

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 398/10 R.G.ES.

- promossa da

T.I.M.E. TERMO IDRAULICA MERIDIONALE di GRIECO

Francesco Paolo

- contro

MIBA COSTRUZIONI S.R.L.

G. E. dott. Gennaro Lezzi

C.T.U. ing. Stefano Torraco

RELAZIONE TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Stefano Torraco



10.08.2010 ai numeri 17852 del Registro Generale e 12041 del Registro Particolare, a favore di T.I.M.E. Termo Idraulica di Grieco Francesco Paolo, con sede in Trinitapoli, e contro M.B.A. Costruzioni s.r.l., con sede in Trinitapoli, nascente da pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia, in data 21.07.2010, n. 372 di repertorio, gravante sulle unità immobiliari censite in catasto fabbricati con i subalterni 17, 18, 20, 22 e 37 della particella 1033 del foglio 26;

2.2 - Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato realizzato con il seguente iter autorizzativo (cfr. all. n. 3):

- Concessione Edilizia n. 20 del 06.05.2003 rilasciata alla ditta M.B.A. Costruzioni s.r.l. relativa alla costruzione di due palazzine composte da pilotis, piano rialzato, primo e secondo piano in Trinitapoli alla via Mulino angolo via Mandriglia;
- Permesso di Costruire n.65 del 12.05.2003 in Variante alla C.E. n.20/2003 relativa alla costruzione di tre palazzine composte da interrato destinato a parcheggio, piano terra destinato ad attività commerciali, primo e secondo piano adibiti a civili abitazioni;
- Verbale di inizio lavori n.133 del 12.05.2003;
- Denuncia di inizio attività per lavori di diversa distribuzione interna (D.P.R. n.380/01) inoltrata in data 11.05.2005 ed acquisita al protocollo n.4644 del 12.05.2005 (cfr. all. n. 4);

- Richiesta sanatoria relativa ad una recinzione a giorno al complesso edilizio, acquisita al protocollo al n. 7995 del 25.08.2005. Parere positivo condizionato dal responsabile del 5° Settore;
- Comunicazione ultimazione lavori in data 15.11.2005;
- Certificato collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia il 01.07.2005 prot. 12971;
- Denuncia di inizio attività per lavori di diversa distribuzione interna a piano terra (D.P.R. 380/01) acquisita al protocollo al n. 2340 del 02.03.2006, con comunicazione di fine lavori in data 25.04-2006 (cfr. all. n. 5);
- Accatastamento presso il N.C.E.U. di Foggia – Foglio 26, particella n. 1033, sub. dal n. 1 al n. 38;
- Certificazioni varie presso gli Uffici competenti;
- Autorizzazione di Agibilità prot. N. 13108/R. del 24.05.2006 a firma del Responsabile del 5° Settore arch. Salvatore del complesso composto da piano interrato destinato a parcheggio, piano terra destinato ad attività commerciali, primo e secondo piano adibiti a civili abitazioni, in Trinitapoli alla via Mulini angolo via Mandriglia, di proprietà della ditta M.L.B.A. Costruzioni s.r.l. (cfr. all. n.3).

Inoltre dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli, non risultano pratiche di Sanatoria Edilizia in corso.

Da quanto sopra riportato, si può ritenere che i beni sono stati

realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione.

3.0 - Descrizione dei beni

Le presenti unità immobiliari fanno parte di un Complesso Edilizio denominato "Parco degli Eucalipti" sito nell'abitato di Trinitapoli (BT) alla via Mulini civico 40 , angolo via Mandriglia, dotato di recinzione a giorno, costituito da tre palazzine, ciascuna composta da piano interrato ad uso box/autorimessa, piano terra ad uso commerciale, da piano primo e secondo ad uso abitazione.

I beni di cui alla procedura sono:

- 1) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 32,00 (5,70 x 6,10), con accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra ed ingresso tramite basculante. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con terrapieno prospiciente giardino condominiale, proprietà **Tagliardi Rosa** corsia di manovra, vano scala, centrale idrica ed ascensore, salvo altri (foto n. 15). In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 17, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 142,13. Il locale ha areazione e illuminazione diretta medinte serramento in PVC, le pareti sono intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in c.a.;
- 2) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 19,00 (3,30 x 5,75). Prende accesso dai

cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra ed ingresso tramite basculante. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con corsia di manovra, proprietà ~~Sisto Stella~~, terrapieno prospiciente via Mandriglia, proprietà ~~Cirillo Savino~~, salvo altri (foto n. 18). In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 18, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 84,39. Il locale ha areazione e illuminazione diretta mediante apertura su via Mandriglia. Le pareti sono intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in c.a.;

- 3) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 19,00 (3,30 x 5,75). Prende accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra ed ingresso tramite basculante. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con corsia di manovra, proprietà ~~De Chirico Cesare e Vitobello Maria Elena~~, terrapieno prospiciente via Mandriglia, proprietà ~~Sisto Stella~~, salvo altri (foto n. 17). In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 20, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 84,39. Il locale ha areazione e illuminazione diretta mediante apertura su via Mandriglia. Le pareti sono intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in c.a.;
- 4) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 19,00 (3,45 x 5,50). Prende accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette

nella corsia di manovra ed ingresso tramite basculante. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con corsia di manovra, proprietà Gagliardi Rosa, terrapieno prospiciente via Mandriglia, proprietà De Chirico Cesare e Vitobello Maria Elena, salvo altri (foto n. 16). In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 22, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 84,39. Il locale ha areazione e illuminazione diretta mediante apertura su via Mandriglia. Le pareti sono intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in c.a.;

- 5) Unità immobiliare urbana a piano terra, ad uso negozio, composta di un ampio locale, antibagno, tre bagnetti e vano retro negozio, avente il tutto una consistenza catastale di mq. 132,00. Ha accesso diretto dal giardino pavimentato, di pertinenza esclusiva dell'immobile, prospiciente via Mandriglia. A detta unità immobiliare si accede anche da una porta che affaccia sul giardino avente accesso dai cancelli ubicati alla via Mulini. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con giardino condominiale, vano scala, centrale idrica e ascensore nonché proprietà Caputo Francesco, via Mandriglia, proprietà Casale Immobiliare s.r.l., salvo altri (foto n. 7, 8, 9, 10). In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 37, piano T, categoria C1, rendita € 1.867,92. Al locale si accede da via Mandriglia mediante serramento in anticorodal con vetrocamera e con maniglione antipanico, con saracinesca. Le

pareti sono intonacate a civile e rivestite con idropittura nella parte superiore mentre fino a mt. 1,40 dal pavimento sono rivestite con pannelli in legno. Il pavimento è in ceramica color bianco 30x30. I servizi igienici sono dotati di vaso e lavabo.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2005. La copertura è piana. Il rivestimento esterno è costituito da materiale lapideo e da intonaco rivestito con pittura sintetica. I serramenti esterni in anticorodal con vetrocamera sono dotati di scuri. L'ingresso al piano sottostrada avviene tramite cancello automatico. La zona in cui sorge il fabbricato è totalmente urbanizzata, quindi gli appartamenti sono dotati degli allacci alla rete idrica, fognante, elettrica, del gas, telefonica.

Lo stato di manutenzione esterno è ottimo.

Alla data del sopralluogo il piano terra era occupato dallo Juventus club di Trinitapoli con contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Barletta per un costo di € 2.400/00 + IVA annue, così come dichiarato dal presidente del club, sig. Francesco Campagna (cfr. all. n. 8).

4.0 - Stima dei beni pignorati

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudizievole per la formazione del giudizio di valore è il riconoscimento dello "scopo" della stima e cioè dello "aspetto" economico da riguardare.

