

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. Patti Valentina

---

Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare  
BANCA SELLA SPA /  
Procedura n. 19/2019 R.G. Esec. Trib. FG

---

Foggia, 21/5/2021

**All'III.mo Signor Giudice dell'esecuzione  
Dott. Patti Valentina**

**OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare  
BANCA SELLA SPA /  
Procedura n. 19/2019 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. Valentina Patti, con decreto emesso in data 28.4.2020, 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. 19/2019, espone quanto segue:

### **Generalità**

Il sig. \_\_\_\_\_ risulta intestatario, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, del seguente immobile:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Bovino alla Via Carlo Rocco n. 40, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio dott. Maria Grazia Jannitti in data 25 agosto 1967 e trascritto a Foggia in data 1 settembre 1967 al n. 18674 (allegato n. 1).

I sig.ri \_\_\_\_\_ risultano intestatari, ognuno per la quota di ½ del diritto di proprietà in comunione legale dei beni, dei seguenti immobili:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in Lesina alla Via delle Ortensie, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio dott. Matteo Torelli in data 12 marzo 1983 e trascritto a Lucera in data 19 aprile 1983 al n. 393129;
- unità immobiliare destinata a box-auto sita in Lesina alla Via delle Ortensie, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio dott. Matteo Torelli in data 12 marzo 1983 e trascritto a Lucera in data 19 aprile 1983 al n. 393129.

### **Quadro delle attività svolte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- partecipazione all'udienza di giuramento;
- esame degli atti del procedimento;
- richiesta ed acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di Bovino in data 7.1.2021 e 13.1.2021;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino in data 13.1.2021;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina in data 13.1.2021;

- richiesta e acquisizione delle planimetrie catastali, delle visure storiche, degli estratti di mappa e dell'elenco subalterni, in data 7.1.2021 e 13.1.2021;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata del 12.2.2021;
- ricognizione e sopralluogo sull'immobile costituente il lotto di vendita, sito a Bovino, 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 8.3.2021;
- accesso presso i competenti uffici comunali del Comune di Bovino, al fine di ottenere copia del Permesso di Costruire e Varianti, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche in sanatoria in data 8.3.2021;
- istanza, depositata presso il Tribunale di Foggia in data 5.4.2021, di proroga per la redazione della perizia di stima, stante le difficoltà di accesso agli immobili siti nel Comune di Lesina;
- acquisizione Copia Atto di Compravendita del 25.8.1967;
- ricognizione e sopralluogo sugli immobili costituenti il lotto di vendita, siti a Marina di Lesina, 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 3.5.2021;
- 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;
- predisposizione degli attestati di prestazione energetica;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

### Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto su contratto di mutuo fondiario, notificato in data 9.11.2018, la Banca Sella S.p.A, rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Lamorgese, intimava al Sig. \_\_\_\_\_, di pagare la complessiva somma di € 99.569,36 oltre interessi di mora per come dovuti, maturati e maturandi sino al soddisfo, oltre il costo delle copie autentiche del mutuo, oltre il costo di notifica del precetto. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 603 c.p.c. l'atto veniva notificato ai sig.ri \_\_\_\_\_ in qualità di terzi datori di ipoteca.

Rimasto infruttuoso l'intimato precetto, con Atto di Pignoramento notificato in data 15.1.2019 e trascritto a Foggia in data 8.2.2019 ai nn. 2658/1967 e in data 7.2.2019 ai nn. 1052/849 su istanza della Banca Sella S.p.A, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari di cui si da descrizione:

- **piena proprietà ed esclusiva (1/1) appartenente a \_\_\_\_\_ di unità abitativa al piano primo sita nel Comune di Bovino alla Via Carlo Rocco n. 40. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bovino al Foglio 34, particella 99, sub. 4, Via Carlo Rocco n. 40, piano 1, cat. A/4, vani 3,5;**
- **proprietà piena ed esclusiva 1/1 appartenente in ragione di ½ per ciascuno in comunione legale dei beni a \_\_\_\_\_ di appartamento sito in Lesina. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di lesina al Foglio 1, particella 2373, sub. 10, Via delle Ortensie, piano 1, cat. A/3, vani 3,5;**

