

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

TRIBUNALE DI FOGGIA

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

Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare
INTESA SANPAOLO S.P.A. /
Procedura n. 296/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 7/6/2023



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

OGGETTO: **Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare**
.A. /
Procedura n. 296/2021 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 15.2.2023, 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. 296/2021, espone quanto segue:

Generalità

La sig.ra _____ sulta intestataria, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dei seguenti immobili:

- unità immobiliare destinata a negozio ubicata nel Comune di San Severo alla Via F. D'Ambrosio n. 6 e 8, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. _____ n data 6.3.1986 e trascritto a Foggia in data 15.3.1986 al n. 201411;
- unità immobiliare destinata a laboratorio ubicata nel Comune di San Severo alla Via F. D'Ambrosio n. 14, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. _____ n data 12.11.1984 e trascritto a Foggia in data 5.12.1984 al n. 179898 (allegato n. 1);
- unità immobiliare destinata a deposito ubicata nel Comune di San Severo alla Via G. D'Orsi n. 38, pervenuta per Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28.8.2015 al n. 1019/9990 e trascritta a Foggia il 15.9.2015 al n. 13238.

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;
- richiesta Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di San Severo;
- acquisizione di visure catastali, estratti di mappa, planimetrie catastali ed elenco immobili;
- istanza per la rasterizzazione della planimetria catastale dell'immobile censito al F. 63, Particella 491, sub. 1 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 16.3.2023 ed acquisizione della stessa in data 27.3.2023;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 16.3.2023;
- richiesta ed acquisizione Copia Atti di Compravendita;
- istanza, depositata presso il Tribunale di Foggia in data 16.3.2023, per l'assenza dell'Accettazione Tacita di eredità relativamente alla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28.8.2015 al n. 1019/9990 e trascritta a Foggia il 15.9.2015 al n. 13238;



- accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia dei Permessi di Costruire e Varianti, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche in sanatoria in data 28.4.2023;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 15.4.2023;
- ricognizione e sopralluogo sugli immobili costituenti 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 11.5.2023;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- 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, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto, in forza di contratto di mutuo, notificato in data 30.4.2021, la **INTESA SANPAOLO S.p.A.**, rappresentata e difesa dall'avv. **ROBERTA MARFELLA** intimava alla mutuataria, sig.ra **ROSALBA MARFELLA**, di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 31.565,05, oltre interessi di mora nella misura pattuita nel contratto, nonché spese di precetto e competenze successive.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 2.8.2021, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle unità immobiliari, di proprietà della sig.ra **ROSALBA MARFELLA**, di cui si da descrizione:

- locale in San Severo, in piano terra, cui si accede dai civici 6 e 8 di Via Francesco D'Ambrosio, della superficie di circa 49 mq, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, particella 3348, sub. 4 - Via F. D'Ambrosio nn. 6 e 8 - P.T. - ZC 1 - Cat. C/1 - cl. 7 - mq 49;
- vano in San Severo, in piano terra, cui si accede dal civico 14 di via F. D'Ambrosio, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, particella 3349, sub. 5 - Via F. D'Ambrosio n. 14 - P.T. - ZC 1 - Cat. C/3 - cl. 4 - vani 1;
- locale in San Severo, in piano terra, adibito in parte a deposito con accessorio di wc, avente accesso dal civico 38 di Via G. D'Orsi, della superficie di circa 103 mq, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 63, particella 491, sub. 1 - Via G. D'Orsi - P.T. - ZC 1 - Cat. C/2 - cl. 5 - mq 103.

Con istanza di vendita depositata l'8.10.2021, la INTESA SANPAOLO S.p.A. chiedeva procedersi alla vendita dei beni pignorati.

