

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  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. / XXXXXXXXXX  
Procedura n. 260/2021 R.G. Esec. Trib. FG

---

Foggia, 22/6/2023



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

**OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. / ██████████  
Procedura n. 260/2021 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 18.1.2023, 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. 260/2021, espone quanto segue:

### **Generalità**

Il sig. ██████████ risulta intestatario, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dei seguenti immobili:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo di un fabbricato condominiale sito in Poggio Imperiale (FG) alla Via Mazzini n. 31;
- unità immobiliare destinata a box-auto ubicata al piano seminterrato di un fabbricato condominiale sito in Poggio Imperiale (FG) alla Via Mazzini n. 35;

pervenuti per Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Lorenzo Cassano in data 19.9.2002 rep. n. 110941 e trascritto a Foggia in data 30.09.2002 ai nn. 8081/6592 (allegato n. 1).

### **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 Poggio Imperiale;
- acquisizione di visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni;
- istanza per la rasterizzazione delle planimetrie catastali degli immobili presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 1.5.2023 ed acquisizione delle stesse in data 10.5.2023;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale in data 10.5.2023 e reiterazione della stessa in data 7.6.2023;
- richiesta ed acquisizione Copia Atto di Compravendita;
- 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 8.6.2023;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 8.6.2023;
- istanza, depositata presso il Tribunale di Foggia in data 8.6.2023 di proroga per la redazione della perizia di stima, stante le difficoltà di reperimento degli atti presso il Comune di Poggio Imperiale;



- 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 15.6.2023;
- 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 di credito fondiario, notificato in data 12-26.4.2021, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Fabio Vito LETIZIA, intimava ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 171.538,76, oltre interessi di mora, oltre alle competenze professionali maturate in relazione all'atto di precetto, ivi compresi diritti, onorari, CAP e IVA come per Legge nonché spese di notifica, successive ed occorrente come per Legge.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 4.7.2021, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle unità immobiliari, di proprietà del sig. [REDACTED], di cui si da descrizione:

- immobile sito in Poggio Imperiale (FG) alla Via Mazzini e precisamente appartamento per civile abitazione posto al Piano 1 e 2 in Catasto Fabbricati al F. 12, Particella 796, sub. 4, cat. A/2, classe 1 di vani 8,5;
- box-auto posto al Piano Interrato in Catasto Fabbricati al F. 12, Particella 796, sub. 6, cat. C/6, classe 3 di mq 30.

Con istanza di vendita depositata il 29.7.2021, la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. chiedeva procedersi alla vendita dei beni pignorati.

La procedura veniva rinviata al 19.9.2023.

### 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 15.6.2023, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui è causa in Poggio Imperiale (FG) alle ore 15.00 e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili siti alla Via Mazzini n. 31 e 35, 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 del compendio immobiliare in cui risultavano comprese (allegato n. 2).

La sottoscritta, il giorno 10.5.2023 ed il giorno 7.6.2023 consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (allegato n. 3) e in data 8.6.2023 un collaboratore della sottoscritta 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. 38 rilasciata in data 24.9.2001;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23.5.2003.



Si estraevano copie delle visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di Foggia il giorno 10-11.5.2023 (allegati n. 4-5-6-7).

### 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 7.10.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili siti in Poggio Imperiale (FG) oggetto di attestazione sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di trascrizione nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23.5.2003 presso l'Agencia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 11.11.2002 ai nn. 9490/7691 a favore del Comune di San Paolo di Civitate contro [REDACTED], avente per oggetto l'immobile al F.12, P.IIa 796, sub. 6.
- Nota di trascrizione nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23.5.2003 presso l'Agencia del Territorio di Lucera – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 20.6.2003 ai nn. 6122/5098 a favore del Comune di Poggio Imperiale contro [REDACTED], avente per oggetto l'immobile al F.12, P.IIa 796, sub. 6, a rettifica della formalità trascritta a Lucera il 11.11.2002;
- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 16.1.2008 ai nn. 449/60, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED], avente per oggetto gli immobili al F.12, P.IIa 796, sub. 4 e 6;
- Nota di iscrizione di ipoteca della riscossione presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 4.12.2015 ai nn. 8747/741, a favore di Equitalia Sud Spa contro [REDACTED], avente per oggetto gli immobili al F.12, P.IIa 796, sub. 4 e 6;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 2.9.2021 ai nn. 8074/6825 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED], avente per oggetto gli immobili al F.12, P.IIa 796, sub. 4 e 6.

