiore, è stato chiuso un varco finestra ed il locale tecnico è privo di autorizzazioni.

Sarà necessario ripristinare lo stato legittimo dei luoghi attraverso la chiusura del varco creato nel solaio interpiano delle due unità immobiliari, la rimozione della scalinata posta nel vano cucina, l'apertura del varco finestra compreso l'infisso e l'abbattimento dei muri prospicienti la corte, per i quali lavori può prevedersi una spesa di **€ 5.500,00 circa**.

Altresì, si è riscontrata una difformità riguardante la destinazione d'uso che non risulta essere destinata a "garage" come autorizzata dal Comune di San Giovanni Rotondo ma risulta essere adibita ad abitazione come appurato durante il sopralluogo. Tale difformità rilevata non può essere regolarizzata perché in contrasto con la scrittura privata di asservimento del piano seminterrato a parcheggio rep. n. 8925/2052 del 5.6.1986 (allegato n. 14).

Pertanto, le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del locale tecnico, necessitano di



sanatoria per le quali può prevedersi una spesa di circa € **3.500,00** che comprendono gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

- le unità immobiliari, poste al piano primo, secondo e **sottotetto**, individuate al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 4 e 5** non sono conformi agli elaborati allegati al progetto riguardante la sopraelevazione di un secondo piano e sottotetto al fabbricato esistente, approvato con Concessione edilizia n. 145 del 24.11.1989 dal Comune di San Giovanni Rotondo. Da sopralluogo effettuato sono risultati frazionati in un piano primo ed un piano secondo, accessibili mediante i propri vani scala esterni posti nella corte di pertinenza. Il sottotetto, invece, non risulta accessibile perché non ancora ultimato. Lo stesso dovrà essere accorpato al piano sottostante (piano secondo). Sarà quindi necessario ripristinare lo stato legittimo dei luoghi attraverso la realizzazione di una botola per l'accesso, tramite una scala a chiocciola, dal secondo piano al sottotetto, per i quali lavori può prevedersi una spesa di € **3.500,00 circa**.

Gli immobili, inoltre, risultano variati nella distribuzione degli spazi interni.

Altresì, la scalinata di accesso al piano secondo non risulta conforme alle planimetrie approvate con Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 24773 del 13.9.2016.

Pertanto, le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, riguardanti il frazionamento degli immobili, l'accorpamento del locale sottotetto, la diversa distribuzione degli spazi interni e il nuovo posizionamento del vano scala di accesso al piano secondo, necessitano di sanatoria per le quali può prevedersi una spesa di circa € **4.500,00** che comprendono gli importi da versare al comune, il deposito dei calcoli presso la Provincia di Foggia – Servizio Edilizia Sismica e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

9. ACCATASTAMENTO

LOTTO UNICO:

- l'immobile al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 1** è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo.
- l'immobile al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 3** è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo, ma la destinazione d'uso attuale è di "garage" e non come riportato nella visura catastale ad uso deposito (categoria C/2). Altresì risulta, da sopralluogo effettuato, successivamente variato nella distribuzione degli spazi interni. Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, un aggiornamento della visura e della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di € **650,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Occorre, inoltre, sottolineare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a :

○ [REDACTED] per 1/1 del diritto di superficie;

○ [REDACTED] per 1/1 del diritto per l'area;

con riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti e con la seguente annotazione: dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 57 n. 409.



Allo stato di fatto i dati catastali non sono conformi agli atti in capo agli intestatari. Bisogna quindi presentare un aggiornamento catastale previo atto notarile corredato di documenti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi per i quali la formalità è stata accesa.

- l'immobile al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 4** è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo, ma la planimetria risulta variata nella rappresentazione del bene comune non censibile.
Ciò comporta un aggiornamento della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di **€ 650,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative

Occorre sottolineare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a :

• [redacted] per 1/1 del diritto di superficie;

• [redacted] per 1/1 del diritto per l'area;

con riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti e con la seguente annotazione: dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 57 n. 409.

Allo stato di fatto i dati catastali non sono conformi agli atti in capo agli intestatari. Bisogna quindi presentare un aggiornamento catastale previo atto notarile corredato di documenti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi per i quali la formalità è stata accesa.