Con istanza depositata presso il Tribunale di Foggia in data 16.3.2023, il consulente tecnico d'ufficio informava il Giudice che, sulla base della documentazione già in atti, circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento, emergeva dal Certificato Notarile depositato il 26.11.2021, l'assenza dell'Accettazione Tacita di eredità relativamente alla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28.8.2015 al n. 1019/9990 e trascritta a Foggia il 15.9.2015 al n. 13238 e in data 23.3.2023 il Giudice vista l'istanza, disponeva darsi corso alle attività peritali considerato che nella procedura di cui in epigrafe risultava iscrizione ipotecaria come da certificazione notarile in atti, che costituisce di per sé atto di accettazione tacita trascrivibile nel prosieguo della procedura (e comunque non oltre la fissata udienza ex art. 569 c.p.c.) a cura del creditore precedente o altro creditore.

La procedura veniva rinviata al 26.9.2023.



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 11.5.2023, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui è causa, siti in San Severo (FG) alle ore 15.00 e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili siti alla Via F. D'Ambrosio n. 6-8-14, per poi proseguire presso l'immobile sito alla Via G. D'Orsi n. 38, 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 dei compendi immobiliari in cui risultavano comprese (allegato n. 2).

La sottoscritta, il giorno 16.3.2023 consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (allegato n. 3) e in data 28.4.2023 si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli interi fabbricati e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia dei seguenti atti, riguardanti l'immobile individuato al Foglio 63, Particella 491, sub. 1:

- Licenza Edilizia n. 4 - libretto 11 rilasciata in data 29.8.1974.

Inoltre, non riusciva ad ottenere copia dei documenti richiesti, riguardanti gli immobili individuati al Foglio 31, Particella 3348, sub. 4 e Particella 3349, sub. 5, perché non presenti agli atti negli archivi comunali.

Si estraevano copie delle visure storiche, planimetrie catastali, estratti di mappa, elenco immobili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 23.2.2023 (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 Notarile depositato il 26.11.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili siti in San Severo (FG) oggetto di attestazione sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 7.7.2011 al numero 2974, a favore della
contro
- Nota di trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 15.10.2013 al n. 15871 a favore di
er i diritti di ½ di piena proprietà e i diritti di ½ di piena
proprietà contro per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 13.9.2021 al numero 16388 a favore di
contro

2. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELL'ULTIMO VENTENNIO

Sulla base della documentazione già in atti, circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento, è emerso Certificato Notarile depositato il 26.11.2021, quanto segue:



- Unità immobiliare al F. 31, particella 3348, sub. 4:
 - con atto di compravendita a rogito Notaio _____ del 6 marzo 1986 e trascritto a Foggia il 15 marzo 1986 al numero 201411, la sig.ra _____ a acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

- Unità immobiliare al F. 31, particella 3349, sub. 5:
 - con atto di compravendita a rogito Notaio _____ el 12 novembre 1984 trascritto a Foggia il 5 dicembre 1984 al numero 179898, la sig.ra _____ acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai sig.ri _____ (legato n. 1).

- Unità immobiliare al F. 63, particella 491, sub. 1:
 - l'immobile è pervenuto alla sig.ra _____ con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28 agosto 2015 al n. 1019/9990, trascritta a Foggia il 15 settembre 2015, al numero 13238, dal sig. _____ e deceduto il 6.9.2014, **non si è rilevata Accettazione Tacita di eredità;**
 - con atto di compravendita a rogito Notaio _____ del 8 maggio 1995 rep. 62957, trascritto a Foggia il 17 maggio 1995, al numero 6407, il sig. _____ acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai sig.ri _____ (allegato n. 1).

3. **CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Dall'esame delle visure storiche per immobile, c'è corrispondenza tra i dati catastali dei beni e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione allegati al fascicolo.
Si precisa che l'unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo alla Via G. D'Orsi n. 38, censita in catasto al foglio 63, particella 491, sub. 1, pervenuta alla sig.ra _____ per Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28.8.2015 al n. 1019/9990 e trascritta a Foggia il 15.9.2015 al n. 13238, non è stata ancora volturata. Pertanto la stessa risulta ancora intestata al sig. _____ cuius deceduto in data 6.9.2014, marito dell'esecutata.

