

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

██ / ███
Procedura n. 194/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 20/05/2024



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

OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare

[REDACTED]
Procedura n. 194/2021 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, riceveva incarico dal Tribunale di FOGGIA nella persona del Giudice dott.ssa Stefania RIGNANESE, con decreto emesso in data 5.8.2023, 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. 194/2021, espone quanto segue:

Generalità

La sig.ra [REDACTED] risulta intestataria, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dei seguenti immobili:

- **unità immobiliare ad uso abitazione sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Palmiro Togliatti n. 62, scala A, piano 4, censita nel Catasto Fabbricati del Comune al foglio 8, particella 22, sub. 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq, €. 400,25;**
- **unità immobiliare ad uso box-auto, sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Palmiro Togliatti, primo piano sottostrada, censita nel Catasto Fabbricati del Comune al foglio 8, particella 22, sub. 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, €. 71,06;**

pervenuti con Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Simonetti Paolo in data 10.3.2006 e trascritto a Foggia in data 15.3.2006 ai nn. 6297/4307.

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 Ferdinando di Puglia in data 13.9.2023;
- acquisizione delle planimetrie catastali in data 13.9.2023;
- richiesta delle visure catastali, estratto di mappa, elenco subalterni in data 13.9.2023 ed acquisizione in data 25.9.2023;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia in data 14.9.2023;
- 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 26.9.2023;



- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 16.10.2023;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 30.4.2024;
- ricognizione e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alla planimetria acquisita anche tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni in data 18.5.2024;
- 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 mutuo fondiario, notificato in data 3.3.2021, [REDACTED], rappresentata da [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED], intimava [REDACTED], di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 8.849,76, oltre interessi maturati e maturandi sino al soddisfo.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 1.6.2021, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle unità immobiliari, di cui si da descrizione:

- **unità immobiliare ad uso abitazione sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Palmiro Togliatti n. 62, scala A, piano 4, censita nel Catasto Fabbricati del Comune al foglio 8, particella 22, sub. 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq, €. 400,25;**
- **unità immobiliare ad uso box-auto, sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Palmiro Togliatti, primo piano sottostrada, censita nel Catasto Fabbricati del Comune al foglio 8, particella 22, sub. 51, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq, €. 71,06;**

Con istanza di vendita depositata il 9.6.2021 [REDACTED] rappresentata [REDACTED] chiedeva procedersi alla vendita dei beni pignorati.

Con atto di comparso di costituzione ex art. 111 c.p.c., depositato in data 19.7.2021, la [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED], interveniva e si costituiva nella procedura esecutiva subentrando [REDACTED]

Con atto di intervento depositato in data 18.4.2024, la [REDACTED] rappresentata da [REDACTED], interveniva nella procedura e chiedeva di partecipare, quale creditrice ipotecaria, alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita del compendio pignorato.

La procedura veniva rinviata al 8.10.2024.

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 18.5.2024, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui è causa, siti in San Ferdinando di Puglia (BT) alle ore 16.00, così come comunicato con raccomandata A/R e ivi giunta eseguiva l'accesso agli immobili conducendo attente indagini di sopralluogo e provvedeva 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. 1).



La sottoscritta, il giorno 14.9.2023 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 Ferdinando di Puglia (allegato n. 2) e in data 26.9.2023 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. 24 rilasciata in data 6.3.1985;
- Concessione Edilizia in variante n. 60 rilasciata in data 25.8.1986;
- Concessione Edilizia in variante n. 86 rilasciata in data 24.12.1986;
- Concessione Edilizia in variante n. 60 rilasciata in data 25.8.1986;
- Variante n. 3 rilasciata in data 28.5.1988;
- Denuncia inizio e fine lavori;
- Licenza di abitabilità n. 3/1991.

Si estraevano copie delle visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 13.9.2023 e 25.9.2023 (allegati n. 3-4-5-6).

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

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, risulta completa la documentazione ipocatastale.

Dal Certificato Notarile depositato il 16.7.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili siti in San Ferdinando di Puglia (BT), alla Via Palmiro Togliatti, identificati nel NCF del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8, particella 22, sub. 16 e 51 sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 15.3.2006 ai nn. 6301/1177, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 7.6.2021 ai nn. 12862/10258 [REDACTED] [REDACTED].