- l'immobile al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 5** è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Giovanni Rotondo, ma risulta, da sopralluogo effettuato, successivamente variato nella distribuzione degli spazi interni e nella collocazione della scalinata esterna di accesso all'immobile. Inoltre, bisogna inserire il piano sottotetto nella planimetria.
Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, un aggiornamento della visura e della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di **€ 650,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Occorre sottolineare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a :

• [redacted] per 1/1 del diritto di superficie;

• [redacted] per 1/1 del diritto per l'area;

con riserva 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti e con la seguente annotazione: dichiarazione di variazione dello stato dei suoli sottoscritta da un soggetto non intestatario in quanto la ditta risulta disallineata per stato di fatto non legittimato-atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94-comprende il fg. 57 n. 409.

Allo stato di fatto i dati catastali non sono conformi agli atti in capo agli intestatari. Bisogna quindi presentare un aggiornamento catastale previo atto notarile corredato di documenti idonei a dimostrare l'estinzione dei motivi per i quali la formalità è stata accesa.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- l'immobile ad uso deposito, individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 3**, rientra tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.



- l'immobile ad uso abitazione, individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 4** è sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 15).
- l'immobile ad uso abitazione, individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 5** è sprovvisto di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato Di Prestazione Energetica in quanto non è stato possibile reperire il rapporto di controllo di efficienza energetica dell'impianto, ciò comporta una grave non conformità per la redazione dell'APE, il quale se in ogni caso viene emesso, può essere poi motivo di futuri controlli e sanzioni ad esclusivo carico del richiedente.
- l'immobile ad uso deposito, individuato al **Foglio 57, Particella 2660, sub. 1**, rientra tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Conclusioni

Sulla scorta degli accertamenti condotti e delle considerazioni innanzi svolte, la sottoscritta ritiene di poter concludere la presente relazione di perizia rassegnando le seguenti conclusioni: in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari in oggetto, la sottoscritta, dopo aver condotto attente indagini in merito ai prezzi medi di mercato per unità di superficie praticati in libere contrattazioni di compravendita e di locazione, ritiene dover giungere ad esso mediando i valori ottenuti attraverso due distinti procedimenti di stima basati rispettivamente sull'applicazione dei prezzi medi di mercato per unità di superficie applicati alla superficie commerciale dell'unità immobiliare e sulla capitalizzazione del reddito annuo netto al tasso di capitalizzazione medio degli immobili urbani aventi destinazione ad uso abitazione e box-auto.

Gli immobili risultano costituiti da tre unità immobiliari, due destinate ad abitazione con superficie commerciale pari a circa **158,93 mq** e **159,15 mq** (secondo piano e sottotetto) e l'altra destinata a box-auto con superficie commerciale pari a circa **177,32 mq**. A questi va aggiunto il Bene Comune non Censibile con superficie commerciale pari a circa **7,75 mq**.

LOTTO UNICO:

a) STIMA A MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Applicando alla superficie commerciale costituente la porzione immobiliare i prezzi unitari medi riscontrati in recenti contrattazioni di compravendita in condizioni di libero mercato ed aventi per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche simili a quelli oggetto di relazione ed ubicati nella stessa zona, si ottiene che il suo valore di mercato (Vm) risulta pari a:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

$$Vm = (\text{mq. } 158,93 \times 1.800,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 286.074,00$$

APPARTAMENTO PIANO SECONDO E SOTTOTETTO:

$$Vm = (\text{mq. } 159,15 \times 1.800,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 286.470,00$$

BENE COMUNE NON CENSIBILE :

$$Vm = (\text{mq. } 7,75 \times 1.800,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 13.950,00$$



BOX-AUTO :

$$Vm = (\text{mq. } 177,32 \times 950,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 168.454,00$$

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO

Per la capitalizzazione del reddito annuo netto prodotto dalle porzioni immobiliari destinate ad uso abitativo e box-auto, oggetto della presente valutazione si può tranquillamente adottare un saggio del 5,00%.

