

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
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA/ [REDACTED]
Procedura n. 285/2021 R.G. Esec. Trib. FG

Foggia, 16/4/2023



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

**OGGETTO: Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA/ [REDACTED]
Procedura n. 285/2021 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 15.2.2023, 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. 285/2021, espone quanto segue:

Generalità

Il sig. [REDACTED] risulta intestatario, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, del seguente immobile:

- unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata nel Comune di San Severo alla Via Giulio Cesare n. A/18, pervenuta per Atto di Compravendita rogato dal notaio Dott. Cassano Lorenzo in data 9.11.2007 rep. n. 143710/36391 e trascritto a Foggia in data 20.11.2007 ai nn. 28603/18948 (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 ed acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di San Severo in data 17.3.2023;
- acquisizione della planimetria catastale in data 16.3.2023;
- richiesta della visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni in data 16.3.2023 ed acquisizione in data 23.3.2023;
- richiesta Copia Atto di Compravendita del 9.11.2007 presso il Notaio Cassano ed acquisizione in data 20.3.2023;
- domanda di accesso agli atti dell'immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 17.3.2023;
- accesso presso i competenti uffici comunali 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;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 4.4.2023;
- ricognizione e sopralluogo sull'immobile costituente lotto 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 13.4.2023;
- verifica e individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento;



- verifica e identificazione catastale dell’immobile;
- accertamento della regolarità dell’immobile 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 e deposito dell’Attestato 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, in forza di contratto di mutuo fondiario, notificato in data 11.5.2021, la AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e, per essa in qualità di mandataria, la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., rappresentata e difesa dall’avv. Luigi RICCARDI, intimava al mutuatario, sig. ██████████, di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 102.483,43, oltre gli interessi convenzionalmente pattuiti sul debito in linea capitale al soddisfo da calcolarsi e dovuti in base a quanto pattuito nel contratto di mutuo, oltre spese del precetto, agli interessi sulle spese legali sino al soddisfo, nonché alle spese e competenze successive.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 13.7.2021, l’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento dell’unità immobiliare, di proprietà del sig. ██████████, di cui si da descrizione:

- **appartamento ad uso di civile abitazione posto al primo piano (catastalmente secondo piano) distinto dall’interno 4 della scala A, composto di tre vani utili ed accessori con annesso locale cantinola di circa mq. 13,79 posta al piano scantinato ricevente ingresso dalla porta posta nel corridoio comune a cui si accede dall’androne di accesso ai piani superiori, in Catasto Edilizio del Comune di San Severo al Foglio 30, particella 260, subalterno 16, Via Giulio Cesare, Piano 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Vani 5, Rendita Catastale €. 374,43.**

Con istanza di vendita depositata il 20.8.2021, la AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e, per essa in qualità di mandataria, la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., chiedeva procedersi alla vendita del compendio immobiliare pignorato.

La procedura veniva rinviata al 26.9.2023.

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 13.4.2023, la sottoscritta si recava sul luogo per cui è causa, sito in San Severo (FG) alle ore 15.00, così come comunicato con raccomandata A/R del 4.4.2023 e ivi giunta riusciva ad eseguire l’accesso all’immobile sito alla Via Giulio Cesare n. A/18 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 immobiliare in cui essa risultava compresa (allegato n. 2).

La sottoscritta, il giorno 17.3.2023 consegnava domanda di accesso agli atti dell’immobile di cui sopra per la visione e copia dei documenti all’Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (allegato n. 3) e si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell’intero fabbricato e della porzione immobiliare oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia dei seguenti atti:

- Tavole relative al Piano Incremento Occupazione Operaia – Gestione INA-CASA Ente Appaltante Istituto Case Popolari pratica n. 25454 approvato dalla Commissione Edilizia in data 30.7.1958.



Si estraevano copie della visura storica, planimetria catastale ed estratto di mappa presso gli uffici dell'Agenda del Territorio di Foggia il giorno 16.3.2023 e 23.3.2023 (allegati n. 4-5-6).

I quesiti posti dalla S.V. III.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 l'1.10.2021, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, l'immobile sito in San Severo (FG) alla Via Giulio Cesare n. A/18, identificato nel NCF del Comune di San Severo al foglio 30, particella 260, sub. 16 è stato oggetto delle seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenda del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 20.11.2007 ai nn. 28604/5090, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agenda del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 9.8.2021 ai nn. 19021/15174 a favore di Amco Asset Management Company S.p.a..

