

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 144/2020 R.G.Es.

promossa da

contro XXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott.ssa

Relazione di stima

L'Esperto

Ing. Raffaele RINALDI
Via Tribuna n. 20
71043 – Manfredonia
Mail: raffaele.rinaldi@ingpec.eu

DATA

15.03.2022

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 25.04.2021 dal G.E. Dott.ssa [redacted]
lo scrivente Ing. Raffaele Rinaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2688, prestava il giuramento di rito in data 03.12.2021 accettandone il mandato. In particolare, in riferimento agli immobili caduti in esecuzione venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.



restante 1/3 a favore di _____ con atto del notaio _____ Foggia del 0
trascritto il _____

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

Il debitore risulta attualmente coniugato _____ regime di separazione dei beni
così come annotato nell'atto di matrimonio (Allegato 1).

Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano nel possesso di un soggetto qualificatosi all'atto del sopralluogo
come suocera del debitore, giusto contratto di comodato in Allegato 1.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi dell'appartamento a piano terzo in Foggia in Via Salandra n. 1 distinto presso
l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita	Classe
127	314	8	1	A/3	6,5	721,75 €	4

e del box al primo piano sottostrada

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Consistenza	Rendita	Classe
127	314	19	1	C/6	25 mq	139,44 €	2

L'immobile abitativo è angolare su tre lati confinando con altra proprietà unicamente a
Sud. In testa è presente il quarto ed ultimo piano di un fabbricato di più ampia consistenza per
civili abitazioni. Il box, invece, è l'ultimo a sinistra in fondo alla corsia di manovra. Gli immobili
sono situati in una zona semi centrale ricompresa nel quadrante Sud tra Corso del Mezzogiorno e
Viale Ofanto, molto prossimi a quest'ultimo.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 2) si osserva che la consistenza non è
variata per nessuno dei due immobili così come anche gli identificativi catastali.

Per quel che riguarda le planimetrie catastali (Allegato 2) presenti in base informativa
esiste una lieve difformità con quanto rilevato nell'appartamento in fase di sopralluogo di cui si
dirà in paragrafo 2.5.

Il lotto in cui è ricompreso il bene peritato è campito in giallo sull'ortofoto in scala 1:2000
sovrapposta alla vigente mappa catastale (Allegato 3)



2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili caduti in esecuzione fanno parte di un fabbricato di cinque fuori terra più uno interrato realizzato in cemento armato a metà degli anni settanta per civili abitazioni, rifinito esternamente di intonaco in piccola parte e rivestito di mattoncini a pasta rossa per la gran parte.

Per quel che riguarda l'appartamento oggetto di stima l'esposizione è su tre lati, in particolare Nord, Ovest ed Est, di forma quadrata e decisamente luminoso. L'accesso ai beni avviene dalla pubblica via attraverso un cancelletto in ferro che immette su una passerella pedonale bitumata, inserita all'interno di una area verde cortiliva, alla fine della quale è presente un elegante portone in vetro; superato quest'ultimo si trova l'androne condominiale dotato di ascensore e pavimentato in granito. La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è convenzionale: è presente un ingresso, in senso orario un grande salone, una camera da letto, un ripostiglio, una cameretta, due bagni e una cucina. Centralmente è presente un ampio corridoio da cui si dipartono i vari ambienti. Lo sviluppo totale è di circa 143 mq netti, 179 mq lordi e altezza netta pari a 3.00 m. Le pareti sono in mattoni forati tinteggiate alle facce con idropittura, le porte interne sono in legno chiaro tamburato, sul pavimento sono presenti in parte mattonelle in ceramica e in parte parquet, gli infissi esterni sono di fabbricazione recente costituiti da alluminio e vetro semplice accoppiati ad avvolgibili in plastica a funzionamento manuale. Sono presenti tre balconi, uno per lato, complessivamente pari a circa 33 mq. Per quel che riguarda i bagni la gestione dell'acqua calda è gestita da una caldaia di 25,5 kw di potenza alimentante anche il riscaldamento generale, la dotazione sanitaria comprende piatto doccia, lavabo, water e bidet. In tutti gli ambienti sono presenti caloriferi in ghisa adeguatamente dimensionati in relazione alla superficie e al volume degli ambienti riscaldati, a meno dei bagni dove gli elementi radianti sono in alluminio. Infine, per quel che riguarda l'impianto elettrico non è stato possibile caratterizzarne la conformità secondo le normative vigenti avendo a disposizione elementi insufficienti.

