

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

Procedura n. 265/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 7/8/2023



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

OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare

Procedura n. 265/2021 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. 265/2021, espone quanto segue:

Generalità

I sig.ri _____ e _____ risultano intestatari ognuno, per la quota di 1/2 della piena proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni, dei seguenti immobili:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale sito in Rodi Garganico (FG) alla Contrada Convento;
- unità immobiliare destinata a box-auto ubicata al piano primo sottostrada di un fabbricato condominiale sito in Rodi Garganico (FG) alla Contrada Convento;

pervenuti per Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogato dal notaio Dott. _____ a _____ in data 17.4.1998 rep. n. 27453 e trascritto a Lucera in data 22.4.1998 ai nn. 2532/2019 (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 e acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di Rodi Garganico;
- acquisizione di visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco immobili;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico in data 1.5.2023;
- richiesta ed acquisizione Copia Atto di Assegnazione a socio di cooperativa presso l'Archivio Notarile di Foggia;
- 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 9.6.2023;
- istanza, depositata presso il Tribunale di Foggia in data 9.6.2023 di proroga per la redazione della perizia di stima, stante le difficoltà di reperimento degli atti presso il Comune di Rodi Garganico;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 27.6.2023;
- ricognizione e sopralluogo sugli immobili costituenti lotti di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche

2

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



tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni in data 14.7.2023;

- richiesta ed acquisizione oneri condominiali;
- 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 fondiario, notificato in data 7.5.2021, la [redacted], in nome e per conto dell' [redacted] s., rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] intimava ai sig.ri [redacted] e [redacted] di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 166.344,18, oltre interessi, spese, diritti e onorari di precetto.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 13.7.2021, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle unità immobiliari, di proprietà superficciaria dei sig.ri [redacted] e [redacted] facenti parte del "Lotto 1" del complesso edilizio sito in Rodi Garganico (FG) alla Contrada Convento, di cui si da descrizione:

- alloggio al secondo piano, di quattro vani e accessori, distinto dal numero interno nove, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 8, particella 489, sub. 22, Contrada Convento, P3, cat. A/3, classe 4, vani 6;
- box-auto al piano seminterrato, di circa 18 mq, distinto dal numero interno nove, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 8, particella 489, sub. 10, Contrada Convento, PT, cat. C/6, classe 4, mq 18.

Con istanza di vendita depositata il 22.9.2021, la [redacted] A. chiedeva procedersi alla vendita dei beni pignorati.

Con istanza depositata presso il Tribunale di Foggia in data 9.6.2023, il consulente tecnico d'ufficio chiedeva una proroga per la redazione della perizia di stima, stante le difficoltà di reperimento degli atti presso il Comune di Rodi Garganico e in data 14.6.2023 il Giudice [redacted] vista l'istanza, provvedeva in conformità.

Con comparsa di costituzione depositata in data 4.7.2023 i sig.ri [redacted] e [redacted] rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] costituivano nel presente giudizio.

Con Ricorso per Intervento depositato il 120.7.2023, l'Agenzia delle Entrate - Riscossione, rappresentata dal dipendente delegato [redacted] e, interveniva nella procedura n. 265/2021, promossa nei confronti del debitore esecutato [redacted] A per l'importo di € 175.490,21, compresi gli accessori di legge maturati, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente supportati.

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 14.7.2023 alle ore 15.00, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui è causa siti in Rodi Garganico e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili ubicati alla Contrada Convento 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 1.5.2023 consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico (allegato n. 3) e in data 9.6.2023, al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia, otteneva copia dei seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 7 rilasciata in data 7.5.1987;
- Convenzione stipulata dal Segretario Comunale di Rodi Garganico in data 31 ottobre 1987, rep. n. 45.

Si estraevano copie delle visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa ed elenco immobili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 24.4.2023 ed il giorno 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 IPOCATATALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE

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

Dal Certificato Notarile depositato il 13.10.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili siti in Rodi Garganico (FG) oggetto di attestazione sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera del 16.4.2008 ai nn. 3395/459, a favore della _____ contro _____ ille _____ avente per oggetto gli immobili siti nel Comune di Rodi Garganico oggetto della procedura;
- Nota di iscrizione di ipoteca legale presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera del 25.3.2011 ai nn. 2430/457, a favore di Equitalia E.tr. S.p.a. contro _____ avente per oggetto gli immobili siti nel Comune di Rodi Garganico oggetto della procedura;
- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera del 21.9.2012 ai nn. 7042/446, a favore della _____ i.a. contro _____ avente per oggetto gli immobili siti nel Comune di Rodi Garganico oggetto della procedura;
- Nota di iscrizione di ipoteca legale presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera del 13.11.2013 ai nn. 8958/692, a favore di Equitalia Sud S.p.a. contro _____ avente per oggetto gli immobili siti nel Comune di Rodi Garganico oggetto della procedura;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera del 30.7.2021 ai nn. 7010/5926, a favore della _____ S.p.a. contro _____ , avente per oggetto gli immobili siti nel Comune di Rodi Garganico oggetto della procedura.

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 13.10.2021, quanto segue:

- con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Notaio _____ del 17 aprile 1998 rep. n. 27453 e trascritto a Lucera il 22 aprile 1998 ai nn. _____ 2532/2019, ai sig.ri _____ - perveniva ognuno ½ della _____



piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni degli immobili oggetto di pignoramento da

Si precisa che l'assegnazione è effettuata con tutti i patti e condizioni previsti nella convenzione di concessione del suolo in diritto di superficie stipulata tra il Comune di Rodi Garganico e la data 31.10.1987, trascritta a Lucera il 6.11.1987 ai nn. 86948/22213 (nota principale) e il 26.11.1987 ai nn. 9427/22825 (nota integrativa). La durata della concessione del diritto di superficie è pari a 99 anni dalla data della predetta convenzione, alla scadenza della durata il Comune potrà ulteriormente prorogarla per 60 anni.

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 Rodi Garganico in data 11.5.2023, si è rilevato che non è presente alcuna annotazione marginale (allegato n. 8).

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Ai fini della vendita è stato individuato un lotto unico:

LOTTO UNICO:

- **Quota di 1/1 del diritto di superficie per 99 anni, di cui 63 restanti, dell'unità Immobiliare adibita ad abitazione, posta al Piano Secondo di un fabbricato condominiale, sita in Rodi Garganico, alla Contrada Convento,** situata in zona periferica della città.

L'unità immobiliare ha accesso dall'unica porta a sinistra sul ballatoio, ubicato a sinistra del vano scala condominiale, uscendo dall'ascensore.

L'immobile è composto da quattro vani più accessori ed è confinante con il vano scala, il ballatoio e con il cortile condominiale.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.lla 489 – Sub. 22 – CONTRADA CONVENTO – P3 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale 119 m² – R.c. €. 588,76.**

L'unità immobiliare, come da visura catastale, è attualmente intestata a:

- e, intestatario del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni;
- intestataria del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

Al contrario, dall'esame dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogato dal notaio data 17.4.1998 rep. n. 27453 e come previsto nella convenzione di concessione del suolo in diritto di superficie del 31.10.1987 l'immobile in oggetto risulta intestato ai sig.ri e a ognuno solo per il diritto di proprietà superficiaria pari a ½ in regime di comunione dei beni, mentre al Comune di Rodi Garganico per l'intera proprietà dell'area.

Per tale ragione è opportuno presentare una voltura a rettifica degli esatti intestatari.



- **Quota di 1/1 del diritto di superficie per 99 anni, di cui 63 restanti, dell'unità Immobiliare adibita ad box-auto, posta al Piano Primo Sottostrada di un fabbricato condominiale, sita in Rodi Garganico, alla Contrada Convento**, situata in zona periferica della città.

L'unità immobiliare ha accesso carrabile dalla quarta porta, entrando nel cortile dalla rampa comune che immette su via Convento.

E' composta da un unico vano ed confinante con il cortile, con l'unità immobiliare identificata al sub. 9 proprietà di terzi, con il vano scala condominiale e con il terrapieno.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 489 – Sub. 10 – CONTRADA CONVENTO – PT – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 18 m² – R.c. €. 91,10.**

L'unità immobiliare, come da visura catastale, è attualmente intestata a:

- _____, intestatario del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni;
- _____ intestataria del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

Al contrario, dall'esame dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogato dal notaio Gentile in data 17.4.1998 rep. n. 27453 e come previsto nella convenzione di concessione del suolo in diritto di superficie del 31.10.1987 l'immobile in oggetto risulta intestato ai sig.ri _____

ognuno solo per il diritto di proprietà superficaria pari a ½ in regime di comunione dei beni, mentre al Comune di Rodi Garganico per l'intera proprietà dell'area.

Per tale ragione è opportuno presentare una voltura a rettifica degli esatti intestatari.

6. DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato condominiale servito da un'area cortilizia comune interamente recintata, all'interno del P.E.E.P. del Comune di Rodi Garganico.

L'edificio in linea a ballatoio, si compone di un piano primo sottostrada adibito a garage e cinque piani fuori terra adibiti ad abitazione (allegato n. 9 - figura n. 1-2-3-4-5).

Ha la struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura è piana.

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio dell'anno 1993, si riscontrano ordinarie caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di manutenzione sono mediocri. Lo stesso è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento.

LOTTO UNICO:

- L'unità immobiliare individuata al Foglio 8, Particella 489, sub. 22, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2023, non risultava corrispondente alla Concessione Edilizia n. 7 rilasciata il 7.5.1987 dal Comune di Rodi Garganico (allegato n. 10 – fig. n. 1).

Detta unità immobiliare ubicata alla Contrada Convento, si trova al piano secondo, con accesso dall'unica porta a sinistra sul ballatoio, ubicato a sinistra del vano scala condominiale, uscendo dall'ascensore (allegato n. 9 - figura n. 6).

Essa è composta da un soggiorno/pranzo, un cucinino, tre camere, un bagno ed un disimpegno (allegato n. 9 - figura n. 7-8-9-10-11-12-13).

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

Dalla porta-finestra del soggiorno/pranzo si accede ad un balcone di circa 5,00 mq ed un balcone di circa 4,94 mq, dalla porta-finestra di una camera si accede ad un balcone di circa 4,94 mq mentre dalla porta-finestra di un'altra camera si accede ad un balcone di circa 4,81 mq.



L'unità immobiliare ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con rivestimenti e pavimentazione in ceramica, quest'ultima in cattivo stato di conservazione e manutenzione (allegato n. 9 - figura n. 14). Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato mentre quelli interni sono in legno.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 112,87 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 19,70. Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} = \\ 112,87 + 19,70/3 = \mathbf{119,44 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 489 – Sub. 22 – CONTRADA CONVENTO – P3 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale 119 m² – R.c. €. 588,76.**

- L'unità immobiliare individuata al Foglio 8, Particella 489, sub. 10, in sede di sopralluogo effettuato in data 14.7.2023, risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rodi Garganico (allegato n. 10 – fig. n. 2). Detta unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada, con accesso carrabile dalla quarta porta, entrando nel cortile dalla rampa comune che immette su via Convento e pedonale dal vano scala condominiale. 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 cotto e serranda di accesso al box-auto in lamiera zincata (allegato n. 9 - figura n. 15-16). L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico. L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 21,66 mq. che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop.} = \mathbf{21,66 \text{ mq.}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 489 – Sub. 10 – CONTRADA CONVENTO – PT – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 18 m² – R.c. €. 91,10.**

7. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

La valutazione del lotto è relativa al **DIRITTO DI SUPERFICIE**, in quanto le unità immobiliari pignorate, come già detto, fanno parte di un fabbricato edificato su terreno di proprietà del Comune di Rodi Garganico. Difatti, il fabbricato in cui ricadono i beni pignorati è stato edificato in virtù della Convenzione stipulata dal Segretario Comunale di Rodi Garganico in data 31 ottobre 1987, rep. n. 45 tra il Comune di Rodi Garganico e la Cooperativa Edilizia Srl" assegnataria in diritto di superficie del lotto in cui sono compresi i beni oggetto di pignoramento. Con tale convenzione, veniva concesso il diritto di proprietà superficaria per 99 anni. 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 € 1.250,00 al mq. riferito alla superficie commerciale dell'abitazione ed al valore di € 800,00 al mq. riferito alla superficie commerciale del box-auto, 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 400,00 €/mese riferito sempre alla superficie commerciale riferito dell'abitazione e di 50,00 €/mese riferito sempre alla superficie commerciale 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:

L'immobile individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 22** è occupato dal sig. _____ e la sua famiglia, in virtù di un contratto di locazione per la durata di quattro anni, dal 1.12.2020 al 1.12.2024, registrato in data 9.12.2020 al n. 2148-serie 3T (allegato n. 2).

