

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 385/2022 R.G.Es.

promossa da **SEO SPV S.R.L.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

25.11.2024

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 10.09.2024 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 30.09.2024 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 dall'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 l'appetibilità nel mercato delle compravendite.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Relativamente all'atto di pignoramento del 04.11.2022 rep. 4967 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 28.11.2022 registro generale n. 29156 e registro particolare n. 22787, contro XXXXXXXXXXXX nato a S. G. Rotondo il 03.04.1975 e a favore di SPO SPV SRL con sede in Conegliano è presente in atti la relazione notarile del notaio Tiecco di Perugia del 22.12.2022.

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 degli esecutati contro Di Cosmo Costruzioni con sede in San Giovanni Rotondo per compravendita del 26.11.2010 del notaio Nastrino rep. 7408 e trascritto il 29.11.2010 al n. 17171. In precedenza, il venditore acquisto il suolo - sul quale ha successivamente realizzato l'immobile trasferito agli esecutati - con atto del notaio Frumento del 05.04.2004 rep. 35916/11477 trascritto a Foggia il 23.04.2004 al n. 7706, contr. Gita Michele nato a San Giovanni Rotondo il 24.03.1975

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

debitori risultano coniugati in data 12/12/1988 (Allegato 1). Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato e abitato dai debitori avendone la residenza.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi del fabbricato ad uso abitazione sito in San Giovanni Rotondo (FG), con ingressi da Corso Roma, costituito da piano interrato adibito a box e piano terra adibito ad abitazione collegati tra loro tramite scala interna, distinti presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Consistenza	Rendita	Classe
58	6658	8	/	A/2	6.5 vani	889,60 €	3
58	6658	5	/	C/6	111 mq	384,09 €	2

L'immobile, formante un unico corpo confina con Corso Roma a nord e con altra proprietà sui restanti lati, è situato nel quadrante semicentrale dell'abitato, raggiungibile facilmente percorrendo quasi tutta Via Foggia, quest'ultima asse viario principale d'ingresso al paese proveniendo dal capoluogo, fino a svoltare a sinistra al primo incrocio semaforico.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 3) si osserva che gli identificativi e la consistenza non sono variati. 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 box, in parte è utilizzato come tavernetta a servizio dell'abitazione posta al piano superiore.

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 lotto edificato nell'anno 2009. Si tratta di una palazzina di tre piani fuori terra ed uno interrato costituita da una struttura in cemento armato su fondazioni a travi continue, con solai in laterocemento orizzontali ed inclinati e tramezzature di mattoni forati, con copertura a doppia falda inclinata e rifinitura esterna in intonaco del tipo civile. L'immobile è esposto a Sud e di forma rettangolare. L'accesso alla

proprietà avviene tramite un cancello in ferro che immette su una passerella condominiale pavimentata e scoperta alla fine della quale è presente la porta di accesso all'immobile. La dislocazione degli ambienti è caratterizzata da una veranda esterna su due lati per quel che riguarda la parte esterna, mentre la parte interna è composta da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto e un wc; al piano interrato, invece, è presente una zona garage ed un'altra costituita da un wc, un ripostiglio e due vani utilizzati al momento come tavernetta. Per quel che riguarda le finiture, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le porte interne in legno tamburato, gli infissi a taglio termico in legno alluminio abbinati a zanzariere ad ante e tapparelle elettriche in PVC. Mentre, il wc è dotato di tutti i sanitari tradizionali e del box doccia. Il piano terra e quello interrato sono collegati internamente da una scala interna in struttura mista leggera di ferro e legno, ma comunque l'accesso al box - dotato di due porte munite entrambe di serrande in ferro - può avvenire anche attraverso la rampa esterna condominiale con accesso sempre da Corso Roma.

Per quanto riguarda il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria a servizio del piano terra è presente una caldaia a gas di 25 KW modello Fersystem box 25 i cui controlli periodici sono regolari e annotati sul libretto di impianto. Inoltre, sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico fognario. Tutti gli impianti sono perfettamente conformi alle norme vigenti.

Per quel che riguarda le dimensioni per piano, la superficie lorda è pari a 132 mq, quella netta è pari a circa 100 mq ed altezza utile interna pari a 2.70 m.

L'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione.