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto delle unità immobiliari, risulta:

APPARTAMENTO:

$$Ral = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 700,00 \times 12 = \text{€. } 8.400,00$$

BOX-AUTO :

$$Ral = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 650,00 \times 12 = \text{€. } 7.800,00$$

I costi di gestione delle porzioni immobiliari oggetto di valutazione e consistenti in costi di manutenzione, assicurazione, tasse, imposte, interessi passivi, mancati fitti, ecc., possono conglobarsi forfettariamente in ragione del 10% del Reddito annuo lordo (Ral) per cui scaturisce che il Reddito Annuo Netto (Ran) prodotto dalle porzioni immobiliari risulta:

APPARTAMENTO:

$$Ran = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 8.400,00 = \text{€. } 7.560,00$$

BOX-AUTO :

$$Ran = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 7.800,00 = \text{€. } 7.020,00$$

Capitalizzando il Ran al saggio $r=5,00\%$ si ottiene che il Valore per Capitalizzazione del Reddito (Vcr) delle porzioni immobiliari oggetto di valutazione risulta:

APPARTAMENTO:

$$Vcr = Ran/r = \text{€. } 7.560,00 / 0,05 = \text{€. } 151.200,00$$

BOX-AUTO :

$$Vcr = Ran/r = \text{€. } 7.020,00 / 0,05 = \text{€. } 140.400,00$$

Mediando i valori delle unità immobiliari, ottenuti secondo i due distinti procedimenti di stima, si otterrà il più probabile valore di mercato (Vpm) degli immobili oggetto di relazione e cioè:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO:

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (\text{€. } 286.074,00 + \text{€. } 151.200,00) / 2 = \text{€. } 218.637,00$$



Inoltre, la scrivente ritiene dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore dell'immobile in quanto le condizioni di conservazione e manutenzione risultano al limite della sufficienza, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamento 10% = (€. 218.637,00 x 10%) = €. 21.863,70

Vm abitazione = €. 196.773,30 arrotondato a €. 197.000,00

APPARTAMENTO PIANO SECONDO E SOTTOTETTO:

Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (€. 286.470,00 + €. 151.200,00) / 2 = €. 218.835,00

Inoltre, la scrivente ritiene dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore dell'immobile in quanto il sottotetto risulta allo stato rustico sprovvisto di tutte le opere di finitura e relativi impianti, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamento 20% = (€. 218.835,00 x 20%) = €. 43.767,00

Vm abitazione = €. 175.068,00 arrotondato a €. 175.000,00

BOX-AUTO :

Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (€. 168.454,00 + €. 140.400,00) / 2 = €. 154.427,00

Inoltre, la scrivente ritiene dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore dell'immobile per le condizioni di conservazione e manutenzione, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Deprezzamento 10% = (€. 154.427,00 x 10%) = €. 15.442,70

Vm abitazione = €. 138.984,30 arrotondato a €. 139.000,00

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	VALORE ATTRIBUITO TOTALE €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNICO	Foglio 57, P.Ila 2660, sub. 3	139.000,00	524.950,00	9.000,00	650,00
	Foglio 57, P.Ila 2660, sub. 4	197.000,00		8.000,00	650,00
	Foglio 57, P.Ila 2660, sub. 5 e sottotetto	175.000,00			650,00
	Foglio 57, P.Ila 2660, sub. 1	13.950,00		-	-

La sottoscritta rassegna la presente relazione tecnica elaborata in ottemperanza a quanto disposto dalla S.V. con la speranza di aver fornito elementi utili per una serena valutazione del giudizio e ringrazia per la fiducia accordata.



Allegati

1. Copia Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali degli immobili;
6. Visure storiche degli immobili;
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
8. Elaborato fotografico;
9. Elaborato grafico in scala 1:100 come da rilievo eseguito;
10. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
11. Concessione edilizia n. 216 del 18.9.1984;
12. Concessione edilizia n. 145 del 24.11.1989;
13. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia prot. n. 24773 del 13.9.2016;
14. Asservimento rep. n. 8925/2052 del 5.6.1986;
15. Attestato di Prestazione Energetica – Foglio 57, Particella 2660, sub. 4.

Foggia, 6 novembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella

