

TRIBUNALE DI FOGGIA

**Espropriazione Immobiliare n. 144/2022 R.G.Es.
promossa da Amco – Asset Management Company
contro XXXXXXXXXXXXXXXXX**

G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Relazione di stima

L'Esperto

Ing. Antonio FALCONE
Viale Miramare n. 14
71043 – Manfredonia
Mail: antonio.falcone@ingpec.eu

DATA

30.11.2024

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 26.04.2024 dal G.E. Dott.ssa S. Rignanese, lo scrivente Ing. Antonio Falcone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2100, 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 22.07.2024 alle ore 15.30 il sottoscritto Ing. Antonio Falcone si è recato sui luoghi caduti in esecuzione avendone dato preavviso a mezzo raccomandata A/R. L'accesso è stato agevolmente consentito dall'occupante dell'immobile, si procedeva alle necessarie misurazioni, ai rilievi, al report fotografico e alle ore 18.00 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.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Relativamente all'atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Margiotta il 29.03.2022 rep. 1239 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 04.05.2022 registro generale n. 10915 e registro particolare n. 8687, contro XXXXXXXXXXXXXXXX e a favore di Amco – Asset Management Company, è presente in atti la certificazione notarile del notaio Tiecco di Perugia redatta in data 16.05.2022.

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

2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

L'immobile pignorato venne trasferito per la quota di 1/2 per ciascun esecutato per compravendita del notaio F. Rizzo Corallo del 16.01.1993 rep. 19663, trascritto a Foggia il 22.01.1993 ai nn. 1142/1010. Non vi sono ulteriori vicende antecedenti.

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

I debitori risultano separati consensualmente con provvedimento del Tribunale di Foggia n. 1885/2018, così come si evince dall'estratto di matrimonio (Allegato 1). Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto. Si è potuto constatare che il locatario utilizza l'immobile svolgendo attività di bed and breakfast.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi dell'appartamento in primo piano ubicato in Manfredonia – Via orto Sdanga n. 106, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Consistenza	Rendita	Classe
23	697	5	/	A/3	5,5	€ 653,32	4

L'immobile confina A Nord, Sud ed Ovest con altra proprietà, mentre con cortile interno ad Est. Esso è situato nel quadrante nord-ovest dell'abitato, raggiungibile facilmente proveniendo dall'uscita Manfredonia centro della S.S. 89 il tratto iniziale di Via Scaloria, quest'ultima asse viario principale d'ingresso al paese. All'epoca della edificazione di quanto oggetto di esecuzione, il relativo quartiere risultava piuttosto marginale e poco comodo per la fruizione dei servizi. Negli ultimi tempi, con l'espansione del tessuto urbano tale area risulta meno decentrata e ben servita.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 2) si osserva che gli identificativi e la consistenza non sono variati. Per quel che riguarda la planimetria catastale (Allegato 2) presente in base informativa, lo stato dei luoghi è conforme a quanto graficamente rappresentato.

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 fa parte di un lotto di più ampia consistenza edificato agli inizi degli anni '90. Si tratta dell'appartamento in primo piano appartenente a una palazzina di tre piani fuori terra ed uno interrato di soli sei appartamenti complessivi, costituita da una struttura in cemento armato su fondazioni a travi rovesce, con solai in laterocemento e tramezzature di mattoni forati, con copertura a terrazza praticabile, rifinita esternamente in parte con intonaco del tipo civile e in parte con elementi in cemento armato a vista.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro prospiciente Via Scaloria che immette nel cortile condominiale a metà del quale è presente il portone di accesso alla palazzina. La dislocazione degli ambienti interni dell'immobile pignorato è semplice e razionale, sono presenti una zona soggiorno, un piccolo cucinino, due wc, due camere da letto e tre ampi balconi per uno sviluppo di superficie di circa 105,00 mq netti, altezza utile pari a 2,70 m e superficie lorda pari a 133,00 mq comprensive del ragguglio relativamente alle superfici scoperte. Il pavimento è costituito da mattonelle in ceramica, le porte interne in legno tamburato, gli infissi sono in legno e

