

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Espropriazione Immobiliare n. 384/2022 R.G.Es.**

**promossa da BCC di S.G. Rotondo (FG)**

**contro XXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE**

**Relazione di stima**

**L'Esperto**

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

**DATA**

14.08.2024

## **PREMESSA**

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 04.05.2024 dal G.E. Dott.ssa S. Rignanese, lo scrivente Ing. Raffaele Rinaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2688, prestava il giuramento di rito accettandone il mandato. In particolare, in riferimento agli immobili caduti in esecuzione venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale veniva fissato a 90 giorni dal giuramento.

.....

## **1. ATTIVITÀ PERITALI**

Il giorno 21.06.2024 alle ore 09.00 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi si è recato sui luoghi caduti in esecuzione avendone dato preavviso a mezzo raccomandata A/R. L'accesso è stato agevolmente consentito da un soggetto qualificatosi come familiare convivente dell'esecutato, si procedeva alle necessarie misurazioni, ai rilievi, al report fotografico e alle ore 12.00 circa si chiudevano le operazioni peritali.

In seguito, per il completo espletamento dell'incarico, si svolgevano tutte le ricerche per acquisire presso gli uffici competenti i necessari atti e documenti che venivano analiticamente compulsati onde rispondere ai quesiti nei seguenti paragrafi. Si fa presente che benché gli immobili siano catastalmente due, di fatto si tratta di un solo immobile, come si rappresenterà nei paragrafi successivi, pertanto è da escludersi la formazione di due lotti di vendita poiché non ne gioverebbe affatto l'appetibilità sul mercato delle compravendite.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1 COMPLETEZZA ATTI**

Relativamente all'atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli il 28.10.2022 rep. 4859 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 10.11.2022 registro generale n. 27410 e registro particolare n. 21511, contro XXXXXXXXXXXX nato a S. G. Rotondo il 08.04.1975 e a favore di BCC con sede in S. G. Rotondo, sono presenti in atti i certificati ipotecari prot. FG0001170, FG0001150, FG0001153, FG0001154, FG0001155, FG0001158, FG0001161, FG0001163, FG0001164 del 2023.

Si è verificato che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto.

### **2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO**

L'intera proprietà dell'immobile pignorato venne trasferita a favore dell'esecutato per compravendita del 05.02.2020 del notaio Borrelli rep. 22411 racc. 15554 e registrato a Foggia il 07/02/2020 al n. 2258 serie 1T e trascritto in pari data ai nn. 2768/2118, 2769/2119. Quanto venduto pervenne ai venditori per successione legittima del fratello Russo Nicola, nato a San Giovanni Rotondo il 07.03.1938 deceduto in data 11.09.2018 (Dichiarazione di successione registrata a Manfredonia il 28 dicembre 2018 al numero 815 Volume 9990 e trascritta a Foggia in

data 18 settembre 2019 ai numeri 19579/14823). A Russo Nicola quanto in oggetto pervenne per nuova costruzione eseguita su suolo acquistato da Lecce Matteo, nato a San Giovanni Rotondo il 01.11.1926 e Savino Rosa, nata a San Giovanni Rotondo il 30.01.1933, con atto di compravendita del Notaio Francesco Tardio di San Marco in Lamis in data 06.04.1971, registrato a San Marco in Lamis al numero 415 e trascritto a Lucera il 5 maggio 1971 ai numeri 9915/255894.

### **2.2.1 REGIME PATRIMONIALE**

Il debitore risulta separato dal 06.06.2007 con provvedimento del Tribunale di Foggia (Allegato 1). Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

### **2.2.2 STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta libero e non utilizzato presumibilmente da diversi anni, in considerazione dello stato di abbandono in cui versa, oltre che per i motivi di carattere strutturale di cui si dirà in seguito.

