

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 385/2016 R.G.Es.

promossa da AR.MA.GI. S.R.L.

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

01.05.2023

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli 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.

.....

1. ATTIVITÀ PERITALI

Il giorno 22.12.2021 alle ore 09.00 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi si è recato sui luoghi caduti in esecuzione assieme al nominato custode Avv. A. Fesce, avendo precedentemente riscontrato difficoltà nell'accesso ai beni staggiti. 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.

In considerazione del fatto che i beni staggiti sono due, in base alla loro natura, alla configurazione e conformazione, ubicazione e destinazione, si è ritenuto opportuno, ai fini di una più agevole collocazione nel mercato immobiliare, stimare due lotti di vendita separati.

LOTTO 1

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, si è verificato che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto. In atti è presente la relazione notarile del notaio Gabri di Pisa del 24.10.2016.

2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

I passaggi traslativi sono i seguenti. Innanzitutto, si precisa che l'immobile pignorato appartiene alla cooperativa edilizia "Eureka" costituita con atto del notaio Rizzo di Trinitapoli in data 24.02.1974 n. 120.474 di repertorio, registrato all'Ufficio del registro di Cerignola il 02.03.1974 al n. 639; alla suddetta cooperativa con delibera di Consiglio Comunale di Margherita di Savoia n. 62 del 18.3.1977 veniva assegnata in diritto di superficie un' area sita nel Piano di zona 167 per la costruzione di alloggi economici e popolari, in particolare un appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del predetto Comune nel foglio 16 con i mappali 259 di mq 1.169, 312 di mq 38 e 321 di mq 123. Tale assegnazione è avvenuta in virtù di convenzione urbanistica stipulata tra la costituita cooperativa edilizia e il Comune di Margherita di Savoia in data 26.04.1977, n. 123.995 di rep., a rogito del notaio Rizzo di Trinitapoli. Successivamente, veniva stipulata una

convenzione modificativa di cui all'atto pubblico amministrativo a rogito del vice Segretario Generale del Comune di Margherita di Savoia, dott. Riefoli Pietro, in data 11.04.1992 n. 750 rep., registrato a Cerignola in data 23.04.1992 al n. 254 e trascritto a Foggia il 30.04.1992 ai nn. 8544/7020, con la quale l'assegnazione in diritto di superficie alla sopra citata cooperativa edilizia del terreno distinto con i citati mappali 259, 312 e 321 del foglio 16 veniva modificata in assegnazione in diritto di proprietà. Infine, la cessione in diritto di proprietà dell'alloggio a favore dell'esecutato è avvenuta con atto del notaio Lamanna di Barletta del 27.12.2004 rep. n. 86263 racc. n. 6979, trascritto a Foggia il 25.01.2005.

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

Dal momento che durante l'intero periodo delle attività peritali si sono mantenuti costantemente attivi i contatti tra il debitore e i suoi figli da una parte e lo scrivente e il nominato custode Avv. A. Fesce dall'altra, si è appreso che il debitore è recentemente deceduto in data 02.02.2023 in Melzo (MI), già vedovo. Si allega certificato di morte (Allegato 1). Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore essendo anche abitazione principale del medesimo.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi del piano secondo destinato ad abitazione sito in Margherita di Savoia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita	Classe
16	259	15	/	A/4	6,5	604,25	2

L'immobile confina in senso orario a ovest con fabbricato di altra ditta particella 258 del foglio 16, a nord con cortile condominiale e con via Barletta, a est con il cortile condominiale, a sud-est con scala condominiale, a sud con altro appartamento. In testa è presente il terzo ed ultimo piano dell'edificio di più ampia consistenza cui appartiene l'immobile esecutato. L'immobile è situato nel lembo sud cittadino lungo un asse viario principale, quale appunto Via Barletta, parallelo alla linea di costa.

Dalla lettura della visura catastale storica si osserva che la consistenza non è variata, mentre per quanto concerne gli identificativi c'è stata una variazione per inserimento identificativi

catastali dell'Agenzia del Territorio di Foggia in data 21.10.1983 n. 734.1/1983, prot.n. 193.370, in atti dal 21.06.2001 con la quale sono stati soppressi i precedenti identificativi (Tipo P, Protocollo 0734, anno 1983). Per quel che riguarda la planimetria catastale presente in base informativa, lo stato dei luoghi non è conforme a quanto graficamente rappresentato di cui si dirà in seguito.

Al fine di non appesantire ulteriormente il fascicolo telematico e per spirito di economia processuale, è consultabile la visura catastale storica e la planimetria dell'immobile negli allegati già depositati dal precedente incaricato stimatore, in particolare tale documentazione trovasi in Allegato 2 depositato il 19.06.2019; invece, l'ortofoto è acclusa in Allegato 4 del 19.06.2019.

2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è situato in un fabbricato sito in Margherita di Savoia, precisamente in via Barletta n. 12, in zona C1a, R5 (insula 13) di Espansione - Edilizia residenziale e attrezzature di interesse collettivo del P.R.G. vigente, nel Piano di Zona 167 per l'edilizia economica e popolare, caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali. Il fabbricato si affaccia a nord con cortile condominiale e con via Barletta, ad est e sud con il cortile condominiale e a ovest con fabbricato di altra ditta. Trattasi di un fabbricato di edilizia residenziale economica e popolare costituito da un corpo di fabbrica, di tre volumi a pianta quadrata, avente quattro piani fuori terra e composto da nove appartamenti complessivi, mentre al pian terreno sono presenti due piccoli appartamenti, sette box, un locale condominiale e un vano tecnico. La copertura è a terrazzo piano. Per quel che riguarda la composizione architettonica, i prospetti sono semplici con degli aggetti sul prospetto principale e su quello posteriore - laterale. Il pian terreno è rivestito con lastre rettangolari in pietra chiara, mentre i piani superiori si presentano in parte con intonaco bianco e in parte con intonaco di colore blu. Si accede al cortile perimetrale tramite un cancelletto pedonale e un cancello carraio. Dal cortile si accede all'androne condominiale del fabbricato mediante un unico ingresso da cui, tramite scalinata o ascensore, si raggiungono gli appartamenti ubicati ai diversi piani.

L'immobile oggetto di stima è sito al secondo piano, con porta di ingresso di fronte salendo, distinto come interno 4. Esso appartiene a un organismo strutturale composto da pilastri e travi in cemento armato che poggiano su fondazioni a platea con travi rovesce in cemento armato. I solai hanno un'altezza di cm 25 e sono del tipo in laterizio - c.a. con travetti precompressi. L'appartamento è composto da quattro vani più accessori ed esattamente da una zona pranzo, una cucina, una camera da letto, una camera matrimoniale, due bagni di cui uno di servizio, un ripostiglio e un ingresso disimpegno. Complessivamente la superficie lorda è pari a

circa 139 mq, quella netta è di circa 122 mq con un'altezza utile di circa 2,84 m. Sono presenti due balconi coperti di cui uno si affaccia su via Barletta della superficie lorda di 12 mq circa, al quale si accede dalla zona pranzo e dalla camera da letto, e l'altro sul cortile condominiale della superficie lorda di 10 mq circa, al quale si accede dalla cucina e dalla camera matrimoniale. La planimetria dello stato di fatto è riportata in Allegato 2.

Per quanto riguarda le finiture interne, i soffitti e le pareti sono intonacati al civile con tinteggiatura di colore chiaro, i servizi igienici sono rivestiti in ceramica e dispongono di apparecchiature igieniche e rubinetteria di tipo normale, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni sono in legno tamburato, solo nella zona pranzo dispongono di vetrate, mentre i serramenti esterni sono in legno con un solo vetro, tutte con persiane in plastica di colore bianco. La porta di ingresso è blindata. Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento dispone di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, per il riscaldamento degli ambienti e la produzione istantanea di acqua calda sanitaria, alimentata a gas ma al momento scollegata dalla rete cittadina, con corpi scaldanti in ghisa in ogni ambiente. E' presente la corrente elettrica, acqua potabile collegata alla rete cittadina e impianto di televisione. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto. Per maggiore chiarezza esplicativa si rimanda alla documentazione fotografica già depositata nel fascicolo il 19.06.2019 in Allegato 5 essendo perfettamente aderente alla situazione attuale.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La cooperativa Eureka presentò il 03.06.1976 un progetto di costruzione di alloggi economici e popolari per i soci della medesima cooperativa in località Erba dei Cavallari in zona P.R.G. "167", a firma del progettista ing. F. Tammeo, per una consistenza di 9 abitazioni, area coperta di mq 446, volume lordo 5.556, spazio riservato al parcheggio 342 mq, e per 9 box ubicati al piano terra; detta opera fu completamente finanziata dalla Regione Puglia ai sensi dell'art. 9 della Legge regionale 01.02.1977 n. 3 per le Cooperative a proprietà indivisa per un ammontare complessivo di lire 225.000.000. In data 30.04.1977 il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilasciò la Concessione di Edificare n. **20** del 30.4.1977 contenente una marcata prescrizione relativamente alla destinazione d'uso di tutta la superficie del piano terra e cioè **"il piano terra dovrà essere a PILOTIS"**. Successivamente a tale titolo venne presentato un secondo progetto, diverso dal primo solo per superfici inferiori a quelle già assentite dalla suddetta Concessione Edilizia n. 20, a cui fece seguito una nuova Concessione di edificare e cioè la n. **22** del 26.02.1979. Anche in questa circostanza si specificano le stesse prescrizioni. L'inizio dei lavori avvenne in data