Per quel che riguarda il box, ad esso si accede da Via Salandra attraverso una rampa curva che diventa man mano lineare e in piano. In fondo alla corsia di manovra l'unità di interesse è l'ultima a sinistra, dotata di una serranda in ferro a funzionamento elettrico, con pavimentazione in mattoni grezzi. La superficie netta è pari a 25 mq, quella lorda a 31 mq ed altezza utile pari a 4.20 m.

Lo stato di manutenzione e conservazione per entrambe le unità è buono così come il grado di rifinitura in particolare per l'appartamento, la documentazione fotografica (Allegato 4) chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla lettura degli atti notarili sono emersi i riferimenti autorizzativi in virtù dei quali le unità immobiliari pignorate sono state costruite, nello specifico tramite la Concessione Edilizia n. 17/1974 (Allegato 5) a firma dell'Ing. _____:ommissionata dall'impresa _____ Il fascicolo custodito nell'archivio comunale contiene solo la documentazione primaria ed è mancante del certificato di agibilità. Si fa presente che si è riscontrata una lieve difformità, rispetto a quanto assentito originariamente, consistente nella eliminazione di alcune tremazzature divisorie meglio evidenziate in Allegato 7. Non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio che le abbia legittimate, né a nome dell'esecutato né in capo ai precedenti proprietari, pertanto è necessario che tale situazione venga regolarizzata.

2.6 STIMA

Per la determinazione de più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura, si è ritenuto opportuno procedere con un criterio di confronto sulla base dell'analisi del mercato edilizio locale anche attraverso la conduzione di un'indagine presso privati e agenzie immobiliari di zona. A supporto di detta analisi si è utilizzato il servizio che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio fornisce pubblicamente per le quotazioni di mercato, in cui le stime vengono fornite in base alla destinazione d'uso e alla collocazione geografica (Allegato 6). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del secondo semestre 2021 e la fascia a cui si fa riferimento è quella semicentrale – codice di zona C5 – microzona catastale 0 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 6) riferito al periodo marzo 2022. Il contesto economico del territorio della città di Foggia è alquanto statico ma le condizioni sociali sono piuttosto variegiate soprattutto in considerazione del fatto che si tratta pur sempre di un capoluogo di provincia. Si è osservato che la richiesta del mercato immobiliare negli ultimi tempi si volge particolarmente verso soluzioni abitative indipendenti nelle zone nuove di espansione del tessuto urbano o all'interno di piccoli condomini. Il bene pignorato si trova in una quartiere che all'epoca della sua realizzazione risultava piuttosto decentrato ma che con lo sviluppo del tessuto urbano è diventato via via meno marginale e comodo alla fruizione dei servizi pubblici. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 1.280,00 al metro quadro commerciale il valore dell'appartamento, mentre in € 850,00 al metro quadro commerciale il valore del box.



Superficie commerciale vendibile appartamento = 179 mq + 8 mq (1/4 superf. balconi) = 187 mq

Valore: € 1.280,00 * 187 = 239.360,00 €

Superficie commerciale vendibile box = 31 mq

Valore: € 850 * 31 = 26.350,00 €

A detrarre spese tecniche e sanzioni per sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 2.500,00

Valore LOTTO (arrotondato): € 239.360 + € 27.200 - € 2.500 = € 263.000,00

2.7 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente..

2.7.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità da cancellare che si ravvisano sono:

- iscrizione nn. _____ cente da ipoteca volontaria concessa a
garanzia di mutuo del _____ - atto del notaio _____ a favore di _____

_____ con sede in Milano (Allegato 2);

- trascrizione nn. _____ el _____ nascente da verbale di pignoramento
immobili del Tribunale di Foggia in dat _____ rep. _____ a favore d _____ con sede in
(Allegato 2);

- trascrizione nn. _____ nascente da verbale di pignoramento
immobili del Tribunale di Foggia in data _____ i _____ con sede
in _____ (Allegato 2).

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per non gravare ulteriormente sull'onerosità della procedura si ritiene di non redigere l'Attestato. Si ricorda, tra l'altro, che lo studio n. 263-2014/C del Consiglio Nazionale del Notariato ha evidenziato come la redazione dell'A.P.E. non sia indispensabile per i beni sottoposti a vendita forzata. Ad ogni buon conto, dopo una minuziosa analisi, si è osservato che non sono presenti accorgimenti costruttivi volti al risparmio e al contenimento dei consumi energetici.