La documentazione fotografica (Allegato 6) chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili caduti in esecuzione fanno parte di un complesso residenziale di più ampia consistenza realizzato regolarmente con Permesso di Costruire n. 73 del 2007, quest'ultimo richiesto per la realizzazione di un fabbricato abitativo all'interno del Piano Particolareggiato del Comparto I del P.R.G. – Lotto n. 7. I lavori hanno avuto inizio in data 08.06.2007 comunicata in pari data acquisita al prot. n. 16620. Successivamente è stata presentata DIA in variante n. 5723 di protocollo del 25.02.2009. La fine dei lavori, invece, è avvenuta il 17.12.2009 comunicata in pari data acquisita al prot. n. 34954. Inoltre, il collaudo del fabbricato è avvenuto il 05.08.2009 protocollato presso l'ex Genio Civile di Foggia al n. 37612 con pratiche nn. 67/2008, 233/2007 e 16/2009, previa dichiarazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 27 del 1985 e ultimazione dei lavori

delle strutture avvenuto il 17.06.2009 n. 23877 di protocollo. Infine, per quel che riguarda l'agibilità si fa presente che la relativa richiesta è stata acquisita al prot. n. 426 del 07.01.2010 ma al momento il procedimento risulta ancora sospeso poiché non è stata prodotta la documentazione integrativa richiesta dal competente ufficio circa *“Relazione sullo stato dei lavori delle urbanizzazioni primarie relative al P.P. denominato Pozzo Cavo e se le stesse sono state collaudate e svincolate dalla polizza fideiussoria.”*

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla disciplina urbanistica e tutte le evidenze documentali sopra richiamate sono presenti in Allegato 3.

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 primo semestre 2024 e la fascia a cui si fa riferimento è quella periferica – codice di zona C3 – microzona catastale 0 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 5) riferito al periodo novembre 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 della Sofferenza 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 condomìni, 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. Mentre, si stima in € 800,00 il valore al metro quadro commerciale del box:

Superficie commerciale vendibile= 132 mq + 132 mq

Valore immobile:

- € 1100,00 * 132 = 145.200,00 € (piano terra abitativo)

- € 850,00 * 132 = 112.200,00 € (piano scantinato a box)

TOTALE: € 257.400,00

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 di ipoteca volontaria n. 4670 del 29.11.2010 - Registro Particolare 4670 Registro Generale 25574 - Pubblico ufficiale Nastrino Barbara rep. 7409/3949 del 26.11.2010 - Concessione a garanzia di mutuo;

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 03.07.2017 - Registro Particolare 10751 Registro Generale 14367 - Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Foggia repertorio 4436 del 09.06.2017;

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 28.11.2022 - Registro Particolare 22787 Registro Generale 29156 - Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Foggia repertorio 4967 del 04.11.2022.

L'evidenza di tutto quanto sopra è riscontrabile in Allegato 2.

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

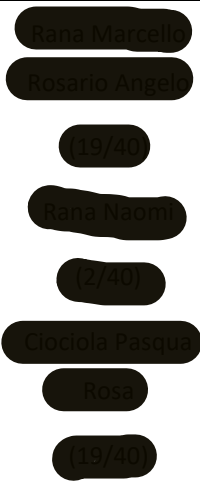
Per non gravare ulteriormente sull'onerosità della procedura si ritiene di non redigere l'Attestato. Si ricorda, tra l'altro, che lo studio n. 263-2014/C del Consiglio Nazionale del Notariato ha evidenziato come la redazione dell'A.P.E. non sia indispensabile per i beni sottoposti a vendita forzata.

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Abitazione e box – valore complessivo di stima € 257.400,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Cons.	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
58	6658	8	/	A/2	6,5 vani	€ 889,60	3	Corso Roma sc	S1, T
58	6658	5	/	C/6	132 mq	€ 384,09	2		

Confini	Nord	Sud	Est
	Corso Roma	Altra proprietà	Altra proprietà

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
	Atto di acquisto del 26.11.2010 del notaio Nastrino rep. 7408 e trascritto il 29.11.2010 al n. 17171	Iscrizione di ipoteca volontaria n. 4670 del 29.11.2010 - Registro Particolare 4670 Registro Generale 25574 - Pubblico ufficiale Nastrino Barbara rep. 7409/3949 del 26.11.2010 - Concessione a garanzia di mutuo; Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 03.07.2017 - Registro Particolare 10751 Registro Generale 14367 - Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Foggia repertorio 4436 del	Abitato dagli eseguiti	Regolare	Regolare	Non presente

		09.06.2017; Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 28.11.2022 - Registro Particolare 22787 Registro Generale 29156 - Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Foggia repertorio 4967 del 04.11.2022				
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

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

Manfredonia, 25.11.2024

Ing. Raffaele Rinaldi