- **proprietà piena ed esclusiva 1/1 appartenente in ragione di ½ per ciascuno in comunione legale dei beni a** **di locale al primo piano seminterrato, uso garage sito in Lesina. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di lesina al Foglio 1, particella 2373, sub. 50, Via delle Ortensie, piano S1, cat. C/6, di mq 18.**

Con istanza di vendita, depositata il 4.2.2019, la Banca Sella S.p.A, chiedeva procedersi alla vendita dei beni immobili pignorati in danno dei sig.ri  
La procedura veniva rinviata al 10.6.2021.

### **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 8.3.2021, la sottoscritta si recava sul luogo per cui è causa, sito in Bovino alle ore 10.00, così come da accordi telefonici e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso all'immobile sito alla Via Carlo Rocco n. 40 conducendo attente indagini di sopralluogo e provvedendo al rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare al fine di verificare la consistenza, lo stato di manutenzione e le condizioni statiche sia della porzione immobiliare che dell'intero compendio in cui essa risultava compresa (allegato n. 2).

Il giorno 3.5.2021 alle ore 17.00, previo accordo telefonico, riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili siti in Lesina alla Via delle Ortensie, effettuando il 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. 2).

La sottoscritta, il giorno 13.1.2021 consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino e di Lesina (allegato n. 3) e in data 8.3.2021 si recava presso gli uffici tecnici preposti del Comune di Bovino 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. 63 del 19.9.1980;
- Concessione edilizia n. 17 del 12.3.1983;
- Dichiarazione di interesse culturale d. Lgs. N. 42/2004 – Prot. 3182 del 21.3.2013.

In data 3.3.2021 gli uffici tecnici preposti del Comune di Lesina, inviavano tramite pec la seguente documentazione:

- Pratica edilizia n. 8 del 27.2.1981;
- Collaudo statico del 20.2.1982;
- Abitabilità del 9.7.1985.

Si estraevano copie degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali, delle visure storiche e dell'elenco immobili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 12.1.2021 (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.  
Dai Certificati Notarili depositati il 4.3.2019, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato:
  - l'immobile sito nel Comune di Bovino e riportato in Catasto Urbano al Foglio 34, particella 99, subalterno 4 è stato oggetto delle seguenti formalità:
    - nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 16.6.2015 ai numeri 10687/1230;
    - nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 8.2.2019 ai numeri 2658/1967.

- gli immobili siti nel Comune di Lesina e riportati in Catasto Urbano al Foglio 1, particella 2373, subalterno 10 e 50 sono stati oggetto delle seguenti formalità:
  - nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l’Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 16.6.2015 ai numeri 4462/369;
  - nota di trascrizione di pignoramento presso l’Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 7.2.2019 ai numeri 1052/849.

## 2. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL’ULTIMO VENTENNIO

Sulla base della documentazione già in atti, circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento è emerso dal Certificato Notarile depositato il 4.3.2019, quanto segue:

- l’immobile sito nel Comune di Bovino e riportato in Catasto Urbano al Foglio 34, particella 99, subalterno 4
  - con atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Grazia Jannitti del 25 agosto 1967, trascritto a Foggia l’1 settembre 1967 al n. 18674, il sig. \_\_\_\_\_ acquistava l’unità immobiliare oggetto di pignoramento dal sig. \_\_\_\_\_ ;
  - con atto di compravendita a rogito del Notaio Manna Margherita del 15.6.2015, trascritto a Foggia il 16.6.2015 al n. 8276, in riferimento alla trascrizione n. 18674 del 1.9.1967 si rettificavano i soli dati anagrafici relativi al soggetto acquirente \_\_\_\_\_ ;
  - con atto di costituzione vincoli legali a rogito del Ministero Beni Att.culturali e Turismo del 5.3.2013, trascritto a Foggia in data 11.11.2015 al n. 16143, il suddetto immobile risultava essere di interesse culturale storico-artistico ai sensi del D.TO LGS n. 42/04 e S.M.I. in favore del Ministero Dei Beni e Delle Attività Culturali e Del Turismo.
- gli immobili siti nel Comune di Lesina e riportati in Catasto Urbano al Foglio 1, particella 2373, subalterno 10 e 50
  - con atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Torelli del 12 marzo 1983, trascritto a Lucera il 19.4.1983 al n. 393129, i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquistavano le unità immobiliari oggetto di pignoramento dai sig.ri \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ .

## 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 Bovino in data 13.1.2021, i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , con atto del 197.2011 a rogito del Notaio Antonio Rizzo Corallo, hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato n. 8).

## 5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita sono stati individuati due lotti:

### LOTTO UNO:

- **Unità Immobiliare ad uso abitazione posta al Piano Primo di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Carlo Rocco n. 40,** situata in zona centrale della città.

L'unità immobiliare ha accesso al piano superiore dal portone del vano scala posto al piano terra, al numero civico 40 della Via Carlo Rocco.

L'immobile è composto da tre vani più accessori ed è confinante con la corte interna condominiale, con le unità immobiliari individuate al sub. 8, 16 e 21 proprietà di terzi e con la Via Carlo Rocco.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 34 – P.IIa 99 – Sub. 4 – Via Carlo Rocco n. 40 – P1 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 43 m<sup>2</sup> – R.c. € 216,91.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

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

### LOTTO DUE:

- **Appartamento per abitazione stagionale posto al Piano Primo di una palazzina sita in Marina di Lesina – Frazione di Lesina – alla Via delle Ortensie,** situata in zona suburbana a circa Km 12 dal centro urbano del comune di Lesina.

La palazzina ha accesso comune ai piani superiori dal cancello condominiale posto al numero civico 3 del Viale Pietra Maura.

L'immobile al piano primo è un appartamento ad uso abitazione, con ingresso dalla seconda porta a sinistra sul corrispondente pianerottolo ed è composto da tre vani più accessori.

L'immobile è confinante con il vano scala, con l'unità immobiliare individuata al sub. 9 della scala A proprietà di terzi, con l'unità immobiliare individuata al sub. 19 della scala B proprietà di terzi e con il Viale Pietra Maura.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati : **F. 1 – P.IIa 2373 – Sub. 10 – Via delle Ortensie – P1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 61 m<sup>2</sup> – R.c. € 225,95.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– , intestatario per 1/2 della proprietà;

– , intestataria per 1/2 della proprietà.

- **Locale ad uso box-auto posto al Piano Seminterrato di una palazzina sita in Marina di Lesina – Frazione di Lesina – alla Via delle Ortensie,** situata in zona suburbana a circa Km 12 dal centro urbano del comune di Lesina.

Tale immobile è composto da un unico vano con accesso carrabile da Via delle Ortensie e pedonale tramite una scalinata interna al vano scala. E' confinante con la corsia di manovra, con il terrapieno e con le unità immobiliari individuate ai sub. 19 e 51 proprietà di terzi.

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati : **F. 1 – P.IIa 2373 – Sub. 50 – Via delle Ortensie – S1 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 18 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 19 m<sup>2</sup> – R.c. € 46,48.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

– , intestatario per 1/2 della proprietà;

– , intestataria per 1/2 della proprietà.

## 6. DESCRIZIONE DEL BENE

### LOTTO UNO:

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato che si trova in zona centrale (nucleo antico) del Comune di Bovino (allegato n. 9 - figura n. 1-2-3).

E' parte di un grande aggregato edilizio con corte centrale, realizzato in bozze di pietra semilavorata alternata mediante ogni due filari da una doppia fila di laterizi. Le sue condizioni di manutenzione sono discrete.

Tale immobile, denominato "Palazzo De Paulis", è un importante esempio di architettura civile stratificata in Bovino risalente al XIX-XX secolo, lo stesso è sottoposto a vincolo di tutela, ai sensi del D.to Lgs 42/04.

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

- L'unità immobiliare ad uso abitazione, individuata al Foglio 34, Particella 99, sub. 4, in sede di sopralluogo effettuato in data 8.3.2021, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 10 – planimetria n. 1).

