

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. 115/2021 R.G. Esec. Trib. FG

---

Foggia, 12/10/2023



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

OGGETTO: **Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare**

**Procedura n. 115/2021 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. 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. 115/2021, espone quanto segue:

### **Generalità**

risultano intestatari, ognuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, dei seguenti immobili:

- unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo di un fabbricato unifamiliare sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Bachelet n. 4;
- unità immobiliare destinata a garage ubicata al piano seminterrato e piano terra di un fabbricato unifamiliare sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla Via Bachelet n. 2;

pervenuti dal Comune di San Ferdinando di Puglia in virtù di convenzione per atto a rogito Notar Segretario Comunale del 29.9.1997 rep. 1297 trascritto a Foggia il 17.10.1997 al n. 12311. A margine si rileva Trascrizione in rettifica n. 14432 del 7.11.2000 (allegato n. 1).

### **Quadro delle attività svolte**

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

- giuramento;
- esame degli atti del procedimento;
- richiesta Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di San Ferdinando di Puglia e reiterazione della stessa;
- 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 San Ferdinando di Puglia in data 30.3.2023 e reiterazione della stessa in data 29.8.2023;
- istanze, depositate presso il Tribunale di Foggia in data 9.6.2023 ed in data 7.9.2023, di proroga per la redazione della perizia di stima, stante le difficoltà di reperimento degli atti presso il Comune di San Ferdinando di Puglia;
- 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 12.9.2023, in data 26.9.2023 ed in data 5.10.2023;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 14.9.2023;
- ricognizione e sopralluogo sugli immobili costituenti lotti di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche



tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni in data 21.9.2023;

- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- accertamento della regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nel Permesso di Costruire e Varianti al Permesso di Costruire;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

### Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto, in forza di contratto di mutuo, notificato in data 6.2.2021, la Cerved Credit Management S.p.A., quale mandataria della AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., già Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Francesco MERLICCO, intimava ai [redacted] di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. [redacted] oltre ulteriori interessi convenzionali sul capitale residuo, oltre le spese, diritti e onorari del suddetto atto e successive.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 2.4.2021, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle unità immobiliari, di proprietà [redacted] di cui si da descrizione:

- appartamento della consistenza catastale di sette vani, tra piano terra, primo piano e sovrastante lastrico solare con lavanderia, censito al catasto fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al Foglio 8, particella 3929, sub. 1, Via Vittorio Bachelet, piano T-1-2, cat. A/3, classe 2, vani 7;
- garage al piano interrato, censito al catasto fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al Foglio 8, particella 3929, sub. 2, Via Vittorio Bachelet, piano T-S1, cat. C/6, classe 4, mq. 83.

Con istanza di vendita depositata il 4.5.2021, la Cerved Credit Management S.p.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 San Ferdinando di Puglia e in data 9.6.2023 il Giudice vista l'istanza, concedeva la suddetta proroga.

Con istanza depositata presso il Tribunale di Foggia in data 7.9.2023, 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 San Ferdinando di Puglia (nonostante diversi solleciti e la reiterazione delle suddette richieste) e in data 17.9.2023 il Giudice vista l'istanza, concedeva la suddetta proroga.

La procedura veniva rinviata al 6.2.2024.

### 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 21.9.2023, la sottoscritta si recava sui luoghi per cui è causa in San Ferdinando di Puglia (BT) alle ore 15.30 e ivi giunta riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili siti alla Via Vittorio Bachelet n. 2 e 4, 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 30.3.2023 ed il giorno 29.8.2023 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. 3), in data 12-26.9.2023 ed in data 5.10.2023 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:

- Convenzione ai sensi delle leggi nn. 167/1962 e 865/1971 per atto rogito Notar Segretario Comunale del 29.9.1997 rep. 1297, trascritto a Foggia il 17.10.1997 al n. 12311 e trascrizione a rettifica n. 14432 del 7.11.2000;
- Concessione edilizia n. 45 rilasciata in data 29.9.2001.

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 28-29.3.2023 (allegati n. 4-5-6-7).