#### 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 7.10.2021, quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Cassano Lorenzo del 19 settembre 2002 rep. n. 110941 e trascritto a Foggia il 30 settembre 2002 ai nn. 8081/6592, il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento dalla società [REDACTED] e – Società a Responsabilità Limitata;
- con atto di compravendita a rogito Notaio Cassano Lorenzo del 14 settembre 2001 rep. n. 104727 e trascritto a Foggia il 27 settembre 2001 ai nn. 8216/6850, la società Valore e Vacanze – Società a Responsabilità Limitata acquistava la piena proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di pignoramento dai sig.ri Zangardi Rosa Pompea Antonia e Zangardi Vincenzo Antonio;



- con denuncia di successione n. 79 volume 144 presentata all'Ufficio del Registro di San Severo e trascritta il 13 maggio 1957 ai nn. 376843/8281, ai sig.ri Zangardi Rosa [REDACTED] perveniva la piena proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di pignoramento in morte del sig. [REDACTED].

### 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.

### 4. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio acquisito dal Comune di Poggio Imperiale in data 24.4.2023, si è rilevato che il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia in data 10.6.2014 n. R.G. 573/2014, è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi (allegato n. 8).

### 5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ai fini della vendita è stato individuato un lotto unico:

#### LOTTO UNICO:

- **Unità Immobiliare adibita ad abitazione, posta al Piano Terra, Primo e Secondo di un fabbricato condominiale, sita in Poggio Imperiale, alla Via G. Mazzini n. 31**, situata in zona periferica della città.

L'unità immobiliare ha accesso indipendente dal cancello posto al piano terra, al numero civico 31 della Via G. Mazzini. Al Piano Primo si arriva mediante un vano scala esterno ed è composto da tre vani più accessori, mediante una scala interna si accede al Piano Secondo composto da quattro vani più accessori.

E' confinante con l'unità immobiliare individuata alla particella 796, sub. 2 e 5 proprietà di terzi, con la Via E. Majorana e con la Via G. Mazzini.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 12 – P.IIa 796 – Sub. 4 – Via Giuseppe Mazzini n. snc – PT-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Consistenza 8,5 vani – Superficie Catastale 193 m<sup>2</sup> – R.c. € 614,58.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [REDACTED], intestatario per 1/1 del diritto di proprietà.

- **Unità Immobiliare adibita ad box-auto, posta al Piano Seminterrato di un fabbricato condominiale, sita in Poggio Imperiale, alla Via G. Mazzini n. 35**, situata in zona periferica della città.

L'unità immobiliare ha accesso dalla rampa di discesa prospiciente la Via E. Majorana ed è composta da un unico vano.

E' confinante con la corsia di manovra identificata alla particella 796, sub. 1, con l'unità immobiliare identificata alla particella 796, sub. 7 proprietà di terzi e con il terrapieno.



La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 12 – P.IIa 796 – Sub. 6 – Via Giuseppe Mazzini n. snc – S1 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 30 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup> – R.c. €. 85,22.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- ██████████, intestatario per 1/1 del diritto di proprietà.

## 6. DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato condominiale, sul suolo edificatorio sito nel Comune di Poggio Imperiale, in Zona "B2.1" del Piano Particolareggiato Comparto "Z".

L'edificio si compone di un piano seminterrato adibito a garage, un piano rialzato, un piano primo e secondo adibiti ad abitazione, per complessivi quattro appartamenti, di cui due ubicati a piano terra e due ubicati in primo e secondo piano (allegato n. 9 - figura n. 1-2-3).

Ha la struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura è a doppia falda. Il fabbricato è stato realizzato all'inizio dell'anno 2002, si riscontrano buone 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 12, Particella 796, sub. 4**, in sede di sopralluogo effettuato in data 15.6.2023, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Poggio Imperiale (allegato n. 10 – fig. n. 1). Detta unità immobiliare ha accesso indipendente dal cancello posto al piano terra, al numero civico 31 della Via G. Mazzini (allegato n. 9 - figura n. 3). All'abitazione al piano primo si arriva mediante un vano scala posto esternamente, essa è composta da un soggiorno, un ripostiglio recuperato nello spazio sottoscala, un bagno, una cucina ed una camera (allegato n. 9 - figura n. 4-5-6-7-8-9). Tutte le stanze, ad esclusione del ripostiglio, sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre. Dalla porta-finestra della camera e della cucina si accede ad un balcone di circa 7,77 mq, mentre dalla porta-finestra del soggiorno si accede ad un balcone di circa 10,38 mq. Mediante una scala interna si accede al Piano Secondo Sottotetto composto da tre camere, un bagno, una lavanderia, un soggiorno ed un ripostiglio (allegato n. 9 - figura n. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19). Dalla porta-finestra di due camere si accede ad un balcone di circa 8,64 mq, mentre dalla porta-finestra della camera e del soggiorno si accede ad un balcone di circa 20,13 mq. L'unità immobiliare ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione 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 disimpegno, di una camera e della lavanderia posti al piano secondo (allegato n. 9 - figura n. 20). L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 194,85 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 46,92 e dal vano scala pari circa a mq 16,30.



Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} + \frac{1}{3} \text{Vscala est.} = \\ 194,85 + 46,92/3 + 16,30/3 = \mathbf{226,46 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 12 – P.IIa 796 – Sub. 4 – Via Giuseppe Mazzini n. snc – PT-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Consistenza 8,5 vani – Superficie Catastale 193 m<sup>2</sup> – R.c. €. 614,58.**

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 12, Particella 796, sub. 6**, in sede di sopralluogo effettuato in data 15.6.2023, risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Poggio Imperiale (allegato n. 10 – fig. n. 2).  
Detta unità immobiliare si trova al piano seminterrato con accesso carrabile dalla rampa di discesa prospiciente Via E. Majorana.  
L'unità immobiliare è composta da un unico vano ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in graniglia di marmo e serranda di accesso al box-auto in lamiera zincata (allegato n. 9 - figura n. 1-2-3-21-22-23).  
L'immobile è illuminato ed areato da una finestra, lo stesso è dotato dei seguenti impianti: elettrico e idrico.  
L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 34,80 mq. che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop.} = \mathbf{34,80 \text{ mq.}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 12 – P.IIa 796 – Sub. 6 – Via Giuseppe Mazzini n. snc – S1 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 30 m<sup>2</sup> – Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup> – R.c. €. 85,22.**

## 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 periferica 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 **€. 500,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale, mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella dei beni in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **600,00 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale dell'abitazione e del box-auto.

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 UNICO:

Gli immobili individuati al **Foglio 12, Particella 796, sub. 4 e 6** sono occupati dal sig. [REDACTED].

## 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 10.5.2023 ed il giorno 7.6.2023, la sottoscritta consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (allegato n. 3) e in data 8.6.2023 un collaboratore della sottoscritta 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. 38 rilasciata in data 24.9.2001 (allegato n. 12);
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23.5.2003 (allegato n. 13).

Il progetto per la realizzazione di n. 4 appartamenti ed annessi parcheggi a piano seminterrato, ubicati in zona B di Piano Particolareggiato del PRG, ex comparto "Z", corpo di fabbrica 2", lotti n. 1 e 2 siti in Poggio Imperiale in cui si trovano gli immobili pignorati, veniva approvato dal Comune di con Concessione Edilizia n. 38 rilasciata il 24.9.2001.

I lavori di costruzione sono stati iniziati il giorno 10.1.2002 e ultimati il giorno 18.9.2002 ed il collaudo statico è stato depositato in data 29.3.2001.

Il fabbricato otteneva il Certificato di Agibilità il giorno 7.4.2004.

### LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di perizia, individuato al **Foglio 12, Particella 796, sub. 4**, non corrisponde al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 38 rilasciata il 24.9.2001.

Si è riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni oltre l'ampliamento del piano secondo mediante la realizzazione di un ripostiglio e di un vano lavanderia. Necessita pertanto di sanatoria, per la quale può prevedersi una spesa di circa **€ 3.000,00** che comprende gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Per quanto riguarda il box-auto individuato al **Foglio 12, Particella 796, sub. 6**, non si è riscontrata alcuna difformità.



## 11. ACCATASTAMENTO

### LOTTO UNICO:

Gli immobili individuati al **Foglio 12, Particella 796, sub. 4 e 6** sono regolarmente denunciati al N.C.E.U. di Poggio Imperiale.

L'abitazione individuata al Foglio 12, Particella 796, sub. 4 risulta, da sopralluogo effettuato, successivamente variata mediante una diversa distribuzione degli spazi interni oltre l'ampliamento del piano secondo attraverso la realizzazione di un ripostiglio e di un vano lavanderia.

Altresì, si è riscontrata un'incongruenza circa l'indirizzo degli immobili, che in catasto risulta essere Via G. Mazzini mentre da sopralluogo si è verificato essere Via E. Majorana.

Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale, l'aggiornamento della planimetria catastale per il quale può prevedersi una spesa di **€ 700,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### LOTTO UNICO:

L'immobile ad uso abitazione, individuato al **Foglio 12, Particella 796, sub. 4** è sprovvisto di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione dell'Attestato Di Prestazione Energetica in quanto non è stato possibile reperire il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati. 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 box-auto, individuato al **Foglio 12, Particella 796, sub. 4**, 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.

### LOTTO UNICO:

Le unità immobiliari risultano costituite da un'abitazione con superficie commerciale pari a circa **226,46 mq** e da un box-auto con superficie commerciale pari a circa **34,80 mq**.



#### 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:

##### **ABITAZIONE (Foglio 12, Particella 796, sub. 4):**

$$V_m = (\text{mq. } 226,46 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 113.230,00$$

##### **BOX-AUTO (Foglio 12, Particella 796, sub. 6):**

$$V_m = (\text{mq. } 34,80 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 17.400,00$$

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

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

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

##### **ABITAZIONE e BOX-AUTO:**

$$R_{al} = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 600,00 \times 12 = \text{€. } 7.200,00$$

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 ( $R_{al}$ ) per cui scaturisce che il Reddito Annuo Netto ( $R_{an}$ ) prodotto dalla porzione immobiliare risulta:

##### **ABITAZIONE e BOX-AUTO:**

$$R_{an} = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 7.200,00 = \text{€. } 6.480,00$$

Capitalizzando il  $R_{an}$  al saggio  $r=5,00\%$  si ottiene che il Valore per Capitalizzazione del Reddito ( $V_{cr}$ ) della porzione immobiliare oggetto di valutazione risulta:

##### **ABITAZIONE e BOX-AUTO:**

$$V_{cr} = R_{an}/r = \text{€. } 6.480,00 / 0,05 = \text{€. } 129.600,00$$

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

##### **ABITAZIONE e BOX-AUTO:**

$$V_{pm} = (V_m + V_{cr})/2 = (\text{€. } 130.630,00 + \text{€. } 129.600,00) / 2 = \text{€. } 130.115,00$$



Deprezzamento 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia  
per vizi = €. 130.115,00 x 5% = €. 6.505,75

**Valore Finale = €. 123.609,25 arrotondato ad €. 124.000,00**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO TOTALE €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNICO	F. 12, P.IIa 796, Sub. 4	<b>124.000,00</b>	3.000,00	700,00
	F. 12, P.IIa 796, Sub. 6			

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 Atto di Compravendita del 19.9.2002;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Visure storiche degli immobili;
5. Planimetrie catastali degli immobili;
6. Estratto di mappa;
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
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. Concessione Edilizia n. 38 rilasciata in data 24.9.2001;
13. Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 23.5.2003;

Foggia, 22 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Roberta Marfella