Ha accesso al piano primo, dal portone del vano scala posto al piano terra al numero civico 40 della Via Carlo Rocco.

Essa è composta da un soggiorno, una cucina, una camera, un ripostiglio ed un bagno (allegato n. 9 - figura n. 4-5-6-7-8-9-10-11).

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

Dalla porta-finestra della camera si accede ad un balcone di circa 2,43 mq.

Ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione in mattonelle tipo gres e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni ed interni sono in legno.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento (del tipo autonomo).

L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda di circa 103,64 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dal balcone pari circa a mq 2,43.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} = 103,64 + 2,43/3 = \mathbf{104,45 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 34 – P.IIa 99 – Sub. 4 – Via Carlo Rocco n. 40 – P1 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 43 m<sup>2</sup> – R.c. € 216,91.**

### LOTTO DUE:

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di una costruzione ubicata nella zona di lottizzazione "Pietra Maura" del Comune di Lesina (allegato n. 9 - figura n. 12-13-14-15).

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato destinato a box-auto e tre piani superiori destinati a civili abitazioni.

Ha una struttura portante in cemento armato e solai a struttura mista, la copertura è piana.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni ottanta, si riscontrano discrete caratteristiche di finitura.

Le sue condizioni di manutenzione sono discrete.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le unità immobiliari sono dotate dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario.

- L'unità immobiliare individuata al Foglio 1, Particella 2373, sub. 10, dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo effettuato in data 3.5.2021, risulta essere un appartamento ad uso civile abitazione stagionale con accesso dal Viale Pietra Maura al numero civico 3, posta al primo piano, con ingresso dalla seconda porta a sinistra sul corrispondente pianerottolo (allegato n. 10 – planimetria n. 2).

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

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

Dalla porta-finestra del soggiorno-pranzo si accede ad un balcone di circa 18,00 mq (allegato n. 9 - figura n. 16-17-18-19-20-21-22-23).

L'unità immobiliare 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 anticorodal mentre quelli interni sono in legno tamburato, la porta di ingresso è in legno munita di inferriata si sicurezza.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico, igienico-sanitario.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 59,84 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dal balcone pari circa a mq 18,00.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. Abit.} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} = 59,84 + 18,00/3 = \mathbf{65,84 \text{ mq}}$$

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati : **F. 1 – P.IIa 2373 – Sub. 10 – Via delle Ortensie – P1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale 61 m<sup>2</sup> – R.c. €.** **225,95.**

- L'unità immobiliare individuata al Foglio 1, Particella 2373, sub. 50, dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo effettuato in data 3.5.2021, risulta essere un locale ad uso box-auto al piano seminterrato con ingresso dalla rampa di discesa posta al Viale delle Ortensie (allegato n. 10 – planimetria n. 3).

L'unità immobiliare è composta da un unico vano adibito a box-auto e sviluppa una superficie coperta lorda di circa 20,06 mq ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, basculante di accesso al box-auto in ferro oltre una buona accessibilità (allegato n. 9 - figura n. 24-25-26-27).

Da sopralluogo effettuato si sono notate efflorescenze e fioriture sul soffitto, si può presumere che si possa trattare di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 20,06 mq che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop.} = \mathbf{20,06 \text{ mq}}$$

Lo stesso risulta individuato con i seguenti dati : **F. 1 – P.IIa 2373 – Sub. 50 – Via delle Ortensie – S1 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 18 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 19 m<sup>2</sup> – R.c. €.** **46,48.**

## 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 centrale del Comune di Bovino per compravendite e locazioni riferito al 2° semestre dell'anno 2020 (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 **€. 1.000,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale, quest'ultima costituita dalla somma della superficie coperta lorda e della superficie scoperta computata per 1/3; mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella del bene in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **300,00 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale, per quanto riguarda l'**abitazione**.

