
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

R.G.Es. N.427/2014

UDIENZA RINVIO: 01/07/2021

GIUDICE: **DOTT.SSA VALENTINA PATTI**

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA E ALLEGATI

Foggia, 30/06/2021

Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Matteo Giardino, C.T.U. nella procedura in oggetto, giusta decreto di nomina del G.E., Dott.ssa Valentina Patti, del 30/12/2016; in data 05/07/2017 si presentava davanti al G.E. per accettare l'incarico e ricevere mandato; in data 15-16-17/04/2019 depositava elaborato peritale e relativi allegati e istanza di liquidazione.

A verbale d'udienza del 30/01/2020 “...il G.E.... - *esaminate le deduzioni formulate a verbale da parte dell'esecutato, dispone che il perito stimatore fornisca i chiarimenti del caso con riguardo all'ultimo provvedimento amministrativo con il quale è stata ordinata la demolizione di manufatti abusivi, nonché in ordine al piano di riqualificazione urbana menzionato a verbale da parte esecutata e previa acquisizione dello stesso, aggiornando eventualmente il valore di stima ove sia già intervenuta la demolizione(essendo stati i relativi costi detratti dal valore del compendio); - invita il custode giudiziario ... ad assistere l'esperto in fase di accesso al compendio ove il sopralluogo si renda necessario ai fini del chiarimento richiesto;...”.*

In data 01/07/2020 il nominato custode IVG di Foggia comunicava l'accesso ai luoghi oggetto della procedura per il 13/07/2020.

In data 02/07/2020 il sottoscritto CTU si recava presso il Settore 3 (Ufficio Tecnico) del Comune di Mattinata per effettuare indagini e accertamenti presentando istanza di accesso agli atti, con riscontro immediato da parte dello stesso Ufficio, che, con nota Prot. N° 007505 stessa data, rilasciava su supporto digitale (...*ad integrazione di quanto già reso disponibile con precedenti comunicazioni...*) documentazione di rilevante interesse per rispondere al chiarimento richiesto ovvero, per quanto emerso, all'integrazione del proprio elaborato peritale. (All.4c1)

Tra la documentazione rilasciata con precitata nota Prot. N° 007505 del 02/07/2020, che qui si dà per interamente riportata emergeva rilevante “... *la seguente documentazione:*

1. *Omissis...*
6. *Ordinanza di demolizione n. 5 del 09.08.19;*
7. *Ordinanza del TAR Puglia di annullamento dell'Ordinanza di demolizione n.3/2018;*
8. *Sentenza del TAR Puglia n. 1648 del 12.12.19 di annullamento dell'Ordinanza di demolizione n.3/2018;*
9. *Ordinanza del Consiglio di Stato n. 3653 del 22.06.20 di annullamento della Sentenza del TAR Puglia n.1648/19;*
10. *Progetto di rigenerazione paesaggistica e ambientale di* *acquisito al protocollo comunale al n. 8705 del 26/07/2019. In relazione a tale ultima proposta si precisa che la stessa è tutt'ora in corso d'istruttoria,*”;

In data 13/07/2020 si effettuava accesso al compendio pignorato, come da Verbale del nominato



custode IVG di Foggia e successiva rendicontazione; in tale accesso il sottoscritto CTU rilevava le opere abusive, di cui alla ordinanza di demolizione n. 5 del 09/08/2019, come da tavole allegate, ed effettuava ricognizione generale del compendio pignorato e relativi rilievi fotografici. (All.: 1a-b, 2, 4c1g, 6)

In diverse occasioni il sottoscritto CTU accedeva al Settore 3 del Comune di Mattinata per verificare se l'istruttoria del precitato progetto di riqualificazione paesaggistica e ambientale di

fosse stata completata e/o se Sentenza del Consiglio di Stato fosse seguita all'Ordinanza dello stesso Consiglio di Stato n. 3653 del 22.06.20 di annullamento della Sentenza del TAR Puglia n.1648/19, senza esito. (All.4c1h-i-j-k)

In data 16/12/2020, con messaggio PEC, faceva richieste di notizie all'Avv. Michele Dionigi, rappresentante e difensore del Comune di Mattinata, in merito al Ricorso N. 02801/2020 REG. RIC. al Consiglio di Stato, proposto dallo stesso Comune di Mattinata, e successiva relativa ordinanza dello Stesso Consiglio di Stato N. 03653/2020 REG.PROV.CAU., e precisamente: (All.4b4)

- Se il giudizio di merito su precitato ricorso fosse stato definito.
- Se non ancora definito, quali i termini entro cui dovesse definirsi.
- Quali implicazioni nel caso di esito positivo/negativo del ricorso.
- Eventuali altre notizie d'interesse.

