

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 236/2018 R.G.Es.

promossa da

contro XXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. C. CARUSO

Relazione di stima

L'Esperto

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

DATA

10.11.2020

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 17.11.2019, lo scrivente Ing. Raffaele Rinaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2688, prestava il giuramento di rito in data 19.02.2020 accettandone il mandato. In particolare, in riferimento all'immobile caduto in esecuzione venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.

Si mette in evidenza che la perizia che segue è priva della documentazione fotografica in quanto gli esecutati, mostrando un atteggiamento tutt'altro che collaborativo nell'espletamento delle attività di stima, hanno impedito con rigore al sottoscritto che venisse fotografato internamente il bene staggito nonostante i numerosi e vani tentativi di addivenire a una soluzione di accordo. Sono fatte salve eventuali diverse determinazioni del Giudice Esecutore.

1. ATTIVITÀ PERITALI

A seguito di due tentativi di comunicazione delle operazioni di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R per ciascun esecutato, il giorno 20.05.2020 alle ore 09.00 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi si è recato sui luoghi staggiati alla presenza di uno dei comproprietari. Si procedeva alle necessarie misurazioni, ai rilievi, al report fotografico e alle ore 11.00 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 del 16.05.2018 rep. 5733 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 31.05.2018 registro generale n. 12086 e registro particolare n. 9129, contro XXXXXXXXXXXXXXXX e a favore di _____ nato a Monte Sant'Angelo il _____ è presente in atti il Certificato ipotecario speciale n. 597929 del 2018.

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 per successione ereditaria in morte del Sig. _____ nato ad Adelfia (BA) il _____, presentata il 19.03.1993 rep. 17/1211 e trascritta il 22.07.1996 reg. particolare n. 8701 e reg. generale n. 11407.

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

Da una ricerca effettuata dall' Ufficio anagrafe del Comune di Valenzano relativamente allo stato civile dei debitori, è emerso che il Sig. _____ risulta essere celibe mentre la Sig.ra _____ risulta coniugata dal 22.04.2010 in regime di separazione dei beni (Allegato 1).

2.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile ha dato l'impressione di essere disabitato da diversi mesi ma comunque utilizzato presumibilmente come residenza estiva appartenendosi, infatti, a un complesso turistico marittimo. Si fa presente che l'immobile appartiene a quattro esecutati in comune e indivisi di cui tre per la quota di 2/9 ed uno per 3/9.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi dell'abitazione al piano terraneo sito in Manfredonia – Località Ippocampo , distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita	Classe
109	404	2	2	A/3	3,5	139,19	1

L'appartamento confina con altra proprietà ad Ovest e a Nord e con viabilità interna sui restanti lati. L'immobile è situato all'interno del complesso immobiliare turistico Ippocampo raggiungibile facilmente percorrendo la S.P. 141 da Manfredonia in direzione Bari sul lato sinistro per circa 15 km.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 3) si osserva che la consistenza non è variata così come non sono variati gli identificativi catastali.

Si rappresenta che la planimetria catastale (Allegato 3) presente in base informativa risulta conforme con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

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 appartenente all'edificio D dell'originario progetto di costruzione. Si tratta del locale a piano terraneo facente parte di un agglomerato di case a schiera costituito nell'interezza da due piani fuori terra in cemento armato con solai piani in laterocemento e tramezzature di mattoni forati, rifiniti esternamente con intonaco del tipo civile. L'immobile è angolare esposto a Nord – Nord – Ovest di forma pressochè parallelepipedica cui è annessa un' ampia area scoperta di pertinenza destinata a giardino. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancelletto in ferro dopo aver percorso una passerella pavimentata nel cortile condominiale che comunica con la pubblica via. Al fabbricato si accede tramite un infisso a un'anta battente del tipo blindato che immette

direttamente in un salone a giorno. Il disegno degli ambienti interni è squadrato e tipico dell'epoca, oltre al salone sono presenti una cameretta, un bagno e un piccolo disimpegno per uno sviluppo totale di 46 mq lordi, 40 mq netti e altezza netta pari a 2.70 m. Mentre, per quel che riguarda il giardino esterno costituito da due corpi separati anche se attigui, la superficie è pari a 308 mq. In detta area sono presenti in parte piante ornamentali e in parte pavimento in cotto. Le pareti dell'abitazione sono tinteggiate con idropittura tranne che nei bagni dove il rivestimento è in mattonelle in ceramica, gli infissi sono tutti a due ante in anticorodal, le porte interne in legno tamburato mentre per quel che riguarda il pavimento in tutti gli ambienti sono incollate mattonelle in ceramica. La dotazione sanitaria è costituita da lavabo, bidet, piatto doccia, vaso e scaldabagno elettrico.