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da

determinare risulta quello del più probabile valore di mercato. Resta, pertanto, da esplicitare il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che, in una libera contrattazione ipotizzata con riferimento all'attualità, si potrebbe verificare; per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

Trattasi di unità immobiliare, per cui la attribuzione dei valori alla unità immobiliare verrà effettuata congruamente con i più aggiornati indirizzi di procedure estimative, ricercando il valore definitivo conseguentemente mediato tra quelli di determinazione sintetico comparativo del mercato locale. Si terrà conto, anche, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Il parametro base (mq. di superficie commerciale) é assunto ad ideali edifici di paragone, ipotizzati nuovi o perfettamente ristrutturati all'interno con medesima destinazione degli edifici paragonati, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento della stima: GENNAIO 2012

5.0 - Determinazione del valore di mercato

1) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 32,00 (5,70 x 6,10). Prende accesso dai cancelli

ubicati alla via Mulini civico 40,

- Sc (superficie commerciale) = mq. 32,00

- Valore unitario teorico del parametro base (da correggere con i
coefficienti di cui di seguito) € 650,00

- coefficiente globale di correzione 1,00

In ragione del valore unitario del parametro base della superficie
utile e del coefficiente di correzione di cui sopra si ottiene il
seguinte valore di mercato:

$32,00 \times 1,0 \times € 650,00 = € 20.800,00$

2) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una
consistenza di mq. 19,00 (3,30 x 5,75). Con accesso dai cancelli
ubicati alla via Mulini civico 40,

Su (superficie commerciale) = mq. 19,00

- Valore unitario teorico del parametro base (da correggere con i
coefficienti di cui di seguito) € 650,00

- coefficiente globale di correzione 1,00

In ragione del valore unitario del parametro base della superficie
utile e del coefficiente di correzione di cui sopra si ottiene il
seguinte valore di mercato:

$19,00 \times 1,0 \times € 650,00 = € 12.350,00$

3) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una
consistenza di mq. 19,00 (3,30 x 5,75). Con accesso dai cancelli
ubicati alla via Mulini civico 40,

Su (superficie commerciale) = mq. 19,00

- Valore unitario teorico del parametro base (da correggere con i

coefficienti di cui di seguito) € 650,00

- coefficiente globale di correzione 1,00

In ragione del valore unitario del parametro base della superficie utile e del coefficiente di correzione di cui sopra si ottiene il seguente valore di mercato:

$19,00 \times 1,0 \times € 650,00 =$ € 12.350,00

4) Locale al piano interrato, ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 19,00 (3,45 x 5,50). Con accesso dai cancelli ubicati alla via Mulini civico 40,

Su (superficie commerciale) = mq. 19,00

- Valore unitario teorico del parametro base (da correggere con i coefficienti di cui di seguito) € 650,00

- coefficiente globale di correzione 1,00

In ragione del valore unitario del parametro base della superficie utile e del coefficiente di correzione di cui sopra si ottiene il seguente valore di mercato:

$19,00 \times 1,0 \times € 650,00 =$ € 12.350,00

5) Unità immobiliare urbana a piano terra, ad uso negozio, composta di un ampio locale, antibagno, tre bagnetti e vano retro negozio, avente il tutto una consistenza catastale di mq. 132,00. Con accesso diretto dal giardino pavimentato, di pertinenza esclusiva dell'immobile, prospiciente via Mandriglia

Su (superficie commerciale) = mq. 132,00

- Valore unitario teorico del parametro base (da correggere con i coefficienti di cui di seguito) € 1.500,00

- coefficiente globale di correzione 1,00

In ragione del valore unitario del parametro base della superficie utile e del coefficiente di correzione di cui sopra si ottiene il seguente valore di mercato:

132,00 X 1,0 X € 1500,00 = € 198.000,00

5.1 - Formazione dei lotti

A seguito del valore definitivo di cui al paragrafo precedente si propone le seguenti formazioni dei lotti:

***** LOTTO N.1 *****

- Locale al piano interrato, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Parco degli Eucalipti" sito nell'abitato di Trinitapoli (BT) alla via Mulini angolo via Mandriglia ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 32,00 (5,70 x 6,10). Prende accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con terrapieno prospiciente giardino condominiale, proprietà Gagliardi Rosa, corsia di manovra, vano scala, centrale idrica ed ascensore, salvo altri. In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 17, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 142,13, proprietario MIBA COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Trinitapoli per 1000/1000.