Purtroppo, non perveniva riscontro dall'Avv. Michele Dionigi.

In data 30/12/2020 con messaggio PEC formalizzava al Settore 3 (Ufficio Tecnico) del Comune di Mattinata richiesta notizie relativa al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di

acquisito al protocollo comunale al n. 8705 del 26/07/19 e ulteriore accesso agli atti e precisamente: (All.4c5)

- Istanza Prot. N° 13528 del 10/12/14, oggetto della determinazione del responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata n. 18 del 12/03/19.
- Istanza Prot. N° 13529 del 10/12/14, oggetto della determinazione del responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata n. 19 del 12/03/19.
- Istanza Prot. N° 13530 del 10/12/14, oggetto della determinazione del responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata n. 20 del 12/03/19.

Seguivano diversi tentativi di accesso al Settore 3 del Comune di Mattinata, nonostante le misure restrittive vigenti per fronteggiare l'emergenza COVID-19, purtroppo senza esito e senza riscontro dallo stesso Ufficio.

In data 10/01/2021, si presentava, quindi, istanza di proroga per il deposito del proprio elaborato peritale integrativo; all'udienza del 14/01/2021 il G.E. rinviava all'udienza del 01/07/2021.

Considerata la rilevanza che l'esito dell'istruttoria del Progetto di Rigenerazione Paesaggistica



e Ambientale di _____, acquisito al protocollo comunale al n. 8705 del 26/07/19, ma soprattutto la grande valenza che la sentenza del Consiglio di Stato sull'annullamento della Sentenza del TAR Puglia n.1648/19 (la cui pubblicazione era in fieri), sia in caso di accoglimento che di non accoglimento del proposto Ricorso N. 02801/2020 REG. RIC. dal Comune di Mattinata, avessero sulla rideterminazione del valore di stima del compendio pignorato, il sottoscritto CTU compulsava l'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata dove riusciva a prendere visione dell'ulteriore documentazione richiesta e di altra emersa.

In data 22/03/2021, con messaggio PEC al Comune di Mattinata si richiedevano notizie in merito al Ricorso N. 02801/2020 REG. RIC. al Consiglio di Stato proposto dallo stesso Comune.

In data 14/01/2021, previ contatti telefonici, il Settore 1 (Ufficio Contenzioso) del Comune di Mattinata trasmetteva con messaggio PEC Sentenza del C.d.S. N. 1870/2021, riservandosi lo stesso Ufficio di sottoporre l'insieme dei quesiti posti al Prof. Avv. Michele Dionigi. (All.4a)

In data 15/04/2021 la Segreteria dello Studio Legale Dionigi trasmetteva nota stessa data del Prof. Avv. Michele Dionigi con allegata Sentenza del C.d.S. N. 1870/2021. (All.4b)

Seguivano ulteriori accessi al Settore 3 del Comune di Mattinata, cui si formalizzava ancora sollecito riscontro con messaggio PEC del 15/06/2021. (All.4c2)

In data 21/06/2021 ci si recava nuovamente presso il Settore 3 per ritirare Nota Prot. N. 007278 del 21/06/2021, già trasmessa con messaggio PEC stessa data, integrata a mano con Preavviso di Diniego Prot. N. 005976 del 28/05/2020. (All.4c3)

In data 23/06/2021, infine, ci si recava nuovamente presso il Settore 3 per ritirare Nota Prot. N. 007404 del 23/06/2021 con copia del Diniego Definitivo, Prot. N. 0007392 del 23/06/2021, al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di _____ e altra documentazione. (All. 4c4)