Per quel che riguarda la dotazione impiantistica essa è costituita dalla rete elettrica, idrica e fognaria. Non è stato possibile caratterizzarne la conformità secondo le normative vigenti. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono e le murature sono asciutte e salubri.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato caduto in esecuzione fu regolarmente realizzato giusta Concessione Edilizia n. 328 del 30.09.1978 riferita a un complesso di 6 palazzine a schiera nel lotto 5 del piano di lottizzazione del Villaggio Ippocampo ultimate il 13.11.1980. Agli atti comunali non è stato reperito il certificato di agibilità presumibilmente mai richiesto e ottenuto. Non sono stati rinvenuti eventuali titoli edilizi successivi alla originaria Concessione né a nome degli esecutari né a quello del dante causa.

Si acclude nell'Allegato 2 la documentazione edilizia rinvenuta.

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 2020 e la fascia a cui si fa riferimento è quella residenziale periferica – codice di zona E1 – microzona catastale 2 – stato conservativo normale.

Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 5) riferito al secondo semestre 2020. Da sempre il Comune di 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. Il bene pignorato si trova nella zona periferica del Villaggio turistico Ippocampo, prolungamento levantino della città manfredoniana, che ha rappresentato la sede delle seconde case a mare di un certo ceto medio e nel tempo, anche se marginalmente, decine di persone vi hanno fatto la loro residenza stabile. Negli ultimi tempi l'appello verso questo complesso turistico vive una fase discendente. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 950,00 al metro quadro commerciale il valore dell'immobile. Sia adotta un coefficiente di ragguaglio del 25% per le aree scoperte.

Superficie commerciale vendibile= 46 mq + 25% di 308 mq (giardino) = 123 mq

Valore immobile arrotondato: € 950,00 * 123 = 117.000,00 €

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

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente, a meno delle spese condominiali riferite allo scrivente dall'amministratore Lipari relative alle annualità 2019 e 2020 per un importo complessivo pari a circa 820 € (Allegato 6). Non esistono contratti registrati aventi ad oggetto l'immobile peritato.

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

Le formalità da cancellare che si ravvisano sono indicate in Allegato 3 e precisamente:

- atto di pignoramento del 09.06.2000 rep. 2/2000 trascritto il 29.06.2000 al n. 12113 di registro generale n. 12113 e n. 8773 di registro particolare;
- iscrizione di ipoteca volontaria derivante concessione a garanzia di debito del 18.12.2008 rep. 35740/9896 trascritta il 19.12.2008 al n. 31866 di registro generale e n. 6293 di registro particolare;
- atto di pignoramento del 16.05.2018 rep. 5733/2018 trascritto il 31.05.2018 al n. 12086 di registro generale e n. 9129 di registro particolare.

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

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
109	404	2	2	A/3	3,5	€ 139,19	1	Villaggio turistico Ippocampo - MANFREDONIA	T
Confini		Est		Sud		Ovest, Nord			
		Strada interna		Strada interna		altra proprietà			
Proprietari (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni			Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità	
(2/9)	Successione ereditaria in morte di	- pignoramento del 09.06.2000 rep. 2/2000 trascritto il 29.06.2000 al n. 12113 di reg. generale n. 12113 e n. 8773 di reg. particolare; - iscrizione di ipoteca volontaria del 18.12.2008 rep. 35740/9896 trascritta il 19.12.2008 al n. 31866 di reg. generale e n. 6293 di reg. particolare; - pignoramento del 16.05.2018 rep. 5733/2018 trascritto il 31.05.2018 al n. 12086 di reg. generale e n. 9129 di reg. particolare			Libero	Regolare	Regolare	Assente	
(2/9)									
(2/9)	presentata il 19.03.1993								
(3/9)	rep. 17/1211 e trascritta il 22.07.1996 reg. particolare n. 8701 e reg. geenrale n. 11407								

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 stato civile;
- 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: situazione debitoria condominiale.

Manfredonia, 10.11.2020

Ing. Raffaele Rinaldi