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

#### **1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE**

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

Dal Certificato Notarile depositato il 14.6.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili siti in San Ferdinando di Puglia (BT) oggetto di attestazione sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del [redacted] ai nn. [redacted] a favore della Bancapulia S.p.a. [redacted]
- nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del [redacted] ai nn. [redacted] a favore della Amco – Asset Management Company S.p.a. contro [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 Certificato Notarile depositato il 14.6.2021, quanto segue:

- i terreni su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari ne fanno parte erano intestati a [redacted] pervenuti dal Comune di San Ferdinando di Puglia in virtù di convenzione per atto a rogito Notar Segretario Comunale del [redacted] trascritto a Foggia il [redacted]. A margine si rileva Trascrizione in rettifica n. [redacted]
- in virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Notar Segretario Comunale del [redacted] trascritto a Foggia il [redacted] ai nn. [redacted] del [redacted] nella quale veniva erroneamente indicato come unico proprietario il sig. [redacted], invece come giusto che sia i proprietari sono [redacted] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale e contro il Comune di San Ferdinando di Puglia
- in base a nota di variazione del 1.12.2006 n. 245482.1/2006 prot. n. FG0245482 le particelle 3090, 3148 e 3166 del Foglio 8 vengono fuse e soppresse dando origine alla particella 3929 dello stesso Foglio 8 e con la stessa nota il terreno viene portato in carico a Partita 1 Ente Urbano;



- alla data di costituzione del 5.12.2006 n. 1929.1/2006 protocollo n. FG0252291 sul terreno al Foglio 8, particella 3929 si rileva già regolarmente accatastato e classato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della presente procedura ne fanno parte con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Foglio 8, particella 3929 sub. 1 e 2.

### 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 DEI DEBITORI

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio acquisito dal Comune di San Ferdinando di Puglia in data 12.9.2023, 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:

- **Unità Immobiliare adibita ad abitazione, posta al Piano Terra, Primo e Secondo di una palazzina unifamiliare, sita in San Ferdinando di Puglia, alla Via Vittorio Bachelet n. 4,** situata in zona periferica di nuova espansione della città.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e si trova allo stato rustico. Il Piano Terra è composto da un vano più accessori con pertinenze esterne ad uso esclusivo, mediante un vano scala interno si arriva al Piano Primo composto da due vani più accessori. Il Piano Secondo, composto da un torrino e lastrico solare, è collegato ai piani sottostanti.

L'unità immobiliare è unita, mediante una botola e scala interna, al garage posto al Piano Primo Sottostrada, anch'esso pignorato, censito al sub. 2.

E' confinante con l'unità immobiliare individuata alla particella 3747 proprietà di terzi, con le unità immobiliari individuate alle particelle 3398-3402-3392 proprietà degli esecutati, con l'unità immobiliare pignorata individuata alla particella 3929, sub. 2 proprietà degli esecutati, con la Via V. Bachelet e con la Via Vito Vittorio Lenoci.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 3929 – Sub. 1 – Via Vittorio Bachelet n. snc – PT-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale 167 m<sup>2</sup> – R.c. €. 794,05.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:



- **Unità Immobiliare adibita ad garage, posta al Piano Primo Sottostrada di una palazzina unifamiliare, sita in San Ferdinando di Puglia, alla Via Vittorio Bachelet n. 2,** situata in zona periferica di nuova espansione della città.

L'unità immobiliare ha accesso dalla rampa di discesa prospiciente la Via V. Bachelet al civico n. 2 ed è composta da un unico vano con ripostiglio.



E' confinante con l'unità immobiliare individuata alla particella 3747 proprietà di terzi, con l'unità immobiliare pignorata individuata alla particella 3929, sub. 1 proprietà degli esecutati, con le unità immobiliari individuate alle particelle 3398-3402-3392 proprietà degli esecutati, con la Via V. Bachelet e con il terrapieno.

L'immobile è collegato, mediante una scala interna, all'abitazione posta al Piano Terra, Primo e Secondo, anch'essa pignorata censita al sub. 1.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 3929 – Sub. 2 – Via Vittorio Bachelet n. snc – PT-S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 83 m<sup>2</sup> – R.c. €. 368,65.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:



## 6. DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di una palazzina unifamiliare, sita nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), in Zona P.E.E.P. (lotto n. 13).

Il fabbricato si compone di un piano primo sottostrada adibito a garage, un piano terra ed un piano primo adibiti ad abitazione e torrino scala sul terrazzo posto al piano secondo (allegato n. 9 - figura n. 1-2-3-4).