vetro semplice ai quali sono accoppiate tapparelle in PVC, le pareti interne sono tinteggiate e la dotazione dei wc comprende tutti i sanitari standard. Inoltre, sono presenti in tutti gli ambienti elementi radianti in ghisa alimentati da un impianto termico di potenza presunta pari a 25 Kw del quale, però, non è stato fornito il relativo libretto. L'impianto idrico fognario e quello elettrico risultano conformi.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono, le murature sono asciutte e la documentazione fotografica (Allegato 6) chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato caduto in esecuzione appartiene al lotto n. 10 del piano di lottizzazione "Insula C11" del vecchio Programma di Fabbricazione. Tale lotto fu regolarmente realizzato con Concessione Edilizia n. 168 del 30.12.1989 relativa alla realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e successive varianti nn. 36 del 11.04.1991 e n. 125 del 21.10.1992. I lavori furono dichiarati ultimati dall'ufficio tecnico comunale con nota n. 50194 del 27.10.1992. Il corredo documentale è costituito anche dal certificato di conformità del direttore dei lavori del 29.01.1990, regolarmente vistato dell'ex Genio Civile di Foggia in data 27.02.1990 prot. 3648 e dal certificato di collaudo statico vistato in data 05.7.1991 prot. 15336. Infine, il fabbricato fu dichiarato abitabile dall'ufficio tecnico comunale con nota n. 56451 del 31.12.1992.

Si è verificato che la documentazione è regolare e conforme rispetto a tutto quanto analizzato che si acclude corposamente in Allegato 3.

2.6 STIMA

Per la determinazione del 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 2023 e la fascia a cui si fa riferimento è quella semicentrale – codice di zona C1 – microzona catastale 1 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 5) riferito al periodo dicembre 2023. Il contesto economico del territorio di Manfredonia è alquanto vivace sotto diversi profili. Da sempre

Manfredonia ha vissuto una richiesta di immobili abitativi in costante aumento in quanto le politiche del governo locale in passato hanno favorito marginalmente un'espansione del tessuto edilizio regolare nel tempo. Solo negli ultimi anni si è assistito a un boom di edificazione che ha attenuato l'ascesa dei prezzi. La richiesta del mercato immobiliare negli ultimi tempi si volge particolarmente verso soluzioni abitative indipendenti o all'interno di piccoli condomini. Il bene pignorato si trovano in una zona che all'epoca della sua realizzazione risultava piuttosto decentrata ma che con lo sviluppo del tessuto urbano è diventata via via meno marginale e comoda alla fruizione dei servizi pubblici.

Superficie commerciale vendibile= 133,00 mq

Valore immobile: € 1.550,00 * 133,00 = 206.150,00 €

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 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di registro 1535/14979 derivante da atto del notaio F. Rizzo Corallo del 19.07.2004 rep. 32698;
- trascrizione del 04.05.2022 di registro 8687/10915 riferita a pignoramento immobiliare del 29.03.2022 rep. 1239.

Le ispezioni ipocatastali si accludono 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

Appartamento al piano primo - € 206.150,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Cons.	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
23	697	5	/	A/3	5,5	€ 653,32	4	Via Orto Sdanga n. 106 MANFREDONIA	1

Confini	Nord	Sud	Est
	Altra proprietà	Altra proprietà	Cortile interno

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
(1/2) (1/2)	compravendita del notaio F. Rizzo Corallo del 16.01.1993 rep. 98452, trascritto a Foggia il 30.10.1998 ai nn. 16730/12505	iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario di registro 1535/14979 derivante da atto del notaio F. Rizzo Corallo del 19.07.2004 rep. 32698; - trascrizione del 04.05.2022 di registro 8687/10915 riferita a pignoramento immobiliare del 29.03.2022 rep. 1239	Occupato con contratto di locazione	Regolare	Regolare	Presente

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, 30.11.2024

Ing. Antonio Falcone