L'immobile individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 10** è posseduto dai sig.ri _____ e _____

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.

Oneri condominiali: Al fine dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta il giorno 21.7.2023 chiedeva all'amministratore di condominio, i riscontri contabili relativi al pagamento degli oneri condominiali di pertinenza degli immobili suindicati (l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni all'odierna data, le eventuali cause in corso, ecc.) e se tali pagamenti risultavano regolarmente corrisposti (allegato n. 12).

Il giorno 7.8.2023, la sig.ra _____ nella qualità di amministratore p.t. del Condominio "CONVENTO", comunicava tramite pec, che le spese di condominio scadute e non pagate ammontavano ad euro 3.882,47.

Vincoli derivanti dalla: Convenzione stipulata dal Segretario Comunale di Rodi Garganico in data 31 ottobre 1987, rep. n. 45 tra il Comune di Rodi Garganico e la Cooperativa Edilizia _____ a _____ "assegnataria in diritto di superficie del lotto in cui sono compresi i beni oggetto di pignoramento (allegato n. 13).

L'art. 3 di detta convenzione riporta la seguente dicitura: "Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento, a favore del Comune di Rodi Garganico, della somma pari alla differenza tra il valore di mercato al momento dell'alienazione dell'alloggio e il corrispettivo della cessione dell'area stabilito col presente atto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza sarà valutata dall'U.T.E., e sarà pagata contestualmente alla stipulazione del contratto di alienazione dell'alloggio, nel quale dovrà intervenire il Comune, pena nullità dell'atto".



La sottoscritta, preso atto di quanto sopra, richiedeva notizie in merito all'eventuale costo di affrancazione degli immobili oggetto di pignoramento, all'ufficio tecnico del Comune di Rodi Garganico, per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Per rimuovere tale vincolo sarà possibile, a cura degli aggiudicatari dei beni, procedere all'affrancazione degli stessi, attraverso il pagamento di un corrispettivo in denaro in favore dell'Amministrazione Comunale di circa € 2.000,00 (escluse le spese conseguenti e correlate: notarili, amministrative, tecniche, diritti di istruttoria, ecc.).

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

Il giorno 1.5.2023 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 Rodi Garganico (allegato n. 3) e in data 9.6.2023 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:

- Convenzione stipulata dal Segretario Comunale di Rodi Garganico in data 31 ottobre 1987, rep. n. 45 (allegato n. 13);
- Concessione Edilizia n. 7 rilasciata in data 7.5.1987 (allegato n. 14).

Il progetto per la realizzazione di n. 38 alloggi sociali distribuiti su n. 3 palazzine all'interno del P.E.E.P. del Comune di Rodi Garganico, composti ognuno di un piano seminterrato destinato a box-auto e cinque piani fuori terra destinati ad abitazione, in cui si trovano gli immobili pignorati, veniva approvato dal Comune di con Concessione Edilizia n. 7 rilasciata il 7.5.1987 e variante della sistemazione esterna autorizzata in data 3.1.1992.

I lavori di costruzione sono stati iniziati il giorno 7.5.1987 e ultimati il giorno 25.3.1993.

Il fabbricato otteneva il Certificato di Agibilità il giorno 11.6.1993.

In data 31.10.1987 è stata stipulata, con atto del Segretario Comunale di Rodi Garganico rep. 45, la Convenzione che ha ratificato la concessione del diritto di superficie.

LOTTO UNICO

L'immobile individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 20** non corrisponde al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 7 rilasciata il 7.5.1987 dal Comune di Rodi Garganico.