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

I lavori per la costruzione degli immobili sono iniziati in data 8.7.2002, ma non risultano ancora ultimati.

Il fabbricato è in corso di costruzione, al momento del sopralluogo risultava completata solo l'unità immobiliare ad uso garage, mentre l'abitazione si presentava allo stato rustico, con pertinenze esterne incomplete, priva di recinzione e cancello d'accesso.

### LOTTO UNICO:

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 1**, in sede di sopralluogo effettuato in data 21.9.2023, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia (allegato n. 10 – fig. n. 1).  
Detta unità immobiliare ha accesso indipendente dall'area di pertinenza non ancora recintata (giardino pavimentato), da Via V. Bachelet al numero civico 4 (allegato n. 9 - figura n. 3).  
L'abitazione posta al piano terra è composta da un unico ambiente ed accessori (allegato n. 9 - figura n. 5). Tutte le stanze, ad esclusione di un piccolo vano e del disimpegno, sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre. Dalla porta-finestra prospiciente la Via Vito Vittorio Lenoci si accede ad un balcone di circa 5,58 mq affiancato da un giardino pavimentato di pertinenza esclusiva di circa 18,29 mq, mentre dalla porta-finestra dell'ingresso prospiciente la Via V. Bachelet si accede ad un balcone di circa 5,58 mq affiancato ad un giardino pavimentato di pertinenza esclusiva di circa 14,56 mq.  
Mediante una scala interna si accede al Piano Primo composto da due vani, un bagno e un disimpegno (allegato n. 9 - figura n. 6-7-8-9-10). Tutte le stanze sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre. Dalla porta-finestra del vano prospiciente la Via Vito Vittorio Lenoci si accede ad un balcone di circa 5,25 mq, mentre dalla porta-finestra del vano prospiciente la Via V. Bachelet si accede ad un balcone di circa 5,25 mq.  
Il Piano Secondo composto da un torrino e lastrico solare di circa 57,94 mq è collegato ai piani sottostanti (allegato n. 9 - figura n. 11-12-13).



L'immobile in sede di sopralluogo è risultato edificato al grezzo, risultano completate le strutture, gli orizzontamenti, le coperture ed i tamponamenti interni ed esterni, sono mancanti le opere di finitura quali pavimentazioni, infissi, rivestimenti, sanitari, intonaci, tinteggiature, impianti, ecc.

L'abitazione è collegata, mediante una botola e scala interna, al garage posto al Piano Primo Sottostrada, anch'esso pignorato, censito al sub. 2 (allegato n. 9 - figura n. 14).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 156,21 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 79,60 e dai giardini pavimentati pari circa a mq 32,85.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + 35\% \text{ Scop. (torrino)} + \frac{1}{3} \text{ Sbalc.} + 15\% \text{ Sgiard.} = 156,21 + 35\% * 18,87 + 79,60/3 + 15\% * 32,85 = \mathbf{194,27 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 3929 – Sub. 1 – Via Vittorio Bachelet n. snc – PT-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Consistenza 7,5 vani – Superficie Catastale 167 m<sup>2</sup> – R.c. €. 794,05.**

- L'unità immobiliare individuata al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 2**, in sede di sopralluogo effettuato in data 21.9.2023, non risultava corrispondente alla planimetria riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia (allegato n. 10 – fig. n. 2).

Detta unità immobiliare si trova al piano primo sottostrada con accesso carrabile dalla rampa di discesa prospiciente la Via V. Bachelet al civico n. 2 (allegato n. 9 - figura n. 3).

La stessa, anche se accatastata ad uso garage, è adibita ad abitazione ed è composta da un unico vano con ripostiglio. Ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e portone di accesso al box-auto in pvc (allegato n. 9 - figura n. 15-16).

L'immobile è illuminato ed areato da finestroni, lo stesso è dotato dei seguenti impianti: elettrico e idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento.

Il garage è collegato, mediante una scala interna, all'abitazione posta al Piano Terra, Primo e Secondo, anch'essa pignorata censita al sub. 1 (allegato n. 9 - figura n. 14).

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Durante il sopralluogo è emerso che l'immobile è stato ampliato ricavando una camera sotto il giardino pavimentato prospiciente la Via V. Bachelet ed una camera sotto la rampa di discesa al box-auto. Inoltre, il garage, è stato accorpato all'intercapedine censito al catasto al Foglio 8, particelle 3398, 3402 e 3392 proprietà degli esecutati non oggetto di pignoramento, nel quale sono stati creati un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e parte della cucina (allegato n. 9 - figura n. 17-18-19-20-21-22).