In data 29/06/2021 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e alla Società debitrice con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it alle ore 23:45:14, consegnato il 29/06/2021, alle ore: 23:45:20, 23:45:15, 23:45:15, 23:45:15, 23:45:20, 23:45:15, agl'indirizzi: ivgfoggia@pec.it, giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it, dibiase.antonio@avvocatifoggia.legalmail.it, giuseppe.ciuffreda@avvocatifoggia.legalmail.it, protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it, giorgio.m.salvatori@legalmail.it, identificativo messaggio: 3DD525EA.0018439A.59BBC0EF.05AA3BBE.posta-certificata@legalmail.it.

In data 30/06/2021 con messaggio inviato da m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzato a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, si deposita elaborato peritale (relazione di stima ed allegati) con rilievi fotografici e planimetrici.



RISPOSTE AI QUESITI INTEGRATIVI POSTI DAL G.E.

A verbale d'udienza del 30/01/2020 "...il G.E.... - *esaminate le deduzioni formulate a verbale da parte dell'esecutato, dispone che il perito stimatore fornisca i chiarimenti del caso con riguardo all'ultimo provvedimento amministrativo con il quale è stata ordinata la demolizione di manufatti abusivi, nonché in ordine al piano di riqualificazione urbana menzionato a verbale da parte eseguita e previa acquisizione dello stesso, aggiornando eventualmente il valore di stima ove sia già intervenuta la demolizione (essendo stati i relativi costi detratti dal valore del compendio); - invita il custode giudiziario ... ad assistere l'esperto in fase di accesso al compendio ove il sopralluogo si renda necessario ai fini del chiarimento richiesto;...*".

Nelle indagini e negli accertamenti prodromici all'accesso al compendio pignorato, assistito dal custode giudiziario, per il necessario sopralluogo per effettuare nuovi rilievi e documentazione fotografica al fine di aggiornare la rappresentazione dei luoghi e la consistenza dei beni legittimi e illegittimi, in data 02/07/2020 il sottoscritto CTU si recava presso il Settore 3 del Comune di Mattinata dove presentava istanza di accesso agli atti, con riscontro immediato da parte dello stesso Ufficio, che, con nota Prot. N° 007505 stessa data, rilasciava su supporto digitale, "...ad integrazione di quanto già reso disponibile con precedenti comunicazioni...la seguente documentazione: (All.4c1)

1. *Ordinanza di demolizione del Sindaco di Mattinata n. 23 del 27.10.1975 e Decreto di demolizione del Sottosegretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali del 30.04.1976, comprensivi delle comunicazioni e pareri resi dagli Enti interessati;*
2. *Sentenza del TAR Bari avverso il Decreto di demolizione del Sottosegretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali del 30.04.1976 con la quale il ricorso è dichiarato perento;*
3. *Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 18 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13528 del 10.12.14;*
4. *Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 19 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13529 del 10.12.14;*
5. *Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 20 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13530 del 10.12.14;*
6. *Ordinanza di demolizione n. 5 del 09.08.19;*
7. *Ordinanza del TAR Puglia di annullamento dell'Ordinanza di demolizione n.3/2018;*
8. *Sentenza del TAR Puglia n. 1648 del 12.12.19 di annullamento dell'Ordinanza di demolizione n.3/2018;*
9. *Ordinanza del Consiglio di Stato n. 3653 del 22.06.20 di annullamento della Sentenza del TAR Puglia n.1648/19;*



10. Progetto di rigenerazione paesaggistica e ambientale di acquisito al protocollo comunale al n. 8705 del 26/07/2019. In relazione a tale ultima proposta si precisa che la stessa è tutt'ora in corso d'istruttoria.”