Mentre, i valori di mercato min e max rilevati nella zona suburbana del Comune di Lesina per compravendite e locazioni riferito al 2° semestre dell'anno 2020 la sottoscritta (allegato n. 11), ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi, per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore di **€. 900,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale, quest'ultima costituita dalla somma della superficie coperta lorda e della superficie scoperta computata per 1/3; mentre per le locazioni di beni simili ubicati nella stessa zona ed aventi superfici ampie come quella del bene in oggetto essi risultano oscillare attorno al valore di **300,00 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale, per quanto riguarda l'**abitazione**.

Per l'immobile destinato ad uso **box-auto** per le compravendite, risulta oscillare attorno al valore di **€. 500,00 al mq** riferito alla superficie commerciale, 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 **60 €/mese** riferito sempre alla superficie commerciale.

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

## 8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

### LOTTO UNO:

L'immobile individuato al Foglio 34, Particella 99, sub. 4 è posseduto dal sig.

### LOTTO DUE:

Gli immobili individuati al F. 1, P.IIa 2373, sub. 10 e 50 sono posseduti dai sig.ri

## 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.

In merito va evidenziato che, l'immobile pignorato, individuato al **Foglio 34, Particella 99, sub. 4, sito nel Comune di Bovino**, fa parte del complesso immobiliare denominato "Palazzo De Paulis".

Il suddetto palazzo è un importante esempio di architettura civile stratificata in Bovino risalente al XIX-XX secolo, lo stesso è sottoposto a vincolo di tutela, ai sensi del D.to Lgs 42/04.

**Oneri condominiali:** al fine dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta il giorno 14.5.2021 chiedeva all'amministratore di condominio, i riscontri contabili relativi al pagamento degli oneri condominiali di pertinenza degli immobili **al Foglio 1, Particella 2373, sub. 10 e 50, siti nel Comune di Lesina, frazione di Marina di Lesina** (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.

Il giorno 21.5.2021, il dott. Ivan Tantimonaco, nella qualità di amministratore p.t. del Condominio Residence La Fara, sito in Marina di Lesina, alla Via delle Ortensie, comunicava tramite mail (allegato n. 12), che i sig.ri proprietari delle unità immobiliari suddette, non erano in regola con le spese di condominio e che risultavano ancora da versare la quota pari ad € 2.569,63 relativa al saldo sino al 31.12.2018, la quota pari ad € 2.841,69 relativa al saldo sino al 31.12.2019 e la quota pari ad € 2.892,59 relativa al saldo sino al 30.6.2020. Altresì, una quota preventiva pari ad € 134,79 relativa al periodo 1.7.2020 – 30.6.2021.

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

##### **LOTTO UNO:**

La sottoscritta, il giorno 13.1.2021 consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino (allegato n. 3) e in data 8.3.2021 si recava presso gli uffici tecnici preposti del Comune di Bovino 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. 63 del 19.9.1980 (allegato n. 13);
- Concessione edilizia n. 17 del 12.3.1983 (allegato n. 14);
- Dichiarazione di interesse culturale d. Lgs. N. 42/2004 – Prot. 3182 del 21.3.2013 (allegato n. 15).

Secondo quanto appreso dall'ufficio tecnico, trattasi di fabbricato costruito anteriormente al 1967 e non esisterebbero licenze edilizie né altro atto da cui potere accertare l'effettiva data di costruzione e la planimetria dell'unità immobiliare pignorata.

Dunque, solo l'atto di compravendita del 25.8.1967 relativo all'immobile oggetto di perizia, può certificare che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (allegato n. 1).

Gli unici atti presenti presso il Comune di Bovino sono la Concessione edilizia n. 63 del 19.9.1980 e la Concessione edilizia n. 17 del 12.3.1983 riguardanti la realizzazione del cornicione e la Dichiarazione di interesse culturale d. Lgs. N. 42/2004 – Prot. 3182 del 21.3.2013 in cui l'immobile veniva assoggettato a tutela.

##### **LOTTO DUE:**

La sottoscritta, il giorno 13.1.2021 consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina (allegato n. 3) e in data 3.3.2021 gli uffici tecnici preposti del Comune di Lesina, inviavano tramite pec la seguente documentazione:

- Pratica edilizia n. 8 del 27.2.1981 (allegato n. 16);
- Collaudo statico del 20.2.1982 (allegato n. 17);
- Abitabilità del 9.7.1985 (allegato n. 18).