Tali ampliamenti, privi di atti pertinenti non possono essere sanati, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi e riportare l'immobile come da progetto approvato (allegato n. 10 – fig. n. 3).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 103,32 mq. che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop.} = \mathbf{103,32 \text{ mq.}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 8 – P.IIa 3929 – Sub. 2 – Via Vittorio Bachelet n. snc – PT-S1 – Cat. C/6 – Cl. 4 – Consistenza 83 m<sup>2</sup> – R.c. €. 368,65.**



## 7. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

La particolare situazione degli immobili sinora descritti impone un'ampia premessa prima di procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato che essi potranno assumere in sede di vendita.

Mentre il garage è stato interamente completato, l'abitazione per quanto non ultimata, presenta un volume ben definito.

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita 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 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 risultano oscillare attorno al valore di **€. 900,00 al mq.** riferito alla superficie commerciale per quanto riguarda l'abitazione, mentre per l'immobile destinato ad uso garage risulta oscillare attorno al valore di **€. 550,00 al mq** riferito alla superficie commerciale.

Tale valore di stima è inteso con opere finite/agibili ed in normali condizioni di uso/manutenzione. Bisogna evidenziare che dovendo definire un "costo" dell'abitazione, nel caso in esame (edificio realizzato a rustico) e considerando che allo stato attuale risultano realizzate solo le strutture in cemento armato incluso movimenti di terra (valore percentuale di costo 28%), tompagni e tramezzi (valore percentuale di costo 5%), per una stima dei valori pari al 33% del valore del nuovo costruito, mentre nel garage sono stati realizzati ampliamenti ed accorpamenti, privi di atti pertinenti che non possono essere sanati e che pertanto sarà doveroso ripristinare lo stato dei luoghi, la scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene dover applicare una percentuale di **deprezzamento pari al 67% circa** per l'abitazione e una percentuale di **deprezzamento pari al 20% circa** per il garage.

Il deprezzamento è applicato al fine di sostenere gli oneri ed i costi necessari per il completamento delle opere ai fini della funzionalità-agibilità (lavori edili/impiantistici), per il ripristino dello stato dei luoghi, per i connessi adempimenti professionali (onorari tecnici, direzione lavori, ecc.) e burocratici ai fini della definizione tecnicoamministrativa degli atti sia presso il Comune (diritti di segreteria, oblazioni, contributi per la nuova pratica edilizia, segnalazione certificata di agibilità, A.P.E., ecc...) che presso l'Agenzia delle Entrate (diritti e contributi per la nuova pratica catastale di regolarizzazione, DOCFA).

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 DEI BENI

### LOTTO UNICO:

Gli immobili individuati al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 1 e 2** sono occupati dai [REDACTED]

## 9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame della documentazione agli atti, sugli immobili pignorati, risultano solo i trasferimenti di proprietà e le formalità pregiudizievoli già menzionati sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 1, salvo quelli derivanti dalla Convenzione stipulata tra il Comune di San Ferdinando di Puglia ed il [REDACTED] (allegato n. 1).



10. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, n. 199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI.

Sussistono le condizioni previste dall'art. 1 – quater della Legge n. 199 del 18.12.2008 perché gli immobili sottoposti a procedura esecutiva sono occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente.

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

Il giorno 30.3.2023 ed il giorno 29.8.2023, 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 San Ferdinando di Puglia (allegato n. 3) e in data 12-26.9.2023 ed in data 5.10.2023 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:

- Convenzione ai sensi delle leggi nn. 167/1962 e 865/1971 per atto rogito Notar Segretario Comunale del 29.9.1997 rep. 1297, trascritto a Foggia il 17.10.1997 al n. 12311 e trascrizione a rettifica n. 14432 del 7.11.2000 (allegato n. 1);
- Concessione edilizia n. 45 rilasciata in data 29.9.2001 (allegato n. 12).

Il progetto per la costruzione di un alloggio unifamiliare in Via Bachelet, composto da piano seminterrato, da destinare a garage, da piano rialzato e primo piano, per uso civile abitazione e torrino scala sul terrazzo, con recinzione di tipo a giorno dell'area di pertinenza, nell'ambito del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (lotto n. 13), veniva approvato dal Comune di San Ferdinando di Puglia con Concessione Edilizia n. 45 rilasciata il 29.8.2001.

I lavori di costruzione sono stati iniziati il giorno 8.7.2002 e non risultano ancora ultimati.

Ad oggi l'edificio è in corso di costruzione, risulta ultimato solo il piano primo sottostrada ad uso garage.

**LOTTO UNICO:**

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 1 e 2**, non corrispondono al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 45 rilasciata il 29.8.2001.

- Per quanto riguarda l'abitazione, si è riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche, realizzazione di una struttura in C.A. sul lastrico solare e pavimentazione giardino prospiciente la via Bachelet, necessita pertanto di sanatoria e ripristino pavimentazione del giardino.
- Per quanto riguarda il garage, si è riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche, altresì, l'immobile è stato ampliato ricavando una camera sotto il giardino prospiciente la Via V. Bachelet ed una camera sotto la rampa di discesa al box-auto. L'immobile, inoltre, è stato accorpato alle particelle 3398, 3402 e 3392 non pignorate proprietà degli esecutati. Tali ampliamenti ed accorpamenti, privi di atti pertinenti non possono essere sanati, pertanto sarà doveroso ripristinare lo stato dei luoghi e riportare l'immobile come da progetto approvato, mediante la chiusura dei varchi nei muri divisorii, la realizzazione del tramezzo in corrispondenza della cucina, riempimento vano sotto il giardino prospiciente la Via Bachelet e ripristino impianti.



La spesa per le suddette opere è inclusa nel deprezzamento menzionato sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 7.

Bisogna precisare che l'unità immobiliare ad uso garage dovrà continuare a mantenere la destinazione d'uso come autorizzata dal Comune di San Ferdinando di Puglia e non ad abitazione come appurato durante il sopralluogo.

## 12. ACCATASTAMENTO

### LOTTO UNICO:

Gli immobili individuati al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 1 e 2** sono regolarmente denunciati al N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia, ma risultano da sopralluogo effettuato, successivamente variati mediante una diversa distribuzione degli spazi interni modifiche prospettiche e realizzazione di una struttura in C.A. sul lastrico solare. Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia, l'aggiornamento delle planimetrie catastali, la quale spesa è inclusa nel deprezzamento menzionato sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 7.

## 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### LOTTO UNICO:

L'immobile ad uso abitazione, individuato al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 1** è sprovvisto di certificazione energetica. Non si è provveduto alla predisposizione della stessa in quanto l'immobile è in corso di costruzione, quindi non ancora ultimato, rientra quindi tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

L'immobile ad uso garage, individuato al **Foglio 8, Particella 3929, sub. 2**, 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:

### LOTTO UNICO:

Le unità immobiliari risultano costituite da un'abitazione con superficie commerciale pari a circa **194,27 mq** e da un box-auto con superficie commerciale pari a circa **103,32 mq**.

- **ABITAZIONE (Foglio 8, Particella 3929, sub. 1):**

**Vm** = (mq. 194,27 x 900 €/mq.) = €. 174.843,00

Deprezzamento 67% = €. 174.843,00 x 67% = €. 117.144,81

Vm (abitazione) = €. 57.698,19

- **GARAGE (Foglio 8, Particella 3929, sub. 2):**

**Vm** = (mq. 103,32 x 550 €/mq.) = €. 56.826,00



Deprezzamento 20% = €. 56.826,00 x 20% = €. 11.365,20

Vm (garage) = €. 45.460,80

Deprezzamento 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi =  
(€. 57.698,19 + €. 45.460,80) x 5% = €. 5.157,95

**Valore Finale = €. 98.001,04 arrotondato ad €. 98.000,00**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	VALORE ATTRIBUITO TOTALE DEPREZZATO €.
LOTTO UNICO	F. 8, P.IIa 3929, sub. 1	57.698,19	<b>98.000,00</b>
	F. 8, P.IIa 3929, sub. 2	45.460,80	

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 convenzione per atto a rogito Notar Segretario Comunale del 29.9.1997;
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. Concessione edilizia n. 45 rilasciata in data 29.9.2001.

Foggia, 12 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Roberta Marfella