Preliminarmente si precisa e si evidenzia che nella documentazione rilasciata dal Settore 3 del Comune di Mattinata con nota Prot. 3504 del 03/04/2018, successivamente rettificata e integrata con nota Prot. 3728 del 01/04/2019 (Allegati 14B e 14C0 della C.T.U. depositata il 15-16-17/04/2019) manca l'ordinanza di demolizione del Sindaco di Mattinata n. 23 del 27.10.1975, e tutti gli atti ad essa collegati, successivamente trasmessi con nota Prot. 007505 del 02/07/2020, che sanciscono l'illegittimità della casa del custode, del campo da tennis e della piscina, non demoliti, nonostante la Sentenza N° 445/90 del TAR Bari sul ricorso avverso Decreto di Demolizione del Sottosegretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali del 30/04/1976 avesse dichiarato perento tale ricorso. (All.4c1a-b-c)

Si precisa inoltre che nel progetto a firma dell'Ing. Francesco Piemontese, costituente parte integrante della Concessione in Sanatoria n. 70 del 06/06/2000 (Allegati 14C2A e 14C2C della C.T.U. depositata il 15-16-17/04/2019), sono riportati sia l'originaria casa del custode, che campo da tennis e piscina, e perciò venivano ritenuti legittimi.

In data 26/07/2019, Prot. n.8705, presentava al Comune di Mattinata Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di a firma degli Architetti Massimo Padrone e Anna Laura Casiello, con la consulenza scientifica in urbanistica e paesaggio del Prof. Arch. Antonio A. Clemente.

Con Ordinanza di Demolizione N. 5 del 09/08/2019 a firma del Responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata si ordinava la demolizione delle seguenti opere: “...

A) al Foglio 4, p.lla 536:

- 1) sottostante il locale ristorante, è stato realizzato un locale di circa mt 21,60 x 11,72 x h. 3,00 circa, suddiviso in 11 ambienti, presumibilmente destinati a “centro benessere”...;
- 2) altro locale sottostante al locale di cui al punto 1), raggiungibile mediante una scalinata di circa mt 6,00, che misura mt. 20,40 x 10,16, x h. 3,15 per una parte e h. 3,59 per altra parte...;

B) al Foglio 4, p.lla 41:

- 1) realizzazione di un percorso pedonale...per complessivi ml. 63 di lunghezza e di larghezza varia da ml. 1,30/2,00/4,00 circa....
- 2) realizzazione di n. 2 terrazzamenti...aventi dimensioni di mt. 12,20 x 2,30 circa e mt. 7,50 x 3,00.



C) *Nello specchio acqueo sottostante la struttura oggetto dell'accertamento è stata posizionata una struttura in legno del tipo "pontile galleggiante" composto da una passerella di ml. 6,30 x 1,15, dalla quale si accede al predetto pontile di ml. 2,50 x 12,00."*

Per una completa descrizione delle suddette opere abusive si rimanda alla relativa Ordinanza di Demolizione N. 5 del 09/08/2019, che qui si dà per interamente riportata. (All.4c1g)

Con la Sentenza del Consiglio di Stato N. 1870 del 05/03/2021 l'ordinanza di demolizione n. 3 del 15/03/2018 è tornata ad esplicitare i suoi effetti, come comunicato dal Prof. Avv. Michele Dionigi nella sua nota trasmessa con messaggio PEC del 15/04/2021. (All.4b)

Con nota del 21/06/2021, Prot. N. 007278 il Responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata comunicava che *"...In riferimento a quanto si chiede con nota in arrivo al prot. comunale n. 7061 del 15.06.2021 si rappresenta che la fase istruttoria relativa al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di si concluderà a breve...con il provvedimento di chiusura del procedimento [;] in quanto al preavviso di diniego, inoltrato con prot. 5976 del 28.05.2020 ai sensi dell'art. 10 bis della legge 241/90, il proponente non ha presentato osservazioni nel termine indicato..."*, preavviso che consegnava a mano. (All.4c3)

Nell'ultimo accesso del 23/06/2021 il Responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata consegnava a mano **Nota Prot. N. 007404 del 23/06/2021** e i seguenti allegati in copia: (All.4c4)

- a) **Diniego Definitivo, Prot. N. 0007392 del 23/06/2021, al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di**
- b) Preavviso di diniego Prot. N°0000418 del 11/01/2019 con Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 18 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13528 del 10.12.14.
- c) Preavviso di diniego Prot. N°0000423 del 11/01/2019 con Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 19 del 13.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13529 del 10.12.14.
- d) Preavviso di diniego Prot. N°0000426 del 11/01/2019 con Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 20 del 13.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13530 del 10.12.14.
- e) Autorizzazione alla realizzazione dell'impianto interrato per lo scarico in subirrigazione delle acque reflue della struttura turistico-ricettiva propedeutica al rilascio dell'autorizzazione per lo smaltimento delle acque reflue per subirrigazione.