VALORE DI BASE D'ASTA DEL LOTTO € 20.800,00

(euroventimilaottocento/00)

***** LOTTO N.2 *****

- Locale al piano interrato, facente parte di un fabbricato sito nell'abitato di Trinitapoli (BT) alla via Mulini angolo via Mandriglia ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 19,00 (3,30 x 5,75). Prende accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con corsia di manovra, proprietà Sisto Stella, terrapieno prospiciente via Mandriglia, proprietà Cirillo Savino, salvo altri. In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 18, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 84,39, proprietario MIB COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Trinitapoli per 1000/1000.

VALORE DI BASE D'ASTA DEL LOTTO € 12.350,00

(eurododicimilatrecentocinquanta/00)

***** LOTTO N.3 *****

- Locale al piano interrato, facente parte di un fabbricato sito nell'abitato di Trinitapoli (BT) alla via Mulini angolo via Mandriglia ad uso box-autorimessa, avente una consistenza

di mq. 19,00 (3,30 x 5,75). Prende accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con corsia di manovra, proprietà ~~coniugi De Chirico Cesare e Vitobello Maria Elena~~, terrapieno prospiciente via Mandriglia, proprietà ~~Sisto Sella~~, salvo altri. In catasto fabbricati foglio 26, particella 1033, sub. 20, piano S1, categoria C6, classe 3, rendita € 84,39, ~~proprietario MIBA COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Trinitapoli~~ per 1000/1000.

VALORE DI BASE D'ASTA DEL LOTTO € 12.350,00

(eurododicimilatrecentocinquanta/00)

***** LOTTO N.4 *****

Locale al piano interrato, facente parte di un fabbricato sito nell'abitato di Trinitapoli (BT) alla via Mulini angolo via Mandriglia ad uso box-autorimessa, avente una consistenza di mq. 19,00 (3,45 x 5,50). Prende accesso dai cancelli ubicati in via Mulini per mezzo di rampa che immette nella corsia di manovra. Esso confina partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con corsia di manovra, proprietà ~~Cagliardi Rosa~~, terrapieno prospiciente via Mandriglia, proprietà ~~coniugi De Chirico Cesare e Vitobello Maria Elena~~, salvo altri. In catasto fabbricati

foglio 26, particella 1033, sub. 22, piano S1, categoria C6,
classe 3, rendita € 84,39, proprietario **MIBA COSTRUZIONI**
s.r.l. con sede in Trinitapoli per 1000/1000.

VALORE DI BASE D'ASTA DEL LOTTO € 12.350,00
(eurododicimilatrecentocinquanta/00)

* * * * * LOTTO N.5 * * * * *

Unità urbana a piano terra, facente parte di un fabbricato sito
nell'abitato di Trinitapoli (BT) alla via Mulini angolo via
Mandriglia ad uso negozio, composto da un ampio locale,
antibagno, tre bagnetti e vano retro negozio, avente una
consistenza di mq. 132,00. Ha accesso diretto dal giardino
pavimentato, di pertinenza esclusiva dell'immobile,
prospiciente via Mandriglia. A detta unità immobiliare si
accede anche da una porta che affaccia sul giardino avente
accesso dai cancelli ubicati alla via Mulini. Esso confina
partendo dal lato a nord e muovendosi in senso orario con
giardino condominiale; vano scala, centrale idrica e ascensore
nonché proprietà **Caputo Francesco**, via Mandriglia, proprietà
Casale Immobiliare s.r.l. salvo altri. In catasto fabbricati
foglio 26, particella 1033, sub. 37, piano T, categoria C1,
rendita € 1.867,92, proprietario **MIBA COSTRUZIONI s.r.l. con**
sede in Trinitapoli per 1000/1000

VALORE DI BASE D'ASTA DEL LOTTO € 198.000,00

(euro centonovantottomila/00)

6.0 - Conclusioni

Lo scrivente ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte e di n. 8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 24.01.2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Stefano Torraco