Il progetto per la costruzione del fabbricato per civili abitazioni e box sito in Marina di Lesina alla Via delle Ortensie, in cui si trovano gli immobili pignorati, è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 8 del 27.2.1981.

E' stato depositato il Collaudo Statico in data 20.2.1982.

Il fabbricato otteneva il Certificato di Agibilità il giorno 9.7.1985.

Gli immobili individuati al F. 1, P.IIa 2373, sub. 10 e 50 sono corrispondenti alla Pratica edilizia rilasciata dal Comune di Lesina.

## 11. ACCATASTAMENTO

### **LOTTO UNO:**

L'immobile ad uso abitazione, individuato al F. 34, P.IIa 99, sub. 4 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di Bovino, ma la planimetria catastale risulta, da sopralluogo effettuato, difforme dallo stato di fatto.

Ciò comporta, un aggiornamento della stessa 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.

Occorre, inoltre, sottolineare che dal controllo della visura storica dell'immobile in oggetto, è emerso che è stata inserita una riserva di tipo 3, errate generalità in atti, a causa dell'inesattezza della data di nascita dell'intestatario.

### **LOTTO DUE:**

Gli immobili individuati al F. 1, P.IIa 2373, sub. 10 e 50 sono regolarmente denunciati al N.C.E.U. di Lesina.

Si precisa che, per quanto riguarda l'immobile ad uso abitazione individuato al F. 1, P.IIa 2373, sub. 10, si è riscontrata un'incongruenza circa l'indicazione dell'indirizzo che non risulta essere Via delle Ortensie come riportato nella visura catastale ma Viale Pietra Maura n. 3.

## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### **LOTTO UNO:**

L'immobile ad uso abitazione, individuato al F. 34, P.IIa 99, sub. 4 è sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 19).

### **LOTTO DUE:**

L'immobile ad uso abitazione, individuato al F. 1, P.IIa 2373, sub. 10 è sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 19).

L'immobile ad uso box-auto, individuato al F. 1, P.IIa 2373, sub. 50 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.

Gli immobili risultano costituiti da un'unità immobiliare destinata ad abitazione con superficie commerciale pari a circa **104,45 mq** sita nel **Comune di Bovino** e due unità immobiliari, una destinata ad abitazione con superficie commerciale pari a circa **65,84 mq** e l'altra destinata a box-auto con superficie commerciale pari a circa **20,06 mq** site nel **Comune di Lesina**.

## **LOTTO UNO:**

### **a) STIMA A MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE**

Applicando alla superficie commerciale costituente la porzione immobiliare i prezzi unitari medi riscontrati in recenti contrattazioni di compravendita in condizioni di libero mercato ed aventi per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche simili a quello oggetto di relazione ed ubicati nella stessa zona, si ottiene che il suo valore di mercato ( $V_m$ ) risulta pari a:

#### **APPARTAMENTO :**

$$V_m = (\text{mq. } 104,45 \times 1.000,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 104.450,00$$

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

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

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare risulta:

#### **APPARTAMENTO :**

$$R_{al} = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = \text{€. } 300,00 \times 12 = \text{€. } 3.600,00$$

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

#### **APPARTAMENTO :**

$$R_{an} = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€. } 3.600,00 = \text{€. } 3.240,00$$

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:

#### **APPARTAMENTO :**

$$V_{cr} = R_{an}/r = \text{€. } 3.240,00 / 0,05 = \text{€. } 64.800,00$$

Mediando i valori dell'unità immobiliare, ottenuti secondo i due distinti procedimenti di stima, si otterrà il più probabile valore di mercato (Vpm) dell'immobile oggetto di relazione e cioè:

**APPARTAMENTO :**

$$V_{pm} = (V_m + V_{cr})/2 = (€. 104.450,00 + €. 64.800,00) / 2 =$$

**€. 84.625,50 arrotondato a €. 85.000,00**

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

$$\text{per vizi} = €. 85.000,00 \times 5\% = €. 4.250,00$$

**Valore Finale = €. 80.750,00 arrotondato ad €. 81.000,00**

**LOTTO DUE:**

**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:

**APPARTAMENTO :**

$$V_m = (\text{mq. } 65,84 \times 900,00 \text{ €/mq.}) = €. 59.256,00$$

**BOX-AUTO :**

$$V_m = (\text{mq. } 20,06 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = €. 10.030,00$$

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

Per la capitalizzazione del reddito annuo netto prodotto dalle porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione si può tranquillamente adottare un saggio del 5,00%.

Il Reddito Annuo Presunto Lordo prodotto dalla unità immobiliare risulta:

**APPARTAMENTO :**

$$R_{al} = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = €. 300,00 \times 12 = €. 3.600,00$$

**BOX-AUTO :**

$$R_{al} = \text{Canone mensile presunto di locazione} \times 12 = €. 60,00 \times 12 = €. 720,00$$

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:

**APPARTAMENTO :**

$$\text{Ran} = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€} . 3.600,00 = \text{€} . 3.240,00$$

**BOX-AUTO :**

$$\text{Ran} = 90\% \times \text{Reddito Annuo Lordo} = 0,90 \times \text{€} . 720,00 = \text{€} . 648,00$$

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:

**APPARTAMENTO :**

$$\text{Vcr} = \text{Ran}/r = \text{€} . 3.240,00 / 0,05 = \text{€} . 64.800,00$$

**BOX-AUTO :**

$$\text{Vcr} = \text{Ran}/r = \text{€} . 648,00 / 0,05 = \text{€} . 12.960,00$$

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

**APPARTAMENTO :**

$$\text{Vpm} = (\text{Vm} + \text{Vcr})/2 = (\text{€} . 59.256,00 + \text{€} . 64.800,00) / 2 =$$

$$\text{€} . 62.028,00 \text{ arrotondato a } \underline{\text{€} . 62.000,00}$$

**BOX-AUTO :**

$$\text{Vpm} = (\text{Vm} + \text{Vcr})/2 = (\text{€} . 10.030,00 + \text{€} . 12.960,00) / 2 =$$

$$\text{€} . 11.495,00 \text{ arrotondato a } \underline{\text{€} . 11.500,00}$$

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

$$\text{per vizi} = (\text{€} . 62.000,00 + \text{€} . 11.500,00) \times 5\% = \text{€} . 3.675,00$$

$$\text{Valore Finale} = \text{€} . 69.825,00 \text{ arrotondato ad } \underline{\text{€} . 69.800,00}$$

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	VALORE ATTRIBUITO TOTALE DEPREZZATO €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNO	F. 34, P.IIa 99, Sub. 4	85.000,00	<b>81.000,00</b>	–	700,00
LOTTO DUE	F. 1, P.IIa 2373, Sub. 10	62.000,00	<b>69.800,00</b>	–	–
	F. 1, P.IIa 2373, Sub. 50	11.500,00		–	–

La sottoscritta rassegna la presente relazione tecnica elaborata in ottemperanza a quanto disposto dalla S.V. con la speranza di aver fornito elementi utili per una serena valutazione del giudizio e ringrazia per la fiducia accordata.

### Allegati

1. Copia atto di compravendita del 25.8.1967 – immobile Bovino;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Estratti di mappa;
5. Planimetrie catastali degli immobili;
6. Visure storiche degli immobili;
7. Elenco immobili - Bovino;
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 – Lesina;
13. Concessione edilizia n. 63 del 19.9.1980;
14. Concessione edilizia n. 17 del 12.3.1983;
15. Dichiarazione di interesse culturale d. Lgs. N. 42/2004 – Prot. 3182 del 21.3.2013;
16. Pratica edilizia n. 8 del 27.2.1981;
17. Collaudo statico del 20.2.1982;
18. Abitabilità del 9.7.1985;
19. Attestati di prestazione Energetica.

Foggia, 21 maggio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Roberta Marfella