Nella Nota Prot. N. 007404 del 23/06/2021 il Responsabile del Settore 3 comunica che *"...A prosecuzione di quanto già rappresentato nella nota prot. 7278 del 21.06.2021...si riferisce che questi*



uffici hanno provveduto ad emettere provvedimento di chiusura del procedimento in merito al progetto di rigenerazione urbana con diniego definitivo, mentre, in merito a quanto inatteso alla richiesta di cui sopra si evidenzia che le istanze di condono prot. nn. 13528, 13529, 13530 sono state definitivamente archiviate con provvedimento di diniego, giuste determinazioni del responsabile del Settore 3 del Comune di Mattinata, già allegate alla nota prot. [?] del 02.07.2020 e che si trasmettono in copia allegandole alla presente, per i motivi descritti in narrativa dei succitati atti. Infine si allega anche copia dell'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto interrato per lo scarico in subirrigazione delle acque reflue, prot. 8537 del 30.08.2012...". (All.4c4)

Nel Diniego Definitivo, Prot. N. 0007392 del 23/06/2021, al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di _____
"...IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3 TECNICO URBANISTICA in riferimento alla vostra richiesta di Progetto di rigenerazione paesaggistica e ambientale acquisito al prot. comunale con il n. 7282 in data 20.06.2019...vista la comunicazione di questo ufficio prot. n. 5976 del 28.05.2020 di preavviso di diniego...con la quale si esponevano i motivi che ostavano all'accoglimento della domanda, assegnando un termine di dieci giorni per presentare per iscritto osservazioni in merito...; considerato che entro il termine assegnato non sono pervenute osservazioni o memorie; con la presente comunica il diniego definitivo del progetto di rigenerazione paesaggistica e ambientale, per i seguenti motivi già citati nella precedente comunicazione...che restano confermati: visti i titoli edilizi rilasciati sul compendio immobiliare, C.E. n. 1/1972, C.E. n. 70/2000 e P.d.C. n. 12/2015, è stato possibile rilevare che il volume ritenuto autorizzato risulta essere pari a 2.674,98 mc invece dei 3.786,09 dichiarati nella relazione allegata alla proposta progettuale e pertanto si ritiene che la proposta progettuale avanzata non sia adeguatamente supportata in termini di legittimità dei volumi edilizi dichiarati e perciò risulta priva di idonei presupposti tecnico-amministrativi...". (All.4c4a)

Per la Sentenza del Consiglio di Stato N. 1870 del 05/03/2021, e la relativa informativa del Prof. Avv. Michele Dionigi del 15/04/2021, rimangono, quindi, complessivamente valide le deduzioni del sottoscritto CTU derivanti dalla Ordinanza di Demolizione N. 3/2018, rivedute e integrate alla luce della Ordinanza di Demolizione del Sindaco di Mattinata n. 23 del 27.10.1975, del Decreto di Demolizione del Sottosegretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali del 30.04.1976, della Ordinanza di Demolizione n. 5 del 09.08.19 e del Diniego Definitivo, Prot. N. 0007392 del 23/06/2021, al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di _____, di cui si allega la sola Relazione Tecnica. (All.: 4b2, 4b3, 4c1a, 4c1b, 4c1k, 4c4a)

In merito all'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto interrato per lo scarico in subirrigazione delle acque reflue, prot. 8537 del 30.08.2012, si precisa che essa è propedeutica al rilascio dell'autorizzazione per lo smaltimento delle acque reflue per subirrigazione, ma non è autorizzazione



per lo smaltimento delle acque reflue per subirrigazione.

Nel prosieguo della presente CTU integrativa, si seguirà la struttura della CTU depositata in data 15-16-17/04/2019, modificando e integrando le parti interessate dai quesiti integrativi posti dal G.E., omettendo quelle non interessate.

BENI IN ABITATO DEL COMUNE DI MATTINATA — FG —

LOTTO 001

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

OMISSIS...

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari): (All.7a della CTU depositata il 15-16-17/04/2019)

1.BIS.1.1) COMUNE DI MATTINATA - CATASTO FABBRICATI:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	533					6727 m ²		
Dati derivanti da		VARIAZIONE DEL 25/03/2014 – PROTOCOLLO N. FG0074790 IN ATTI DAL 25/03/2004 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (N. 3606.1/2004)						
Indirizzo		CONTRADA SCAPPONE - PIANO: T;						

1.BIS.1.2) Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 19/03/2010 – NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 31/03/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (N. 4779.1/2010)	

1.BIS.2.1) COMUNE DI MATTINATA - CATASTO FABBRICATI:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	534			A/4	4	3 Vani	Totale: 73 m ² Totale escluse	Euro 224,66



							aree scoperte: 63 m ²
Dati derivanti da	VARIAZIONE DEL 28/08/2013 – SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011						
Indirizzo	CONTRADA SCAPPONE – PIANO: T;						
Annotazioni	MOD. 58 N. 193						

1.BIS.2.2) **Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		03718900719	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 19/03/2010 – NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 31/03/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (N. 4779.1/2010)		

1.BIS.3.1) **COMUNE DI MATTINATA - CATASTO FABBRICATI:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	535					4548 m ²		
Dati derivanti da	VARIAZIONE DEL 25/03/2014 – PROTOCOLLO N. FG0074790 IN ATTI DAL 25/03/2004 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (N. 3606.1/2004)							
Indirizzo	CONTRADA SCAPPONE - PIANO: T;							

1.BIS.3.2) **Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 19/03/2010 – NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 31/03/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (N. 4779.1/2010)		

1.BIS.4.1) **COMUNE DI MATTINATA - CATASTO FABBRICATI:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	536	2		D/2				Euro 19.218,24
Dati derivanti da	VARIAZIONE DEL 05/02/2017 – PROTOCOLLO N. FG0032036 IN ATTI DAL 05/02/2007 RETTIFICA CLASS. PROP. PROT. 91920/06 (N. 4233.1/2007)							
Indirizzo	CONTRADA SCAPPONE SNC - PIANO: T-1-2-3-S1;							

1.BIS.4.2) **Intestati:**



N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VILLA SCAPONE SPA & RESORT S.R.L. CON SEDE IN VIESTE	03718900719	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO DEL 19/03/2010 PROTOCOLLO N. FG0118885 VOLTURA IN ATTI DAL 04/05/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ - TR. 4779/2010 (N. 8133.1/2010)	

1.BIS.5.1) COMUNE DI MATTINATA - **CATASTO TERRENI:**

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superf. ha ara ca	R.D. Euro	R.A. Euro
1	4	41	-	-	PASC. CESPUG. 2	31 30	1,44	0,72
DATI DERIVANTI DA: RIORDINO FONDIARIO DEL 02/03/2005 PROTOCOLLO N. FG0047039 IN ATTI DAL 02/03/2005 SVILUPPO CO.G.I. 1998 (N. 3146.1/2005)								
NOTIFICA					PARTITA			
ANNOTAZIONI		SUPERFICIE CARTOGRAFICA MAPPA VETTORIALE COSTIERA VARIATA DI QUALITÀ E CLASSE-						

1.BIS.5.2) **Intestato:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 19/03/2010 - NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 31/03/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (N. 4779.1/2010)	

1.BIS.6.1) COMUNE DI MATTINATA - **CATASTO TERRENI:**

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superf. ha ara ca	R.D. Euro	R.A. Euro
1	4	102	-	-	SEMIN. ARBOR. 5	75 20	7,77	13,59
DATI DERIVANTI DA: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/06/1976								
NOTIFICA					PARTITA			

1.BIS.6.2) **Intestato:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 19/03/2010 - NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 31/03/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (N. 4779.1/2010)	