4. **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio acquisito dal Comune di San Severo in data 22.2.2023, si è rilevato che la sig.ra _____ ed il sig. _____ con atto del 8.11.1984 a rogito del Notaio _____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali e con atto del 18.9.2013 a rogito del Notaio _____ hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del C.C. (allegato n. 8).



5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ai fini della vendita sono stati individuati due lotti:

LOTTO UNO:

- **Unità Immobiliare posta al Piano Terra di una palazzina, sita in San Severo, alla Via Francesco De Ambrosio n. 6 e 8**, situata in zona semicentrale della città.

L'unità immobiliare ha accesso da un ingresso/vetrina posta al piano terra, al numero civico 6 della Via Francesco D'Ambrosio.

L'immobile è composto da un vano più accessorio ed è confinante con l'unità immobiliare individuata alla particella 3348, sub. 3 proprietà di terzi, con l'unità immobiliare individuata alla particella 11250 proprietà di terzi, con l'unità immobiliare pignorata individuata alla particella 3349, sub. 5 e con la Via Francesco D'Ambrosio.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati: **F. 31 – P.IIa 3348 – Sub. 4 – Via Francesco De Ambrosio n. 6-8 – PT – Cat. C/1 – Cl. 7 – Consistenza 49 m² – Superficie Catastale 63 m² – R.c. €. 1.055,28.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– _____, intestataria per 1/1 del diritto di proprietà.

- **Unità Immobiliare posta al Piano Terra di una palazzina, sita in San Severo, alla Via Francesco De Ambrosio n. 14**, situata in zona semicentrale della città.

L'unità immobiliare ha accesso dal portoncino posto al piano terra, al numero civico 14 della Via Francesco D'Ambrosio.

L'immobile è composto da due vani più accessori ed è confinante con l'unità immobiliare individuata alla particella 3349, sub. 4 proprietà di terzi, con l'unità immobiliare individuata alla particella 9853 proprietà di terzi, con l'unità immobiliare pignorata individuata alla particella 3348, sub. 4 e con la Via Francesco D'Ambrosio.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati: **F. 31 – P.IIa 3349 – Sub. 5 – Via Francesco De Ambrosio n. 14 – PT – Cat. C/3 – Cl. 4 – Consistenza 44 m² – Superficie Catastale 56 m² – R.c. €. 136,34.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– _____, intestataria per 1/1 del diritto di proprietà.

LOTTO DUE:

Unità Immobiliare posta al Piano Terra di una palazzina, sita in San Severo, alla Via Giovanni D'Orsi n. 38, situata in zona semicentrale della città.

L'unità immobiliare ha accesso da un ingresso posto al piano terra, al numero civico 38 della Via Guido D'Orsi.

L'immobile è composto da un vano unico più accessori ed è confinante con l'unità immobiliare individuata alla particella 491, sub. 2 proprietà di terzi, con le unità immobiliari individuate alle particelle 545, 473 e 470 proprietà di terzi e con la Via Guido D'Orsi.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati: **F. 63 – P.IIa 491 – Sub. 1 – Via Giovanni D'Orsi – PT – Cat. C/2 – Cl. 5 – Consistenza 103 m² – Superficie Catastale 123 m² – R.c. €. 393,64.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– _____, intestatario per 1/1 del diritto di proprietà.

Si precisa che tale unità immobiliare è pervenuta alla sig. _____ per Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28.8.2015 al n. 1019/9990 e trascritta a Foggia il 15.9.2015 al n. 13238. La stessa non risulta ancora



volturata, pertanto risulta ancora intestata al sig.
in data 6.9.2014, marito dell'esecutata.

de cuius deceduto

6. DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNO:

Le unità immobiliari ubicate in Via Francesco De Ambrosio n. 6, 8 e 14 fanno parte di due fabbricati affiancati che si sviluppano su tre livelli, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento armato, tramezzature in mattoni forati e copertura parte piana e parte a falde.

Tali fabbricati sono stati realizzati, presumibilmente, in data anteriore al 1° settembre 1967, si riscontrano buone caratteristiche di finitura. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone (allegato n. 9 - figura n. 1-2-3).

Gli immobili oggetto di pignoramento, pur appartenendo a due fabbricati distinti, risultano accorpatisi ed adibiti ad uso commerciale (panificio), all'insegna

Ai fini della vendita è stato individuato un lotto unico.

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 31, Particella 3348, sub. 4**, in sede di sopralluogo effettuato in data 11.5.2023, risulta corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo ma la stessa risulta accorpata, senza nessun atto pertinente, all'immobile confinante anch'esso pignorato individuato alla Particella 3349, sub. 5 (allegato n. 10 - figura n. 1-2).

Detta unità immobiliare ubicata in Via F. D'Ambrosio n. 6 e 8, in San Severo, si trova al piano terra, con accesso dalla vetrina prospiciente la detta via al numero civico 6 (allegato n. 9 - figura n. 3).

Essa è composta da un vano adibito a negozio ed un bagno collocato nel vano sottoscala.

L'immobile, ad esclusione del bagno, è illuminato ed areato da porte-finestre (allegato n. 9 - figura n. 4-5).

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

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 68,47 mq.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

Scomm = Scop. = 68,47 mq

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 31 – P.IIa 3348 – Sub. 4 – Via Francesco De Ambrosio n. 6-8 – PT – Cat. C/1 – Cl. 7 – Consistenza 49 m² – Superficie Catastale 63 m² – R.c. € 1.055,28.**

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 31, Particella 3349, sub. 5**, in sede di sopralluogo effettuato in data 11.5.2023, non risulta corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo, altresì, la stessa risulta accorpata, senza nessun atto pertinente, all'immobile confinante anch'esso pignorato individuato alla Particella 3348, sub. 4 (allegato n. 10 - figura n. 1-3).

Detta unità immobiliare ubicata in Via F. D'Ambrosio n. 14, in San Severo, si trova al piano terra, con accesso dalla vetrina prospiciente la detta via (allegato n. 9 - figura n. 3).



Essa è composta da un vano adibito a laboratorio artigianale ed un retro vano, un sottoscala, un bagno con antibagno ed un disimpegno.

Solo il vano adibito a laboratorio è illuminato ed areato da una porta-finestra, mentre il bagno presenta un piccolo punto luce (allegato n. 9 - figura n. 6-7-8-9-10).

Ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Durante il sopralluogo si sono notate macchie di umidità sulle pareti del sottoscala.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

Bisogna precisare che il retro laboratorio è accorpato all'immobile confinante, censito al catasto fabbricati alla p.lla 11250 proprietà di terzi estranei al pignoramento, mediante un'apertura nel muro divisorio, senza alcun atto pertinente (fusione, compravendita, ecc.) e perciò necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la chiusura del varco. Per i lavori di ripristino può prevedersi una spesa di circa € 600,00 a corpo.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 65,45 mq.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

Scomm = Scop. = 65,45 mq

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 31 – P.IIa 3349 – Sub. 5 – Via Francesco De Ambrosio n. 14 – PT – Cat. C/3 – Cl. 4 – Consistenza 44 m² – Superficie Catastale 56 m² – R.c. € 136,34.**

LOTTO DUE:

L'unità immobiliare ubicata in Via Giovanni D'Orsi n. 38 fa parte di uno stabile che si sviluppa su due livelli, ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento armato, le tramezzature in mattoni forati e copertura piana.

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '70, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete (allegato n. 9 - figura n. 11-12-13).

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 63, Particella 491, sub. 1**, in sede di sopralluogo effettuato in data 11.5.2023, non risulta corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo (allegato n. 10 - figura n. 4).

Detta unità immobiliare ubicata in Via G. D'Orsi n. 38, in San Severo, si trova al piano terra, con accesso dal portone in ferro e vetro prospiciente la detta via (allegato n. 9 - figura n. 13).

Essa è composta da un vano unico, in parte uso laboratorio artigianale ed in parte asservito ad area di parcheggio, un bagno ed un piccolo sottoscala. Il vano è illuminato ed areato da finestre e porta-finestra (allegato n. 9 - figura n. 14-15-16).

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

Durante il sopralluogo si sono notate macchie di umidità sulle pareti del sottoscala e del vano retrostante (allegato n. 9 - figura n. 17).

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.



Necessita rilevare che con atto di asservimento rogato dal notaio _____ n data 24.6.1984, veniva asservita ad area di parcheggio la superficie al piano terra di mq 40,60 (allegato n. 12).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 119,32 mq. Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

Scomm = Scop. = 119,32 mq

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 63 – P.IIIa 491 – Sub. 1 – Via Giovanni D'Orsi – PT – Cat. C/2 – Cl. 5 – Consistenza 103 m² – Superficie Catastale 123 m² – R.c. €. 393,64.**

7. 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 semicentrale della città per compravendite e locazioni riferito al 2° semestre dell'anno 2022 (allegato n. 11), 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 **€. 1.100,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale del **negozio** e del **laboratorio**, 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 del **negozio** e del **laboratorio**.

Altresì, la sottoscritta applicherà una riduzione del valore del **5%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per le condizioni di conservazione e manutenzione.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO UNO:

Gli immobili individuati al **Foglio 31, Particella 3348, sub. 4 e Particella 3349, sub. 5** sono occupati dalla sig.ra _____ a quale titolare ed amministratrice unica dell'attività all'insegna _____

LOTTO DUE:

L'immobile individuato al **Foglio 63, Particella 491, sub. 1** è in possesso dalla sig.ra _____

9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

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



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

Il giorno 16.3.2023, 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) ed in data 28.4.2023 esperiva ricerche presso gli uffici stessi al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia dei seguenti atti, riguardanti l'immobile individuato al Foglio 63, Particella 491, sub. 1:

- Licenza Edilizia n. 4 - libretto 11 rilasciata in data 29.8.1974.

Inoltre, non riusciva ad ottenere copia dei documenti richiesti, riguardanti gli immobili individuati al Foglio 31, Particella 3348, sub. 4 e Particella 3349, sub. 5, perché non presenti agli atti negli archivi comunali.

LOTTO UNO:

In data 8.5.2023 l'ufficio tecnico del Comune di San Severo comunicava alla sottoscritta che non era stato possibile reperire i documenti richiesti perché non presenti agli atti negli archivi comunali (allegato n. 3).

Dunque, solo dalle planimetrie catastali storiche relative agli immobili oggetto di perizia, si può dedurre che i fabbricati siano stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al **F. 31, P.IIa 3348, sub. 4 e P.IIa 3349, sub. 5** non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- accorpamento delle unità immobiliari mediante l'apertura di un varco nel muro divisorio;
- mancata rappresentazione sulla planimetria catastale del vano sottoscala relativo all'immobile individuato alla Particella 3349, sub. 5.
- cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio e laboratorio artigianale delle unità immobiliari;
- realizzazione di rampa di accesso all'immobile per abbattimento delle barriere architettoniche.

Necessita pertanto di sanatoria, per la quale può prevedersi una spesa di circa € **3.500,00** che comprende gli oneri e onorari per le pratiche tecnico amministrative.

Bisogna, altresì, precisare che il retro dell'immobile individuato al F. 31, P.IIa 3349, sub. 5 è accorpato all'immobile confinante, censito al catasto fabbricati alla p.IIa 11250 proprietà di terzi estranei al pignoramento, mediante un'apertura nel muro divisorio, senza alcun atto pertinente (fusione, compravendita, ecc.) e perciò necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la chiusura del varco. Per i lavori di ripristino può prevedersi una spesa di circa € **600,00** a corpo.

LOTTO DUE:

In data 28.4.2023 l'ufficio tecnico del Comune di San Severo rilasciava copia del seguente atto:

- Licenza Edilizia n. 4 - libretto 11 rilasciata in data 29.8.1974 (allegato n. 12).

Il progetto per la costruzione del fabbricato in piano terra (laboratorio artigianale e parcheggio) e primo piano (abitazione custode ed ufficio) sito in San Severo (FG) alla Via Giovanni D'Orsi, in cui si trova al piano terra l'immobile pignorato, veniva autorizzato in data 28.8.1978 con licenza di costruzione n. 4 libretto 11 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo.

I lavori di costruzione hanno avuto inizio in data 29.8.1974 e termine il 15.10.1976.



L'opera progettata sulla scorta delle indicazioni dettate dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Edilizio, realizzata nel rispetto delle norme edilizie e igienico-sanitarie in vigore all'epoca della sua costruzione otteneva l'autorizzazione di abitabilità il 25.7.1994 ad uso laboratorio artigianale.

Con atto di asservimento del 24.6.1994 rep. n. 57418 veniva asservito ad area di parcheggio, per il suddetto fabbricato, la superficie al piano terra di mq 40,06.

L'immobile oggetto di perizia, individuato al **F. 63, P.la 491, sub. 1**, non corrisponde al progetto approvato con Licenza di costruzione n. 4, lib. 11 rilasciata in data 29.8.1974, in quanto si è riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni. Necessita pertanto di sanatoria, per la quale può prevedersi una spesa di circa € 2.500,00 che comprende gli oneri e onorari per le pratiche tecnico amministrative.

11. ACCATASTAMENTO

LOTTO UNO:

Gli immobili individuati al **Foglio 31, Particella 3348, sub. 4 e Particella 3349, sub. 5** sono regolarmente denunciati al N.C.E.U. di San Severo ma risultano, da sopralluogo effettuato, successivamente variati mediante accorpamento/fusione e cambio d'uso, altresì, non risulta rappresentato sulla planimetria catastale il vano sottoscala relativo all'immobile individuato alla Particella 3349, sub. 5.

Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, la fusione e l'aggiornamento della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di € 1.100,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

LOTTO DUE:

L'immobile individuato al **Foglio 63, Particella 491, sub. 1** è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Severo ma risulta, da sopralluogo effettuato, una difformità riguardante la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Dal certificato di agibilità del 25.7.1984 tale immobile risulta destinato in parte ad uso "laboratorio artigianale" ed in parte asservito ad area di parcheggio con atto di asservimento rogato dal notaio n data 24.6.1984 e non come riportato nella visura catastale ad uso deposito (categoria C2).

Si precisa, altresì, che tale unità immobiliare è pervenuta alla sig. _____ per Dichiarazione di Successione, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 28.8.2015 al n. 1019/9990 e trascritta a Foggia il 15.9.2015 al n. 13238 e che la stessa non risulta ancora volturata.

Ciò comporta l'aggiornamento della planimetria catastale e l'aggiornamento del trasferimento di proprietà dell'immobile mediante la domanda di voltura per il quale può prevedersi una spesa complessiva di circa € 900,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO UNO:

Gli immobili individuati al **Foglio 31, Particella 3348, sub. 4 e Particella 3349, sub. 5** sono sprovvisti di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione della stessa in quanto gli



immobili oggetto di pignoramento risultano successivamente variati mediante accorpamento/fusione quindi non conformi ai dati catastali. Pertanto bisognerà dapprima aggiornare i dati catastali e la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto) e poi procedere alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

LOTTO DUE:

L'immobile individuato al **Foglio 63, Particella 491, sub. 1** è sprovvisto di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione della stessa in quanto l'immobile oggetto di pignoramento è accatastato ad uso deposito/magazzino (C2) e 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 negozio e laboratorio artigianale.