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 l'1.10.2021, quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Cassano Lorenzo del 9 novembre 2007 rep. 143710/36391, trascritto a Foggia il 20 novembre 2007, ai nn. 28603/18948, il sig. ██████ acquistava la quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai sig.ri ██████ (allegato n. 1);
- con atto di compravendita a rogito Notaio Cassano Lorenzo del 18 maggio 1999, trascritto a Foggia il 27 maggio 1999, ai nn. 10097/7445, i sig.ri ██████ a acquistavano la quota pari a ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai sig.ri ██████.

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

Dall'esame della visura storica per immobile, c'è corrispondenza tra i dati catastali del bene 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 San Severo in data 17.3.2023, si è rilevato che il sig. ██████ e la sig.ra ██████ hanno scelto il regime della separazione dei beni (allegato n. 7).



5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto:

LOTTO UNICO:

Unità Immobiliare posta al Piano Secondo di una palazzina, sita in San Severo, alla Via Giulio Cesare n. A/18, situata in zona periferica della città.

L'abitazione con ingresso dal portone comune di Via Giulio Cesare n. A/18 è posta al secondo piano con accesso dalla prima porta a sinistra salendo dalla scalinata sul relativo pianerottolo. E' composta da tre vani più accessori ed è confinante con il muro perimetrale, il vano scala, con giardino di pertinenza dei piani rialzati, con la Via Giulio Cesare, salvo altri e migliori confini.

Il locale ad uso cantinola di proprietà esclusiva posto al piano seminterrato, ha accesso dal corridoio comune mediante la quarta porta a sinistra ed è composto da un unico vano. E' confinante con corridoio comune di accesso, cantinole n. 3 e 5 e con giardino di pertinenza dei piani rialzati, salvo altri e migliori confini.

L'unità immobiliare risulta individuata con i seguenti dati: **F. 30 – P.IIa 260 – Sub. 16 – Via Giulio Cesare n. 22 – P2 – Cat. A/4 – Cl. 4 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 90 m² – R.c. € 374,43.**

La stessa è attualmente intestata a:

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

Si nota una incongruenza circa l'ubicazione del civico dell'immobile, che in Catasto risulta essere il civico 22, mentre da sopralluogo si è verificato essere il civico A/18.

6. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare ubicata in Via Giulio Cesare n. A/18 fa parte di uno stabile che si sviluppa su tre livelli oltre il seminterrato, ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento armato, le tramezzature in mattoni forati e la copertura a doppia falda.

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

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1.9.1967, si riscontrano mediocri caratteristiche di finitura. Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri (allegato n. 8 - figura n. 1-2-3).

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare individuata al Foglio 30, Particella 260, sub. 16, in sede di sopralluogo effettuato in data 13.4.2023, non risulta corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo (allegato n. 9).

L'abitazione ubicata in Via Giulio Cesare n. A/18, in San Severo, si trova al piano secondo, con accesso dalla prima porta posta a sinistra del relativo pianerottolo (allegato n. 8 - figura n. 4).

Essa è composta da un soggiorno/cucina, due camere, un bagno ed un disimpegno di ingresso.

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

Dalla porta-finestra della cucina e del soggiorno, si accede ad un balcone di circa 7,32 mq, mentre dalla porta-finestra del bagno, si accede ad un balcone di circa 5,95 mq (allegato n. 8 - figura n. 5-6-7-8-9-10).



L'unità immobiliare ha fatto riscontrare discrete caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti in marmo 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. Durante il sopralluogo si sono notate macchie di umidità, agli spigoli tra le murature, nelle camere e nella cucina (allegato n. 8 - figura n. 11).

Il locale ad uso cantinola di proprietà esclusiva posto al piano seminterrato, ha accesso mediante la quarta porta a sinistra varcando il corridoio comune di accesso ed è composto da un unico vano (allegato n. 8 - figura n. 12-13-14-15). Tale vano, areato ed illuminato da due finestre, è privo di impianti e sviluppa una superficie coperta lorda circa di 17,34 mq. Il suo stato di conservazione e manutenzione è al limite della sufficienza, altresì, la cantinola è attraversata a livello del pavimento da una tubazione condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 91,24 mq riferita all'abitazione a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 13,27 ed una superficie coperta lorda di circa 17,34 mq costituita dal locale cantinola al piano seminterrato.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} + 25\% \text{Scop. (cantinola)} = \\ 91,24 + 13,27/3 + 4,33 = \mathbf{99,99 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati: **F. 30 – P.IIa 260 – Sub. 16 – Via Giulio Cesare n. 22 – P2 – Cat. A/4 – Cl. 4 – Consistenza 5 vani – Superficie Catastale 90 m² – R.c. € 374,43.**

7. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita e di locazione aventi per oggetto beni simili all'immobile in questione ed ubicati nella medesima zona ed in base ad uno stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in ordine ai valori di mercato min e max rilevati nella zona periferica della città per compravendite e locazioni riferito al 2° semestre dell'anno 2022 (allegato n. 10), la sottoscritta ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi, per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore di **€ 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.

Altresì, la sottoscritta applicherà una riduzione del valore del **10%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO UNICO:

L'immobile individuato al Foglio 30, Particella 260, sub. 16 è occupato dal sig. [REDACTED] e la sua famiglia.



9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame della documentazione agli atti, sull'immobile pignorato, risultano solo i trasferimenti di proprietà e le formalità pregiudizievoli già menzionati sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 1.

Oneri condominiali: al fine dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta chiedeva al sig. [REDACTED], i riscontri contabili relativi agli oneri condominiali di pertinenza dell'immobile suindicato e se tali oneri risultavano regolarmente corrisposti. Lo stesso rendeva noto che non risultava costituito un condominio e che gli oneri relativi all'immobile risultavano regolarmente adempiuti (allegato n. 2).

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

Il giorno 17.3.2023, la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Severo (allegato n. 3) ed esperiva ricerche presso gli uffici stessi al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e della porzione immobiliare oggetto della presente relazione di perizia ottenendo la copia del seguente atto:

- Tavole relative al Piano Incremento Occupazione Operaia – Gestione INA-CASA Ente Appaltante Istituto Case Popolari pratica n. 25454 approvato dalla Commissione Edilizia in data 30.7.1958 (allegato n. 11).

Il progetto per la costruzione del fabbricato per civile abitazione sito in San Severo (FG) alla Via Giulio Cesare, in cui si trova al secondo piano l'appartamento pignorato, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e veniva approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di San Severo in data 30.7.1958 pratica n. 25454.

Non si segnala la presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità.

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di perizia, individuato al Foglio 30, Particella 260, sub. 16, non corrisponde al progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 30.7.1958.

Si è riscontrata una difformità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla chiusura di un varco porta di accesso al balcone dalla camera da letto e trasformazione di un varco porta in finestra nel bagno.

Necessita pertanto di sanatoria, per la quale può prevedersi una spesa di circa € 3.000,00 che comprende gli oneri e onorari per le pratiche tecnico amministrative.

11. ACCATASTAMENTO

L'immobile individuato al Foglio 30, Particella 260, sub. 16 è regolarmente denunciato al N.C.E.U. di San Severo ma risulta, da sopralluogo effettuato, successivamente variato nella consistenza.

Si è notata, altresì, una incongruenza circa l'ubicazione del civico dell'immobile, che in Catasto risulta essere il civico 22, mentre da sopralluogo si è verificato essere il civico A/18.

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



12. 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 l'immobile sottoposto a procedura esecutiva è occupato a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente.

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 12).

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 della porzione immobiliare 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, ritiene dover giungere ad esso attraverso il metodo sintetico comparativo basato sull'applicazione dei prezzi medi di mercato per unità di superficie applicati alla superficie commerciale dell'unità immobiliare avente destinazione ad uso abitazione.

L'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento e un locale cantina con superficie commerciale pari a circa **99,99 mq** ubicati al piano secondo e seminterrato.

LOTTO UNICO:

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 e CANTINA:

$$Vm = (\text{mq. } 99,99 \times 900,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 89.991,00$$

Deprezzamento del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per lo stato di conservazione e manutenzione.

$$\text{€. } 89.991,00 \times 10\% = \text{€. } 8.999,10$$

Valore Finale = €. 80.991,90 arrotondato ad **€.** **81.000,00**



LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNICO	F. 30, P.IIa 260, Sub. 16	81.000,00	3.000,00	700,00

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 rogato dal notaio Dott. Cassano Lorenzo in data 9.11.2007;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Domanda di accesso agli atti;
4. Visura storica dell'immobile;
5. Planimetria catastale dell'immobile;
6. Estratto di mappa;
7. Copia Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
8. Elaborato fotografico;
9. Elaborato grafico in scala 1:100 come da rilievo eseguito;
10. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
11. Tavole relative al Piano Incremento Occupazione Operaia – Gestione INA-CASA Ente Appaltante Istituto Case Popolari pratica n. 25454 approvato dalla Commissione Edilizia in data 30.7.1958;
12. Attestato di Prestazione Energetica.

Foggia, 16 aprile 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Roberta Marfella