1.BIS.7.1) COMUNE DI MATTINATA - **CATASTO TERRENI:**

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superf. ha ara ca	R.D. Euro	R.A. Euro
1	4	187	-	-	SEMIN. ARBOR. 5	05 32	0,55	0,96



DATI DERIVANTI DA: Frazionamento in atti dal 23/07/1990 (n. 18.9/1980)			
NOTIFICA		PARTITA	

1.BIS.7.2) Intestato:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		00710000710	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 19/03/2010 – NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO IN ATTI DAL 31/03/2010 REPERTORIO N.: 88206 ROGANTE: AUGELLI MICHELE SEDE: FOGGIA REGISTRAZIONE: - SEDE: - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ (N. 4779.1/2010)	

1.BIS.8.1) COMUNE DI MATTINATA - CATASTO TERRENI:

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superf. ha ara ca	R.D. Euro	R.A. Euro
1	4	534	-	-	ENTE URBANO	03 29	-	-
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 11/03/2004 protocollo n. FG0044597 in atti dal 11/03/2004 (n. 44597.1/2004)								
NOTIFICA					PARTITA		1	
ANNOTAZIONI		SR						

1.BIS.8.2) Intestato:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
-	-	-	-
-	-	-	-

CRONISTORIA AL VENTENNIO:

OMISSIS...

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

OMISSIS...

3. DESCRIZIONE SOMMARIA

OMISSIS...

Lo stato dei luoghi e dei beni pignorati e quello che risulta dai rilievi effettuati nell'accesso del 13/07/2020 e restituiti nelle Tavole e nella copiosa documentazione fotografica allegate, coerenti con i Verbali di Sopralluogo e Rendicontazioni dell'IVG, già agli atti. (All.: 1, 2, 6)

Le opere abusive non risultano demolite, se non parzialmente, e in parti generalmente non strutturali, lo stato dei luoghi non ripristinato, risultano in buona parte asportati infissi, accessori, componenti dell'impianto elettrico e delle coperture; anche nel corpo centrale risultano asportati alcuni accessori e componenti dell'impianto elettrico.

In merito si ritiene opportuno riportare quanto annotato nella Rendicontazione dell'IVG depositata il 22/04/2021: "A tal proposito il sig. Torre Rocco dichiarava che i suddetti abbattimenti e l'asporto



TAVOLA 1	-	-	-	-	-
TAVOLA 2		7		460	
TAVOLA 3	527	390		240	1.212
TAVOLA 4	243	76	168	113	
TAVOLA 5	127	100	78	73	
TAVOLA 6		185		245	
TAVOLA 7		232		197	
TAVOLA 8		240		470	
TAVOLA 9		200		325	
TAVOLA 10		200		613	
TAVOLA 11		495			
TAVOLA 12				490	
TOTALI	897	2.125	246	3.226	1.212

Si andrà a rideterminare, quindi, il valore del corpo centrale del complesso, adibito ad albergo-ristorante (Particella 536 Sub 2), la cui superficie commerciale è stata calcolata sommando la superficie coperta lorda autorizzata e le superfici omogeneizzate dei terrazzi autorizzati e delle superfici scoperte. Quindi: Superficie commerciale corpo centrale = $[897 + 25*0,3 + 221*0,1 + 14.264*0,02]$ m² = 1.211,88 m² ~ 1.212 m². Dell'ex-casa del custode (particella 534) si computa la sola area di sedime e quella di pertinenza, che danno la complessiva superficie di 326 m² a Catasto Terreni quale Ente Urbano, che va a sommarsi alla superficie delle altre aree urbane.

ALTRI BENI	SUPERFICIE IN MQ
AREE URBANE	11.601
TERRENI	10.838

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di immagini satellitari, documentazione fotografica e planimetrie. (All.: 2, 6)

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001

4.1. Criterio di Stima

Per comprendere il criterio di stima adottato, si riporta quanto disposto in merito dal capo 11), lettera e) del mandato conferito al sottoscritto CTU: "...descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle



spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;...".

