

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.ssa Rignanese Stefania

---

Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare  
Unicredit Credit Management Bank SpA/

Procedura n. 200/2014 R.G. Esec. Trib. FG

---

Foggia, 27/5/2017





- 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;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

### Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto su contratto di mutuo ipotecario concesso dal Credito Italiano S.p.A., notificato in data 23-29.1.2014, si intimava al mutuatario Sig. \_\_\_\_\_ nonché alla Sig.ra \_\_\_\_\_ quest'ultima in qualità di terza datrice d'ipoteca, di pagare la complessiva somma di € 52.505,86 oltre interessi corrispettivi e di mora.

Rimasto infruttuoso l'intimato precetto, con Atto di Pignoramento notificato in data 8.4.2014 e trascritto a Foggia in data 7.7.2014, su istanza dell'Unicredit Credit Management Bank S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Nicola Bruni, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Sarah Liguori, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento dell'unità immobiliare, di proprietà del \_\_\_\_\_, ognuno per la propria

parte indivisa ed insieme per l'intero, di cui si da descrizione:

- **Appartamento per civile abitazione sito nel comune di San Severo (FG) alla Via Domenico Cirillo n. 138, riportato in Catasto Urbano del Comune di San Severo al Foglio 31, particella 7913, sub. 7.**

Con istanza di vendita depositata il 5.6.2014 nella procedura esecutiva immobiliare n. 200/2014, l'Unicredit Credit Management Bank S.p.A chiedeva procedersi alla vendita del bene immobile pignorato con atto del 8.4.2014.

Con atto del 09.5.2017 depositato in data 10.5.2017 i \_\_\_\_\_ rappresentato e difeso, \_\_\_\_\_ si costituiva in giudizio e chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare di poter rinviare l'inizio delle operazioni peritali, attesa la richiesta in corso di definizione bonaria con il creditore precedente.

In data 11.5.2017, il G.E. esaminata l'istanza di differimento del sopralluogo dell'esperto, depositata il 10.5.2017 dalla difesa della parte debitrice, rigettava la stessa.

La procedura veniva rinviata al 10.10.2017.

### 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 17.05.2016, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui e causa, siti in San Severo alle ore 15.45, così come comunicato con pec del 12.5.2017 e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso all'immobile sito alla Via Domenico Cirillo n. 138 conducendo attente indagini di sopralluogo e provvedendo al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di verificare la consistenza, lo stato di manutenzione e le condizioni statiche sia della porzione immobiliare che dell'intero compendio immobiliare in cui essa risultava compresa (allegati n. 1-2).

La sottoscritta, il giorno 23.03.2017 inviava domanda di accesso agli atti dell'immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (allegato n. 3) e in data 17.5.2017 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:

- licenza di costruzione n. 32 del 19.4.1966;
- certificato di collaudo del 12.5.1967;
- certificato di ultimazione dei lavori del 23.11.1967;
- autorizzazione di abitabilità del 27.11.1967.

Si estraevano copie dell'estratto di mappa, della planimetria catastale e della visura storica presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 17.03.2017 (allegati n. 4-5-6).

**I quesiti posti dalla S.V. Ill.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 Notarile depositato il 22.9.2014, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'immobile sito in San Severo alla Via Domenico Cirillo n. 138, identificato nel NCF del Comune di San Severo al foglio 31, particella 7913, sub. 7, è stato oggetto delle seguenti formalità:
  - Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 3.7.2001 ai numeri 13589/1942.
  - Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 7.7.2014 ai numeri 12743/10155.
 Visura storica catastale presso l'Agenzia del Territorio di Foggia al n. FG0048083 del 17.03.2017.

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 Notarile depositato il 22.9.2014, quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Paolo Lops del 22 giugno 2001, trascritto a Foggia il 3 luglio 2001, ai numeri 13588/10202, i c \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni, acquistavano l'appartamento in oggetto \_\_\_\_\_ regime di comunione dei beni (allegato n. 7).
- con atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano del 30 maggio 1991, trascritto a Foggia il 19 giugno 1991, ai numeri 13437/11135, i coniugi \_\_\_\_\_ acquistavano l'appartamento dalla signora \_\_\_\_\_

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto:

**LOTTO UNICO:**

**Unità Immobiliare posta al Piano Secondo di un fabbricato, sito in San Severo, alla Via Domenico Cirillo n. 138**, situato in zona periferica a circa Km 1,5 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso dalla prima porta a destra sul corrispondente pianerottolo ed è composta da quattro vani più accessori. E' confinante con il vano scala, con le unità immobiliari individuate alle particelle 7916, 7914 di proprietà di terzi e con la Via Domenico Cirillo.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : F. 31 – P.IIa 7913 – Sub. 7 – Via Domenico Cirillo n. 138 – P2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 112 m<sup>2</sup> – R.c. €. 426,08.