### **2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Trattasi del fabbricato ad uso abitazione sito in San Giovanni Rotondo (FG), con ingressi da Via Alessandro Volta civici 33, 33/A e 35, costituito da piano interrato adibito a deposito, piano terra e primo piano (adibiti rispettivamente a box e ad abitazione) e piano sottotetto non abitabile, tutti collegati tra loro tramite scala interna, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Consistenza	Rendita	Classe
143	4195	7	/	A/3	5 vani	451,90 €	3
143	4195	8	/	A/3	4,5 vani	406,71 €	3

L'immobile formante un unico corpo confina con Via Alessandro Volta, con proprietà Santoro Michele o suoi aventi causa, con proprietà Di Iorio Nunziata o suoi aventi causa; con proprietà Russo Pietro o suoi aventi causa. L'immobile è situato nei pressi della villa comunale nel quadrante semicentrale dell'abitato, raggiungibile facilmente percorrendo quasi tutta Via Foggia, quest'ultima asse viario principale d'ingresso al paese proveniendo dal capoluogo.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 3) si osserva che gli identificativi e la consistenza sono variati in quanto il 24.02.2022 è intervenuta una operazione di divisione catastale che ha soppresso l'originario sub 6 di 9,5 vani. Per quel che riguarda la planimetria catastale (Allegato 3) presente in base informativa, lo stato dei luoghi è conforme. Si fa presente

che l'immobile a piano terra, benché accatastato come abitazione, dovrà essere riportato a box così come si dirà in seguito.

Il lotto in cui è ricompreso il bene peritato è campito in giallo sull'ortofoto in scala 1:1000 sovrapposta alla vigente mappa catastale (Allegato 4).

## **2.4 DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile abitativo caduto in esecuzione è un unico lotto edificato alla fine degli anni '70. Si tratta di una palazzina di tre piani fuori terra ed uno interrato costituita da una struttura in cemento armato su fondazioni a travi rovesce, con solai in laterocemento e tramezzature di mattoni forati, con copertura a tetto e rifinitura esterna in intonaco del tipo civile. L'immobile è esposto a Est la cui forma richiama quella di un quadrato. L'accesso alla proprietà avviene tramite due ingressi separati ma attigui, uno per il piano terra, all'interno del quale è presente una scalinata per l'accesso al piano scantinato, e l'altro per il primo piano per il cui l'accesso si utilizza una scalinata di uso esclusivo che conduce anche al sottotetto. L'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre, diverse zone dell'immobile sono ancora al grezzo come ad esempio l'intera scalinata, il calpestio del primo piano e del sottotetto è privo del pavimento. Inoltre, mancano le porte interne e gli infissi ai piani superiori, a meno delle tapparelle esterne ormai vetuste. Infine, anche il portone d'ingresso al primo piano è mancante essendo stato apposto un temporaneo pannello in legno.

Per quel che riguarda gli impianti si rappresenta che quello di riscaldamento è mancante, come anche quello idrico, in più non esiste un impianto termico e il bagno posto al primo piano manca di tutti i sanitari. Invece, il collegamento alla rete elettrica è presente ma non è stato possibile riscontrare la conformità dell'impianto alle normative vigenti.

Per quel che riguarda le dimensioni, la superficie lorda è pari a 215 mq complessivamente, quella netta è pari a 70 mq circa per il piano scantinato (altezza 2,30 m), 60 mq per il piano terra (altezza 3,20 m), 60 mq per il piano primo (altezza 3,00 m) e 60 mq per la soffitta (altezza media 1,75 m).

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è mediocre essendo necessari dei lavori di ristrutturazione generale ed adeguamento funzionale. La documentazione fotografica (Allegato 6) chiarisce quanto descritto.

## 2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato caduto in esecuzione fu realizzato per civile abitazione con Concessione Edilizia n. 5 del 1978. Preliminarmente a tale titolo venne acquisito il Nulla Osta dell'ex genio Civile di Foggia al n. 11355. I lavori furono dichiarati ultimati in data 30.11.1978. Successivamente, il corredo documentale è costituito da una SCIA in sanatoria per variazione prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni di protocollo n. 30469 del 24.10.2019. Si rappresenta che tale titolo è inefficace in quanto non si è tenuto conto che il piano terra non può essere adibito ad abitazione così come rappresentato con la sopra richiamata SCIA, bensì deve essere destinato a parcheggio di cui 28 mq sono strettamente vincolati a tale destinazione. Tanto si può ricavare dal certificato di destinazione d'uso dell'immobile rilasciato con protocollo n. 33826 del 27.11.2019 dall'ufficio tecnico comunale su richiesta di parte. E' necessario, pertanto, il **cambio d'uso del piano terra da abitazione a box**. Infine, l'agibilità è mancante.