03.08.1980 così come ricavato dall' Attestato di inizio lavori rilasciato il 06.06.1981 dall' Ufficio tecnico comunale, mentre l'ultimazione dei lavori si concluse in data 17.06.1982 così come comunicato all'Ufficio tecnico comunale in pari data prot.n. 8186. Successivamente, in riferimento al **primo titolo** ovvero al n. 20 del 1977 venne rilasciata l'abitabilità prot. 6159 in data 30.06.1983 a firma del sindaco in cui **“si dichiarano usabili i n. 9 box a piano terra della palazzina sociale”**. Questa situazione genera confusione in quanto il certificato di abitabilità rilasciato è illegittimo in parte per almeno due motivi: infatti, detto certificato andava riferito al secondo titolo e non al primo, quest'ultimo nel frattempo decaduto poiché l'inizio dei lavori è avvenuto ampiamente oltre i termini di legge. Inoltre, la prescrizione per entrambe le Concessioni non consentiva la destinazione d'uso dell'intero piano terra a box bensì, come detto, a pilotis. Per quel che riguarda la documentazione rinvenuta ed analizzata, inoltre, sono presenti la denuncia al Genio Civile depositata in data 06.04.1981 art. 30 della legge n. 64/1974, il deposito al Genio Civile in data 13.10.1981 della relazione a struttura ultimata in cui venne dichiarato che le strutture in calcestruzzo armato furono eseguite secondo il progetto ed ultimate in data 30.08.1981 e, infine, il deposito al Genio Civile in data 23.10.1981 prot. 12804 dell' Atto unico di Collaudo composto di una relazione, verbale di visita e Certificato di Collaudo.

Rispetto a quanto assentito si riscontrano delle difformità sanabili consistenti nel balcone su via Alatri più lungo, quello su via Anagni più corto, le porte finestre sono più strette, al posto del WC è stato realizzato un cucinino finestrato, la camera matrimoniale è leggermente più stretta e, infine, è stato creato un nuovo vano per il bagno con la realizzazione di una nuova finestra. Queste difformità esistono anche rispetto alla planimetria catastale di cui si è fatto cenno precedentemente.

Infine, come già ribadito, per non appesantire il fascicolo telematico e per spirito di economia processuale, tutta la documentazione edilizia sopra esposta è consultabile negli allegati già depositati dal precedente incaricato stimatore, in particolare tale documentazione trovasi in Allegato 3 parte 4 depositato il 19.06.2019.

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 3). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del secondo semestre 2022 e la fascia a cui si fa riferimento è quella periferica – codice di zona D1 – microzona catastale 1 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 3) riferito al periodo aprile 2023. Il contesto economico del territorio del Comune di Margherita di Savoia, nota per le omonime saline più grandi d'Europa, è caratterizzato prevalentemente dall'offerta turistica di un moderno stabilimento termale che utilizza i fanghi e le acque madri contenute nei bacini delle saline. 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 trova 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. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 1.100,00 al metro quadro commerciale il valore dell'immobile.

Superficie commerciale= sup. lorda immobile (139 mq) + sup. balconi (22 mq) al 25% = 144 mq

Valore immobile: € 1.100,00 * 144 mq = 158.400,00 €

A detrarre: 5.500 € spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

Valore immobile arrotondato: 153.000,00 €

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

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente, a meno della regolarizzazione edilizia riguardante le difformità descritte in precedenza. Circa l'esistenza di eventuali insoluti condominiali, l'amministratore del condominio Sig. Salvatore Coluccelli non ha al momento reso allo scrivente i dovuti chiarimenti.

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 conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia presentazione n. 30 del 18.05.2016, ai nn. 9770/1159, atto del 17.05.2016 rep. n. 1614/4316, contro l'esecutato e a favore di Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma;

- atto di pignoramento trascritto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 11.08.2016 ai nn. 16204/12089 contro l'esecutato e a favore della società " AR.MA.GI. srl", con sede in Vicopisano (PI).

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ha classe energetica D così come si evince dall'Attestato codice identificativo 1100052300372133 redatto in data 01.05.2023 dal sottoscritto e regolarmente trasmesso nel portale della Regione Puglia (Allegato 4).

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Vani	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
16	259	15	/	A/3	6,5	€ 604,25	2	Via Barletta n. 12	2
Confini		Nord		Sud		Est			
		via Barletta		vano scala		cortile condominiale			

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Mario Piazzolla (1/1)	Atto di cessione del notaio Lamanna di Barletta del 27.12.2004 rep. n. 86263 racc. n. 6979, trascritto a Foggia il 25.01.2005	Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/risc ossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia presentazione n. 30 del 18.05.2016, ai nn. 9770/1159, atto del 17.05.2016 rep. n. 1614/4.16,	Occupato	Irregolare	Irregolare	Assente



		<p>contro l'esecutato e a favore di Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma; - atto di pignoramento trascritto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 11.08.2016 ai nn. 16204/12089 contro l'esecutato e a favore della società " AR.MA.GI. srl", con sede in Vicopisano (PI).</p>				
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

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 morte;
- Allegato 2: rilievo planimetrico lotto 1;
- Allegato 2 bis: rilievo planimetrico lotto 2;
- Allegato 3: documentazione OMI borsino immobiliare;
- Allegato 4: A.P.E.

Manfredonia, 01.05.2023

Ing. Raffaele Rinaldi