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 importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

Per quanto riguarda il box-auto individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 10**, non si è riscontrata alcuna difformità.

11. ACCATASTAMENTO

LOTTO UNICO:

Gli immobili individuati al **Foglio 8, Particella 489, sub. 22 e 10** sono regolarmente denunciati al N.C.E.U. di Rodi Garganico.



In merito va evidenziato che, le unità immobiliari, come da visura catastale, sono attualmente intestate a:

- _____, intestatario del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni;
- _____, intestataria del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

Al contrario, dall'esame dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia rogato dal notaio Gentile in data 17.4.1998 rep. n. 27453 e come previsto nella convenzione di concessione del suolo in diritto di superficie del 31.10.1987 gli immobili in oggetto risultano intestati ai sig.ri _____ e _____ ognuno solo per il diritto di proprietà superficaria pari a ½ in regime di comunione dei beni, mentre al Comune di Rodi Garganico per l'intera proprietà dell'area. Per tale ragione è opportuno presentare una voltura a rettifica degli esatti intestatari per la quale può prevedersi una spesa di € 300,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

LOTTO UNICO:

L'immobile individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 20** 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 individuato al **Foglio 8, Particella 489, sub. 10** è sprovvisto di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione della stessa in quanto l'immobile oggetto di pignoramento è accatastato ad uso box-auto (C6) 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 abitazione e box-auto.

LOTTO UNICO:

Le unità immobiliari risultano costituite da un'abitazione con superficie commerciale pari a circa **119,44 mq** e da un box-auto con superficie commerciale pari a circa **21,66 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 (Vm) risulta pari a:

ABITAZIONE (Foglio 8, Particella 489, sub. 20):

$$Vm = (\text{mq. } 119,44 \times 1.250,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 149.300,00$$

BOX-AUTO (Foglio 8, Particella 489, sub. 10):

$$Vm = (\text{mq. } 21,66 \times 800,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 17.328,00$$

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 (Foglio 8, Particella 489, sub. 20):

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

BOX-AUTO (Foglio 8, Particella 489, sub. 10):

$$Ral = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 50,00 \times 12 = \text{€. } 600,00$$

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 (Foglio 8, Particella 489, sub. 20):

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

BOX-AUTO (Foglio 8, Particella 489, sub. 10):

$$Ran = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 600,00 = \text{€. } 540,00$$

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 (Foglio 8, Particella 489, sub. 20):

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



BOX-AUTO (Foglio 8, Particella 489, sub. 10):

$$Vcr = Ran/r = \text{€. } 540,00 / 0,05 = \text{€. } 10.800,00$$

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 (Foglio 8, Particella 489, sub. 20):

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (\text{€. } 149.300,00 + \text{€. } 86.400,00) / 2 = \text{€. } 117.850,00$$

BOX-AUTO (Foglio 8, Particella 489, sub. 10):

$$Vpm = (Vm + Vcr)/2 = (\text{€. } 17.328,00 + \text{€. } 10.800,00) / 2 = \text{€. } 14.064,00$$

$$\text{VALORE IMMOBILI} = (\text{Abitazione} + \text{Box-auto}) = (\text{€. } 117.850,00 + \text{€. } 14.064,00) = \text{€. } 131.914,00$$

In virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare gli immobili ai sensi dell'art. 568 c.p.c., risulta inoltre necessario apportare una decurtazione del 10 %, pertanto: € 131.914,00 x 10% = €. 13.191,40

Valore Finale = €. 118.722,60 arrotondato ad €. 119.000,00

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	VALORE DIRITTO DI SUPERFICIE ATTRIBUITO TOTALE €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.	AFFRANCAZIONE
LOTTO UNICO	F. 8, P.IIa 489, Sub. 22	117.850,00	119.000,00	2.500,00	300,00	2.000,00
	F. 8, P.IIa 489, Sub. 10	14.064,00				

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 Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 17.4.1998;
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. 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. Oneri Condominiali;
-
13. Convenzione stipulata dal Segretario Comunale di Rodi Garganico in data 31 ottobre 1987, rep. n. 45;
 14. Concessione Edilizia n. 7 rilasciata in data 7.5.1987.

Foggia, 7 agosto 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella