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- \_\_\_\_\_ intestataria per 1/2 in regime di comunione dei beni con !
- \_\_\_\_\_ intestatario per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare ubicata in Via Domenico Cirillo n. 138 è stata edificata su un pianterreno esistente mediante un progetto di sopraelevazione (allegato n. 2 - figura n. 1-2-3).

Fa parte di una palazzina composta da un piano terra e due piani superiori, destinati a civili abitazioni. Ha una struttura portante in tufo e solai in latero-cemento armato, è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento (del tipo autonomo).

L'immobile è stato realizzato nell'anno 1966, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di manutenzione sono buone.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

#### LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare individuata al Foglio 31, Particella 7913, sub. 7, in sede di sopralluogo effettuato in data 17.5.2017, risulta corrispondente alle planimetrie riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo (allegato n. 8 – fig. n. 1).

Detta unità immobiliare ubicata in Via Domenico Cirillo n. 138, in San Severo, si trova al piano secondo, con accesso dalla prima porta posta a destra del relativo pianerottolo.

Essa è composta da un ingresso/disimpegno, due camere, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno ed un bagno.

Tutte le stanze, ad esclusione dell'ingresso/disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre.

Dalla porta-finestra della cucina si accede ad un balcone di circa 3,70 mq, mentre dalla porta-finestra della camera da letto si accede ad un balcone di circa 3,70 mq (allegato n. 2 - figura n. 3-4-5-6-7-8-9-10).

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

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 102,60 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 7,40.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} = 102,60 + 7,40/3 = 105,07 \text{ mq}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : F. 31 – P.IIa 7913 – Sub. 7 – Via Domenico Cirillo n. 138 – P2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale 112 m<sup>2</sup> – R.c. €. 426,08.

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 all'immobile 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 2016 (allegato n. 9), 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 **€. 900,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale, quest'ultima costituita dalla somma della superficie coperta lorda e della superficie scoperta computata per 1/3; 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 **400,00 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale.

6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

**LOTTO UNICO:**

L'immobile individuato al Foglio 31, Particella 7913, sub. 7 è occupato dal

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 23.3.2017, la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Severo (allegato n. 3) e il giorno 17.5.2017 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 seguenti atti (allegato 10):

- Licenza di costruzione, permesso n. 32;
- Certificato di ultimazione dei lavori del 23.11.1967;
- Autorizzazione di abitabilità del 27.11.1967;
- Certificato di collaudo del 12.5.1967.

Il progetto di costruzione della sopraelevazione dell'immobile sito in San Severo alla Via Domenico Cirillo n. 138, veniva approvato in data 15.3.1966 e permesso dal Comune di San Severo con Licenza di Costruzione n. 32 rilasciato il 19.4.1966.

La costruzione ha avuto inizio in data 19.4.1966 ed è stata ultimata in data 11.11.1967.

Le opere in cemento armato sono state collaudate in data 12.5.1967.

Il Comune di San Severo ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 27.11.1967.

**LOTTO UNICO:** non si è riscontrata alcuna difformità dell'unità immobiliare individuata al Foglio 31, Particella 7913, sub. 7.

## 9. ACCATASTAMENTO

**LOTTO UNICO:** l'immobile al F. 31, P.lla 7913, sub. 7 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Severo.

### 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 della porzione immobiliare 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. L'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento con superficie commerciale pari a circa **105,07 mq** ubicato al piano secondo.

#### 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 quello oggetto di relazione ed ubicati nella stessa zona, si ottiene che il suo valore di mercato ( $V_m$ ) risulta pari a:

#### APPARTAMENTO :

$$V_m = (\text{mq. } 105,07 \times 900,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 94.563,00$$

##### b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO

Per la capitalizzazione del reddito annuo netto prodotto dalla porzione immobiliare destinata ad uso abitativo, oggetto della presente valutazione si può tranquillamente adottare un saggio del 5,00%.

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare destinata ad uso abitazione, risulta:

#### APPARTAMENTO :

$$\text{Ral} = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 400,00 \times 12 = \text{€. } 4.800,00$$

I costi di gestione della porzione immobiliare 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 dalla porzione immobiliare risulta:

Ran = 90% x Reddito Annuo Lordo = 0,90 x €. 4.800,00 = €. 4.320,00  
Capitalizzando il Ran al saggio r=5,00% si ottiene che il Valore per Capitalizzazione del Reddito (Vcr) della porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta:

$Vcr = Ran/r = €. 4.320,00 / 0,05 = €. 86.400,00$

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 :**

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (€. 94.563,00 + €. 86.400,00) / 2 =$$

**€. 90.481,50 arrotondato a €. 90.500,00**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNICO	F. 31, P.IIa 7913, Sub. 7	90.500,00	-	-

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. Verbale di sopralluogo;
2. Elaborato fotografico;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetria catastale dell'immobile;
6. Visura storica dell'immobile;
7. Copia Atto di Compravendita del 22.6.2001;
8. Elaborato grafico in scala 1:00 come da rilievo eseguito;
9. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
10. Documenti comune San Severo.

Foggia, 27 maggio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Roberta Marfella