## 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 esame conoscitivo 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 – Sezione 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 5). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del secondo semestre 2023 e la fascia a cui si fa riferimento è quella periferica – codice di zona D8 – microzona catastale 0 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 5) riferito al periodo maggio 2024. Il contesto economico del territorio del Comune di San Giovanni Rotondo, piccola cittadina del Gargano, è alquanto vivace e in continuo fermento; infatti , i continui flussi di pellegrini in visita ai luoghi di San Pio e gli utilizzatori del nosocomio Casa Sollievo hanno determinato uno sviluppo di strutture ricettive e in generale abitative molto più marcato rispetto alle medie poco confortanti dei limitrofi paesini garganici. La richiesta del mercato immobiliare negli ultimi tempi si volge particolarmente verso soluzioni abitative indipendenti o all'interno di piccoli condomini, esattamente aderenti alle caratteristiche dell'immobile esecutato. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 1100,00 al metro quadro commerciale il valore

dell'immobile rispetto al quale deve prevedersi un ragguglio del 30% per le condizioni specifiche in cui si versa l'immobile. Pertanto, si stima in € 800,00 il valore del metro quadro commerciale:

**Superficie commerciale vendibile= 215 mq**

**Valore immobile: € 800,00 \* 215 = 172.000,00 €**

**A detrarre spese per regolarizzazione situazione urbanistica e catastale € 4.000,00**

**Valore finale € 168.000,00**

## **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 del 07/02/2020 - Registro Particolare 321 Registro Generale 2770

Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 22412/15555 del 05/02/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Allegato 3);

- TRASCRIZIONE del 10/11/2022 - Registro Particolare 21511 Registro Generale 27410

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA Repertorio 4859/2022 del 28/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato 3);

## **2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si rappresenta che i casi di esclusione dell'obbligo di redazione dell'Ape riguardano anche gli immobili trasferiti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili "al rustico" (senza le rifiniture e gli impianti tecnologici). Pertanto, in considerazione del caso specifico, non è necessario dotare l'immobile esecutato dell'attestato di prestazione energetica. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento ed adeguamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo titolo edilizio.

## 2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

### Abitazione e box

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Cons.	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
143	4195	7	/	A/3	5 vani	€ 451,90	3	Via Volta n.	S1, T,
143	4195	8	/	A/3	4,5 vani	€ 406,71	3	33,33/A, 35 – S.G. ROTONDO	1, 2,

Confini	Nord	Sud	Est
	Altra proprietà	Altra proprietà	Via Volta

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Bisceglia Battista  (1/1)	Atto di acquisto del 05.02.2020 del notaio Borrelli rep. 22411 racc. 15554 e registrato a Foggia il 07/02/2020 al n. 2258 serie 1T e trascritto in pari data ai nn. 2768/2118, 2769/2119	ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 321 Registro Generale 2770 Pubblico ufficiale BORRELLI DOMENICA Repertorio 22412/15555 del 05/02/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. TRASCRIZIONE del 10/11/2022 - Registro Particolare 21511 Registro Generale 27410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE	Libero	Irregolare	Irregolare	Assente

		ORDINARIO DI FOGGIA Repertorio 4859/2022 del 28/10/2022  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)				
--	--	--	--	--	--	--

### 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: certificato di matrimonio;
- Allegato 2: documentazione urbanistica ed edilizia;
- Allegato 3: documentazione catastale ed ipocatastale;
- Allegato 4: sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 5: quotazioni O.M.I. e borsino immobiliare;
- Allegato 6 bis: documentazione fotografica;

Manfredonia, 14.08.2024

Ing. Raffaele Rinaldi