

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 175/2021 R.G.Es.

promossa da AQUI SPV SRL

contro

Ill.mo 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

17.10.2023

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 10.01.2023 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 in data 12.01.2023 accettandone il mandato in modalità telematiche. In particolare, in riferimento agli immobili caduti in esecuzione venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.

La scadenza per il deposito dell'elaborato peritale veniva fissata a novanta giorni dalla nomina successivamente prorogata su autorizzazione del G.E.

.....

1. ATTIVITÀ PERITALI

Il giorno 14.01.2023 alle ore 09.00 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi si è recato sui luoghi caduti in esecuzione il cui accesso è stato consentito dall'esecutato. 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.

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 un unico lotti di vendita.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Relativamente all'atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Guadagni il 13.05.2021, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 03.06.2021 di registro generale n. 10087 e registro particolare n. 12648, contro XXXXXXXXXXXXX e a favore di Aquì SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), è presente in atti il Certificato notarile redatto il 03.08.2021 dal notaio Frediani di Alba (CN).

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

2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Gli immobili esecutati pervennero alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Zapponeta (FG) per acquisto fattone dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto del notaio Rizzo Corallo Antonio di Manfredonia in data 26.09.2008, n. 1215/796 di repertorio, trascritto a Foggia il 01.10.2008 ai nn. 15977/24385. Al dante causa [REDACTED] [REDACTED] gli immobili pervennero per acquisto dalla [REDACTED] con atto del notaio La Monaca di San Severo in data 20.01.2004 di repertorio n. 60660/14120 e trascritto a Foggia il 23.01.2004 ai nn. 1289/1581. Alla citata [REDACTED] gli immobili pervennero per acquisto del notaio Frattarolo A.

di Manfredonia in data 13.06.1995 di repertorio n. 87685 e trascritto a Foggia il 17.06.1995 ai nn. 8082/10332.

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

Tale tipo di indagine non è da condursi in quanto il soggetto esecutato è un soggetto giuridico.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla stessa società esecutata svolgendovi attività di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli relativamente alle zone produttive e uffici, mentre i moduli abitativi sono occupati da operai stranieri, presumibilmente a servizio dello stesso opificio, a mezzo regolari contratti di comodato ad uso gratuito acclusi in Allegato 5.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi dell'opificio al piano terra sito in Zapponeta in contrada Cacace con annesso terreno di corte, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe
117	338	1	2	D/8	/	€ 7485,00	/
117	339			Seminativo	351	0,27 €	5

Il complesso produttivo confina con altra proprietà su tutti i lati. L'immobile è situato in una zona facilmente raggiungibile proveniendo da Manfredonia dalla Strada Provinciale n. 141, la quale attraversa interamente l'abitato di Zapponeta, fino a intercettare a sinistra dopo circa un kilometro rispetto agli ultimi edifici urbani, una strada interpodereale da percorrere interamente per la sua lunghezza. Alla fine di detta strada i beni staggiti si trovano sul lato sinistro. La particella del terreno è ubicata in senso trasversale rispetto alla particella dell'opificio, è attigua a quest'ultima e posta sul lato Nord.

Per quel che riguarda le operazioni catastali che si sono avvicendate nel corso del tempo, il fabbricato censito alla particella 338 sub 1 del Foglio 117 deriva dalla particella 338 per variazione del 21.05.2009 prot. FG0197403 dovuta ad ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; alle origini, il fabbricato fu accatastato per costituzione del 09.05.2003 prot. 147028, previo tipo mappale del 30.04.2003 prot. 128939 derivante da frazionamento del 30.04.2003 prot. 128935 dalla particella 426 di mq 18545. Inoltre, la particella è stata oggetto di

un successivo tipo mappale del 11.11.2008 prot. FG0360124. Si evidenzia che la planimetria catastale in atti è conforme rispetto allo stato dei luoghi.

Mentre, per quel che riguarda il terreno censito alla particella 339, questa deriva da frazionamento del 30.04.2003 prot.128935 dalla particella 426 di mq 18545.

Infine, si specifica che essendo un tempo il Comune di Zapponeta frazione del Comune di Manfredonia, gli immobili sono censiti catastalmente ancora oggi nell'ambito di Manfredonia. La documentazione catastale è acclusa in Allegato 1.

Il lotto in cui è ricompreso il bene periziato è campito in giallo sull'ortofoto in scala 1:1000 sovrapposta alla vigente mappa catastale in Allegato 3.