E' necessari fare presente che l'immobile al Foglio 63, Particella 491, sub. 1 anche se accatastato ad uso deposito (C2), ha una destinazione d'uso a "laboratorio artigianale", pertanto il bene sarà stimato in base all'uso rilasciato dal Comune di San Severo.

LOTTO UNO:

Le unità immobiliari risultano costituite da un negozio con superficie commerciale pari a circa **68,47 mq** e da un laboratorio artigianale con superficie commerciale pari a circa **65,45 mq** ubicati al piano terra.

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 (Vm) risulta pari a:

NEGOZIO (Foglio 31, Particella 3348, sub. 4):

$$Vm = (\text{mq. } 68,47 \times 1.100,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 75.317,00$$

LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 31, Particella 3349, sub. 5):

$$Vm = (\text{mq. } 65,45 \times 1.100,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 71.995,00$$



b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO

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

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare, risulta:

NEGOZIO /LABORATORIO ARTIGIANALE:

Ral = Canone mensile presunto di locazione x 12 = €. 400,00 x 12 = €. 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 conglorarsi 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:

NEGOZIO (Foglio 31, Particella 3348, sub. 4):

$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (€. 75.317,00 + €. 86.400,00) / 2 = €. 80.858,50$

Deprezzamento 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia

per vizi = €. 80.858,50 x 5% = €. 4.042,92

Valore Finale = €. 76.815,58 arrotondato ad €. 76.800,00

LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 31, Particella 3349, sub. 5):

$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (€. 71.995,00 + €. 86.400,00) / 2 = €. 79.197,50$

Deprezzamento 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia

per vizi e per le condizioni di conservazione e manutenzione =

€. 79.197,50 x 5% = €. 3.959,87

Valore Finale = €. 75.237,63 arrotondato ad €. 75.200,00



LOTTO DUE:

L'unità immobiliare risulta costituita da un laboratorio artigianale, e non come riportato nella visura catastale ad uso deposito, con superficie commerciale pari a circa **119,32 mq** ubicata al piano terra.

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 (Vm) risulta pari a:

LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 63, Particella 491, sub. 1):

$$Vm = (\text{mq. } 119,32 \times 1.100,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 131.252,00$$

b) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO

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

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare, risulta:

LABORATORIO ARTIGIANALE:

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

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:

$$Ran = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 4.800,00 = \text{€. } 4.320,00$$

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:

$$Vcr = Ran/r = \text{€. } 4.320,00 / 0,05 = \text{€. } 86.400,00$$

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:

LABORATORIO ARTIGIANALE (Foglio 63, Particella 491, sub. 1):

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (\text{€. } 131.252,00 + \text{€. } 86.400,00) / 2 = \text{€. } 108.826,00$$



Deprezzamento 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per le condizioni di conservazione e manutenzione =

€. 108.826,00 x 5% = €. 5.441,30

Valore Finale = €. 103.384,70 arrotondato ad €. 103.400,00

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	VALORE ATTRIBUITO TOTALE €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.	SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI/ RETTIFICA ATTO NOTARILE €.
LOTTO UNO	F. 31, P.IIa 3348, Sub. 4	76.800,00	152.000,00	3.500,00	1.100,00	600,00
	F. 31, P.IIa 3349, Sub. 5	75.200,00				
LOTTO DUE	F. 63, P.IIa 491, Sub. 1	103.400,00	103.400,00	2.500,00	900,00	—

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 Atti di Compravendita;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Visure storiche degli immobili;
5. Planimetrie catastali degli immobili;
6. Estratti di mappa;
7. Elenco immobili;
8. Copia Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
9. Elaborato fotografico;
10. Elaborato grafico in scala 1:100 come da rilievo eseguito;
11. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
12. Licenza di costruzione n. 4, lib. 11 rilasciata in data 29.8.1974.

Foggia, 7 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella