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 dal Certificato Notarile depositato il 16.7.2021, quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Simonetti Paolo del 10 marzo 2006, trascritto a Foggia il 15 marzo 2006, ai nn. 6297/4307, la [REDACTED] acquistava la quota pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di pignoramento dai sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i suddetti beni sono pervenuti in parte per



successione in morte della sig.ra [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola l'17 gennaio 2006 al n. 24, trascritta a Foggia il 7 giugno 2007, ai nn. 14336/9927. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Simonetti Paolo il 10.3.2006 e trascritto a Foggia il 15.3.2006 ai nn. 6300/4310;

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] i suddetti beni sono pervenuti per successione in morte del [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola l'11 gennaio 2006 al n. 23, trascritta a Foggia il 7 giugno 2007, ai nn. 14335/9926. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Simonetti Paolo il 10.3.2006 e trascritto a Foggia il 15.3.2006 ai nn. 6299/4309;
- [REDACTED]
[REDACTED] i suddetti beni sono pervenuti con dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Cerignola l'11 gennaio 2006 al n. 22, trascritta a Foggia il 7 giugno 2007, ai nn. 14334/9925. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Simonetti Paolo il 10.3.2006 e trascritto a Foggia il 15.3.2006 ai nn. 6298/4308;
- con atto di compravendita a rogito Notaio Marcello Labianca del 17 settembre 1990, il sig. [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento dalla società [REDACTED]

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

Dall'esame della visura storica 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

Dagli atti anagrafici acquisiti presso il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) in data 15.9.2023, si è rilevato che [REDACTED], con atto del 10.3.2006 a rogito del notaio Paolo Simonetti, hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato n. 7).

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto:

LOTTO UNICO:

- **Unità Immobiliare posta al Piano Quarto di una palazzina, sita in San Ferdinando di Puglia (BT), alla Via P. Togliatti n. 62**, situata in zona periferica/di nuova espansione della città. L'unità immobiliare ha accesso dalla prima porta a destra salendo dalla scalinata sul relativo pianerottolo, è composta da tre vani più accessori ed è confinante con il vano scala, con l'unità immobiliare individuata al sub. 15 proprietà di terzi e con la Via P. Togliatti. La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 22 – Sub. 16 – Via Palmiro Togliatti – P4 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 72 m² – R.c. € 400,25.**



L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- ██████████, intestataria per 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

- **Unità Immobiliare posta al Piano Primo Sottostrada di una palazzina, sita in San Ferdinando di Puglia (BT), alla Via P. Togliatti**, situata in zona periferica/di nuova espansione della città.

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

E' confinante con la corsia di manovra, con le unità immobiliari identificate ai sub. 49 e 50 proprietà di terzi e con il terrapieno.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 22 – Sub. 51 – Via Palmiro Togliatti – S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 16 m² – Superficie Catastale 18 m² – R.c. € 71,06.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- ██████████, intestataria per 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

6. DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari ubicate in Via Palmiro Togliatti, fanno parte di uno stabile che si sviluppa su cinque livelli, ha una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento armato, le tramezzature in mattoni forati e la copertura piana.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri (allegato n. 8 - figura n. 1-2-3).

Il fabbricato è dotato di ascensore.

LOTTO UNICO:

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 8, Particella 22, sub. 16**, in sede di sopralluogo effettuato in data 18.5.2024, risulta corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia (allegato n. 9).

Detta unità immobiliare ubicata in Via Palmiro Togliatti n. 62, in San Ferdinando di Puglia (BT), si trova al piano quarto, con accesso dalla prima porta posta a destra del relativo pianerottolo.

Essa è composta da un soggiorno/pranzo, un cucinino, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

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

Dalla porta-finestra del soggiorno/pranzo e del cucinino, si accede ad un balcone di circa 6,12 mq, mentre dalla porta-finestra delle camere si accede ad un balcone di circa 5,34 mq (allegato n. 8 - figura n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12).

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

Al momento del sopralluogo si sono notate efflorescenze, fioriture e macchie di umidità sui soffitti del bagno e del ripostiglio (allegato n. 8 - figura n. 13), altresì parte della pavimentazione si presentava degradata.



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

Nel complesso si è osservato uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 73,30 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 11,46.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a:

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} = \\ 73,30 + 11,46/3 = \mathbf{77,12 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 22 – Sub. 16 – Via Palmiro Togliatti – P4 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 72 m² – R.c. € 400,25.**

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 8, Particella 22, sub. 51**, in sede di sopralluogo effettuato in data 18.5.2024, risulta corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia (allegato n. 9).
Detta unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada con accesso carrabile dalla rampa di discesa prospiciente Via Palmiro Togliatti e pedonale dal vano scala.
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 ferro (allegato n. 8 - figura n. 14-15-16).
L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico.
Nel complesso si è osservato uno stato di manutenzione e conservazione pessimo.
L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 18,42 mq. che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a:

$$\text{Scomm} = \text{Scop.} = \mathbf{18,42 \text{ mq.}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 22 – Sub. 51 – Via Palmiro Togliatti – S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 16 m² – Superficie Catastale 18 m² – R.c. € 71,06.**

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 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 2023 (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 **€ 950,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e del box-auto, mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quelle dei beni in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **400,00 €/mese** riferito alla superficie commerciale dell'abitazione e del box-auto. Altresì, la sottoscritta applicherà una riduzione del valore del **10%**, 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 8, Particella 22, sub. 16 e 51** sono occupati dalla [REDACTED] e la sua famiglia.

9. 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.

Oneri condominiali: Al fine dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta il giorno 18.5.2024 chiedeva alla [REDACTED] i riscontri contabili relativi al pagamento degli oneri condominiali di pertinenza degli immobili suindicati e se tali pagamenti risultavano regolarmente corrisposti, la stessa comunicava di essere in regola con i pagamenti (allegato n. 1).

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 14.9.2023 la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia e in data 26.9.2023 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. 24 rilasciata in data 6.3.1985 (allegato n. 11);
- Concessione Edilizia in variante n. 60 rilasciata in data 25.8.1986 (allegato n. 12);
- Concessione Edilizia in variante n. 86 rilasciata in data 24.12.1986 (allegato n. 13);
- Autorizzazione di variante n. 3 rilasciata in data 28.5.1988 (allegato n. 14);
- Denuncia inizio e fine lavori (allegato n. 15);
- Licenza di abitabilità n. 3/1991 (allegato n. 16).

Il progetto per la realizzazione di un fabbricato condominiale ad uso civile abitazione ai piani superiori, con piano terra ad uso negozi ed uffici e piano interrato ad uso box-auto, facente parte del programma di Edilizia Economica e Popolare sito in San Ferdinando di Puglia (BT) in cui si trovano gli immobili pignorati, veniva approvato dal Comune con Concessione Edilizia n. 24 rilasciata il 3.3.1985, Concessione Edilizia in variante n. 60 rilasciata in data 25.8.1986, Concessione Edilizia in variante n. 86 rilasciata in data 24.12.1986 ed Autorizzazione di variante n. 3 rilasciata in data 28.5.1988.

I lavori di costruzione sono iniziati il giorno 23.9.1986 e ultimati il giorno 8.9.1988 ed il collaudo statico è stato depositato in data 19.1.1988 ed il 25.5.1988.

Il fabbricato otteneva l'Autorizzazione di Abitabilità limitatamente al piano terra e piani sovrastanti il giorno 28.3.1991.

LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al **Foglio 8, Particella 22, sub. 16 e 51**, corrispondono al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 24 rilasciata il 3.3.1985 e successive varianti.



11. ACCATASTAMENTO

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al **Foglio 8, Particella 22, sub. 16 e 51**, sono regolarmente denunciati al N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia (BT).

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile ad uso abitazione, individuato al **Foglio 8, Particella 22, sub. 16** 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 8, Particella 22, sub. 51**, 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 delle unità immobiliari 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 **77,12 mq** e da un box-auto con superficie commerciale pari a circa **18,42 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 8, Particella 22, sub. 16):

$$V_m = (\text{mq. } 77,12 \times 950,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 73.264,00$$

BOX-AUTO (Foglio 8, Particella 22, sub. 51):

$$V_m = (\text{mq. } 18,42 \times 950,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 17.499,00$$



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:

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 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:

ABITAZIONE e BOX-AUTO:

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:

ABITAZIONE e BOX-AUTO:

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:

ABITAZIONE e BOX-AUTO:

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (\text{€} . 90.763,00 + \text{€} . 86.400,00) / 2 = \text{€} . 88.581,50$$

Deprezzamento 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia

per vizi = €. 88.581,50 x 10% = €. 8.858,15

Valore Finale = €. 79.723,35 arrotondato ad €. 80.000,00



LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	VALORE ATTRIBUITO DEPREZZATO €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNICO	F. 8, P.IIa 22, Sub. 16	88.581,50	80.000,00	-	-
	F. 8, P.IIa 22, Sub. 51				

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. Verbali di sopralluogo;
2. Domanda di accesso agli atti;
3. Visure storiche degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali degli immobili;
6. Elenco subalterni;
7. Copia Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
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. 24 rilasciata in data 6.3.1985;
12. Concessione Edilizia in variante n. 60 rilasciata in data 25.8.1986;
13. Concessione Edilizia in variante n. 86 rilasciata in data 24.12.1986;
14. Autorizzazione di variante n. 3 rilasciata in data 28.5.1988;
15. Denuncia inizio e fine lavori;
16. Licenza di abitabilità n. 3/1991.

Foggia, 20 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella