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Appartamento e box in FOGGIA

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
127	314	8	1	A/3	6,5	€ 721,75	4	Via Salandra n. 1	3
127	314	19	1	C/6	31 (mq)	€ 139,44	2	Via Salandra n.1	S1

Confini	Nord	Sud	Ovest
Sub 8 Sub 19	Via Salandra altra proprietà	altra proprietà altra proprietà	cortile condominiale area di manovra

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Cornisso Michela Tiziana (1/1)	Atto di acquisito del notaio del re trascritto a Foggia il 18 nn. 1	iscrizion e del nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo de. atto del notaio rep. 1 a favore di con sede in Milano (Allegato 2); trascrizione nn. del nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia in data a favore di	Occupato	Irregolare per il sub 8	Irregolare per il sub 8	Assente

		<p>i con sede in (Allegato 2); - trascrizione nn. del nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia in data rep. a favore di con sede in</p>				
--	--	---	--	--	--	--

3. CONCLUSIONI

Sulla base dei dati rilevati e dopo una minuziosa analisi degli elaborati, lo scrivente Esperto dichiara di aver adempiuto con la massima criticità all'incarico a lui affidato e termina la propria relazione confermando tutto quanto sopra esplicito. Rimane a disposizione del Giudice Esecutore per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Si allegano:

- Allegato 1: ...
- Allegato 2: ...
- Allegato 3: sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 4: documentazione fotografica;
- Allegato 5: ...
- Allegato 6: ... ;
- Allegato 7: planimetria appartamento con indicazione delle difformità.

Manfredonia, 15.0.3.2022

Ing. Raffaele Rinaldi

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Chiarimenti in ordine alla Procedura 144/2020 promossa da

contro

Ill.mo Goç

in relazione ai rilievi formulati dal professionista delegato alla vendita nella relazione di custodia del 01.06.2023, si precisa quanto segue.

Del box auto

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 25.01.2022, l'unità immobiliare destinata a box auto posta al primo piano sottostrada si presentava ricolma di voluminosi oggetti vari e masserizie che ne limitavano di fatto la visuale nella sua interezza. Lo stato dei luoghi non lasciava presumere la presenza al suo interno di alcun manufatto. Tuttavia, in conseguenza della opportuna segnalazione effettuata dal citato professionista e dopo ulteriore sopralluogo, è stato possibile riscontrare la presenza di una struttura ammezzata solidalmente ancorata alle pareti perimetrali e realizzata con un solaietto in calcestruzzo, presumibilmente coeva dell'intero corpo di fabbrica. Compulsando nuovamente la documentazione storica in atti, non è stato rinvenuto alcun titolo tale da assentire questa configurazione; all'attualità, la richiamata struttura risulta in contrasto sia con la disciplina edilizia che con le norme tecniche di costruzione, profilandosi un ampliamento abusivo dell'unità immobiliare per di più non sanabile. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene indispensabile la rimozione della parte non autorizzata con onere e spese a carico del potenziale aggiudicatario.

Fermo restando il valore di stima già attribuito complessivamente al lotto in vendita pari a € 263.000,00 e l'ipotesi non trascurabile che la normativa edilizia possa in futuro consentire di sanare detto abuso, lo scrivente comunica che andrà comunque detratto dal citato valore di stima l'importo per i lavori di rimozione e conferimento del materiale in discarica autorizzata stimabili forfettariamente in € 3.000,00. Dunque, valore lotto già stimato – valore lavori rimozione solaio =

$$€ 263.000,00 - € 3.000,00 = \underline{\underline{€ 260.000,00}}$$

Dell'appartamento

Per quel che attiene la unità immobiliare abitativa posta al piano terzo del medesimo edificio cui appartiene il box auto sopra analizzato, in riferimento alle ulteriori modifiche



distributive degli spazi interni rilevate dal professionista delegato rispetto alle difformità già segnalate dallo scrivente all'interno della depositata relazione di stima, si rappresenta che i costi stimati per la sanatoria edilizia e l'aggiornamento catastale sono i medesimi e, pertanto, restano immutati.

Manfredonia, 18.09.2023

L'Esperto



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

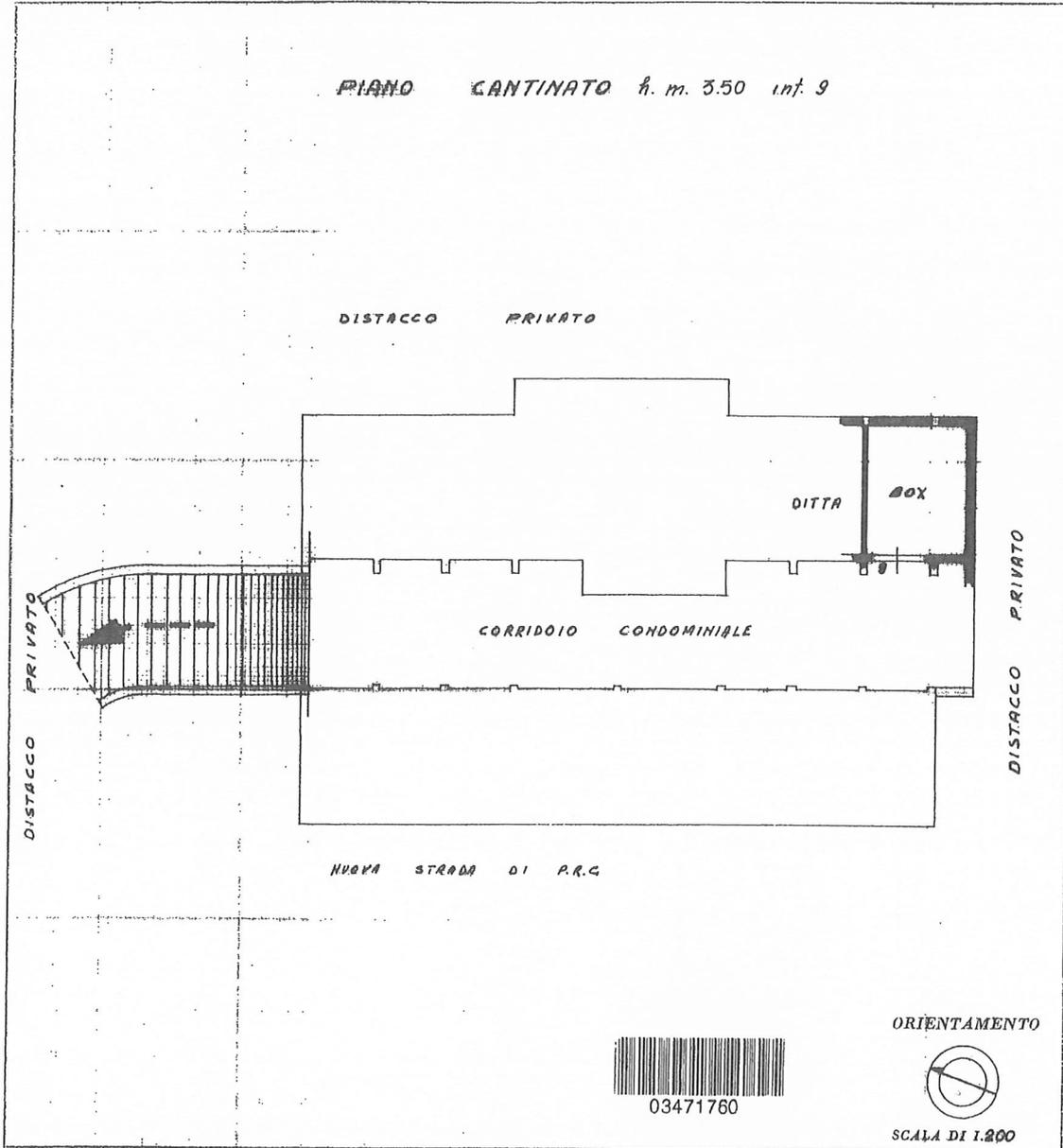
Mud. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 16 APRILE 1959, N. 632)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via NUOVA STRADA DI P.R.G.
Ditta _____
Allegat. _____ variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 856/76

Compilata dall'INGEGNERE _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI _____

della Provincia di FOGGIA

DATA 24-3-1976

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/03/1976 - Data: 24/01/2022 - n. T420657 - Richiedente: RNLRF181T05H985G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2022 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 127 - Particella 314 - Subalterno 19 >
Firmato D:\FUNZIONARI\ELI\ELI@EDIESCO.Da:JARRUBA@EDIESCO.DA NG CA 3 Serial#: 5f791e0845419d4ad34c9bf003785a0