2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili caduti in esecuzione costituiscono un complesso produttivo di recente costruzione. Nello specifico, si tratta di un'area della superficie catastale complessiva di 7674 mq + 351 mq all'interno della quale sono posizionati tre corpi di fabbrica. Il primo, il più esteso, è rappresentato prevalentemente da una zona produttiva in cui vengono lavorati e commercializzati i prodotti agricoli. Nella parte centrale è presente un capannone in pannelli prefabbricati in cemento armato, il pavimento è del tipo industriale e il tetto a falde di altezza utile pari a 5.00 m in mezzeria e superficie commerciale di circa 480 mq. A destra della zona lavorazione sono presenti adiacentemente gli uffici di superficie commerciale pari a circa 135 mq, altezza interna pari a 2.70 m e tramezzature in mattoni forati. Mentre, nella zona di sinistra è presente una zona destinata agli spogliatoi degli operai e ai wc di superficie commerciale di circa 80 mq ed altezza parti a 2.70 m. Infine, sempre sul lato sinistro sono anche presenti due ampie celle frigorifere di altezza pari a 4.00 m.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da una tettoia metallica di circa 500 mq commerciali costituita da pilastri e capriate in acciaio e chiusure esterni e superiori in pannelli coibentati, il pavimento è del tipo industriale e l'uso prevalente è ricovero attrezzature varie. La massima altezza in mezzeria è di 6.30 m mentre lateralmente la minima è di 5.10 m.

Il terzo corpo di fabbrica, infine, è costituito da due moduli abitativi, separati tra loro, dalla superficie commerciale complessiva di circa 105+160 mq. Tali manufatti sono realizzati con struttura portante in scatolari di acciaio e pannelli prefabbricati coibentati con superficie esterna in acciaio zincato preverniciato a caldo. Gli alloggi sono dotati di servizi igienici con sanitari in porcellana e rubinetteria in ottone cromato. La fornitura idrica dei sanitari è assicurata da un

pozzo artesiano regolarmente autorizzato. Mentre, lo scarico dei reflui avviene in quattro fosse Imhoff che garantiscono la digestione dei fanghi e che vengono periodicamente svuotate da ditta specializzata. In ultimo, essendo tale area non provvista di allaccio all'acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico avviene attraverso autobotti messe a disposizione dal Comune di Zapponeta. Ogni alloggio è dotato di impianto elettrico, il riscaldamento avviene con stufe elettriche e i locali sono sufficientemente illuminati e aerati grazie alle aperture presenti.

In ultimo, la dotazione impiantistica dell'intero opificio è costituita solamente dalla rete elettrica in conformità secondo le normative vigenti.

Le rifiniture sono complessivamente buone così come lo stato di manutenzione e conservazione, ma si è notata la mancanza di accorgimenti costruttivi volti al contenimento dei consumi energetici.

La documentazione fotografica (Allegato 6) chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La storia autorizzativa è caratterizzata da una serie di azioni che hanno determinato i titoli edilizi che di seguito si elencano:

1. Permesso di Costruire n. 6/2013 prot. n. 7070/2012 con relative comunicazione di inizio e fine lavori;
2. SCIA per la realizzazione di una recinzione esterna prot. n. 1309 del 08/03/2011;
3. Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per la realizzazione di manufatti in struttura metallica e pannelli prefabbricati da adibire ad alloggi stagionali per gli operai. Per quanto è stato possibile verificare, agli atti dell'ufficio, non risulta essere stato rilasciato;
4. Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 6684 del 07/11/2008 di due tettoie amovibili per ricovero attrezzi. Per quanto è stato possibile verificare, agli atti dell'ufficio, non risulta essere stato rilasciato;
5. DIA prot. n. 2024/07 per l'installazione temporanea di bungalow;
6. DIA Prot. 3394 del 26.06.2007 in variante alla DIA prot. n. 50/06 per la realizzazione di di due tettoie amovibili;
7. DIA prot. n. 4009 del 15.06.2006 (pratica n. 50/06) per l'installazione di macchinari ed opere provvisori adibite a servizio produzione;

8. DIA prot. n. 4008 del 15.06.2006 (pratica n. 49/06) per la realizzazione di una cella frigorifera.

Si rappresenta, dunque, che i sopra elencati punti 3 e 4 debbono essere perfezionati per l'ottenimento di quanto richiesto. All'attualità, tale difetto implica una parziale irregolarità che dovrà essere necessariamente definita.

Tutta la documentazione di interessa reperita è presente in Allegato 2.

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'indagine 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 – Sez. 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 4). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del primo semestre 2022 e la fascia a cui si fa riferimento è quella riferita al Comune di Manfredonia – codice di zona E3 – microzona catastale 2 – stato conservativo normale. Il contesto economico del territorio del Comune di Zapponeta, piccolo paesino della riviera Sud del Golfo di Manfredonia, è di tipo prettamente agricolo. Sono infatti rinomati gli arenili sabbiosi che investono un'ampia fascia del territorio comunale sul quale vengono praticate delle coltivazioni intensive di prodotti tipici di queste aree. La richiesta del mercato immobiliare negli ultimi tempi si volge particolarmente verso soluzioni abitative economiche per soddisfare la continua richiesta dei lavoratori stranieri stagionali e fissi occupati in agricoltura. I beni pignorati si trovano in una zona agricola e prossima ai servizi principali ma si sottolinea come centro e periferia siano di fatto un tutt'uno in considerazione dell'esiguo tessuto edificato. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si ritiene di stimare il compendio staggito come segue:

- a. Tettoia metallica valutata ad € 250,00/mqL
 $500 \text{ mq} * 250,00 = \underline{\underline{€ 125.000,00}}$
- b. Capannone valutato ad € 300/mqL
 $480 \text{ mq} * 300 = \underline{\underline{€ 144.000,00}}$
- c. Zona uffici, spogliatoi e wc valutati ad € 500/mqL
 $215 \text{ mq} * 500 = \underline{\underline{€ 107.500,00}}$
- d. Moduli abitativi valutati ad € 400,00

265 mq * 400 = € 106.000,00

e. Celle frigo valutate a corpo € 10.000,00

TOTALE : € 492.500,00

A tale valore si ritiene di adottare un coefficiente di ragguglio per la vetustà del complesso pari a 0,85, pertanto: **€ 492.500,00 * 0.85 = € 418.625,00**

A detrarre spese tecniche e oneri vari per regolarizzazione urbanistica pari a € 4.500,00, dunque:

Valore immobili: € 418.625,00 – 4.500,00 = € 414.125,00

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

Per entrambi gli immobili eseguiti le formalità da cancellare che si ravvisano sono:

1. Iscrizione nn. 205/1582 del 23 gennaio 2004 – Ipoteca volontaria per contratto di mutuo a rogito del notaio La Monaca di San Severo in data 20.01.2004 n. 60661/14121 di repertorio per complessivi euro 500.000,00 di cui euro 250.000,00 per capitale, durata anni 15, a favore di Banca del Monte di Foggia S.P.A. con sede in Foggia e contro [REDACTED]
2. Trascrizione nn. 16498/24194 del 24.10.2006 – Verbale di pignoramento immobili del 10.10.2006 n. 3901 di repertorio a favore di Banca del Monte di Foggia S.P.A. con sede in Foggia e contro [REDACTED]
3. Trascrizione nn. 10087/12648 del 03.06.2021 - Verbale di pignoramento immobili del 13.05.2021 n. 1875/2021 di repertorio a favore di Aqui SPV. S.R.L. con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] con sede in ZAPPONETA (FG).

Il tutto in Allegato 2.

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si provvede alla redazione dell'A.P.E. in quanto l'immobile eseguito è un opificio e come tale non ricadente negli obblighi di predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Opificio sito in Zapponeta (FG)

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
117	358	1	2	D/8	/	€ 355,06	/	Contrada Cacace	Terra
117	359	/	2	Seminativo	351	€ 0,27	5	Contrada Cacace	/

	Nord	Ovest	Est
CONFINI	Altra u.i.	Altra u.i.	Altra u.i.

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Ortofrutta ■ ■■■■ di ■■■■■ ■■■■■ (1/1)	acquisto del signor ■■■■ ■■■■■ ■■■■■ nato a San ■■■■■ Rotondo (FG) il ■■■■■ con atto del notaio Rizzo Corallo Antonio di Manfredonia del 26.09.2008, n. 1215/796 di repertorio, trascritto a Foggia il 01.10.2008 ai nn. 15977/24385	Iscrizione nn. 205/1582 del 23 gennaio 2004 – Ipoteca volontaria per contratto di mutuo a rogito del notaio La Monaca di San Severo in data 20.01.2004 n. 60661/14121 di repertorio per complessivi euro 500.000,00 di cui euro 250.000,00 per capitale, durata anni 15, a favore di Banca del Monte di Foggia S.P.A. con sede in Foggia e contro ■■■■ ■■■■■ nato a San ■■■■■ Rotondo ■■■■■ 2. Trascrizione nn. 16498/24194 del 24.10.2006 – Verbale di pignoramento immobili del 10.10.2006 n. 3901 di repertorio a favore di Banca del Monte di Foggia S.P.A. con sede in Foggia e contro ■■■■ ■■■■■ nato a San ■■■■■ Rotondo	Occupato	Parzialmente irregolare	Regolare	Non presente



		(FG) il 28.05.1980 3. Trascrizione nn. 10087/12648 del 03.06.2021 - Verbale di pignoramento immobili del 13.05.2021 n. 1875/2021 di repertorio a favore di Aqui SPV. S.R.L. con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.R.L. con sede in ZAPPONETA (FG).				
--	--	--	--	--	--	--

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: documentazione catastale ed ipocatastale;
- Allegato 2: documentazione edilizia e urbanistica;
- Allegato 3: sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 4: quotazioni O.M.I.;
- Allegato 5: contratti di comodato;
- Allegato 6: documentazione fotografica.

Manfredonia, 17.10.2023

F.to Ing. Raffaele Rinaldi

PPTR Approvato