Si ribadisce che, a parere del sottoscritto CTU, il diritto espropriato è il dominio utile del livellario/enfiteuta (V_e), o livello, che classica dottrina estimativa identifica, in sede di affrancazione, col valore di mercato del fondo (V_f), diminuito del valore del diritto del concedente o Valore di affrancazione (V_a) e delle spese relative all'affrancazione (S_a), come segue: $V_e = V_f - (V_a + S_a)$.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della procedura si impone la stima del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo di: terreni, aree urbane, fabbricati costruiti con regolare autorizzazione. A tal fine si sono effettuate indagini di mercato e consultato la banca dati delle quotazioni OMI per il comune di Mattinata, previa individuazione del relativo codice di zona attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, per acquisire gli elementi utili alla formulazione della scala dei prezzi unitari.

Gl'immobili espropriati, nelle condizioni descritte al capo che precede, sono siti Zona OMI R1, per la quale non esistono quotazioni disponibili, per cui si farà riferimento a quotazioni esistenti per zone analoghe e/o contigue; si utilizzeranno, inoltre, i dati reperiti nelle indagini di mercato e negli accertamenti presso i competenti Uffici e con la documentazione prodotta.

Utili riferimenti per la formazione della scala dei prezzi si sono rinvenuti nella stima allegata all'atto costitutivo della Società debitrice, stima a firma del Dott. Giuseppe Belfiore La Caprio, e nei contratti di locazione della struttura. (All.5a-5c-6b della CTU depositata il 15-16-17/2019)

Quindi:

- **il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per la porzione legittima dell'albergo-ristorante è di € 1.000,00/m².**
- **il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per le aree urbane è di € 20,00/m².**
- **il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per i terreni è di € 20,00/m².**

Quindi:

❖ **Valore albergo-ristorante = 1.000,00 €/m² * 1.212 m² = € 1.212.000,00 (Euro_Unmilione-
duecentododicimilavirgolazerozero).**

❖ **Valore aree urbane = 20,00 €/m² * 11.601 m² = € 232.020,00 (Euro_Duecentotrentadue-
laentivirgolazerozero).**



❖ **Valore terreni** = $20,00 \text{ €/m}^2 * 10.838 \text{ m}^2 = 216.760,00$ (Euro_Duecentosedicimilasettecentosessantavirgolazerozero).

Si ribadisce che le superfici commerciali assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati nei diversi accessi, ovvero le seguenti:

- **ALBERGO-RISTORANTE: 1.212 m².**
- **AREE URBANE: 11.601 m².**
- **TERRENI: 10.838 m².**

La determinazione del *Valore di affrancazione*, non essendo il Comune di Mattinata dotato di specifico regolamento, è operata secondo la normativa vigente e l'orientamento giurisprudenziale prevalente, ovvero uguale a 15 annualità del canone enfiteutico + 5 ultime annualità non prescritte: $Va = (15 \times Ce) + (5 \times Ce)$, dove Va (Valore di affrancazione), Ce (Canone determinato); per i terreni il canone enfiteutico è così determinato: $Ce = RD \times 1,80 \times ISTAT$, dove RD (Reddito Dominicale in €), $1,80$ (Rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996), $ISTAT$ (Rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 al 01.01 dell'anno di affrancazione, ovvero il 2019, uguale a $1,430$); per i fabbricati il Ce è così determinato: $Rc \times Cm \times Ip \times Sr$, dove Rc (Rendita Catastale), Cm (Coefficiente moltiplicatore previsto dalla legge: $D/2 = 60$, $A/4 = 120$), Ip (Indice di permuta, stabilito nella misura del 25%), Sr (Saggio di rendimento equo, stabilito nella misura dell'1,5%). Le Sa (Spese di affrancazione), essenzialmente spese amministrative e notarili, che si assumono forfettariamente e con buona approssimazione in € 5.000,00, che si ripartiscono in parti proporzionali ai diversi valori di affrancazione.

Si procede quindi alla determinazione prima dei canoni rivalutati:

- Canone Albergo Ristorante: $€ 19.218,24 * 60 * 25\% * 1,5\% = € 4.324,10$;
- Canone aree urbane: $€ 11,66 * 1,80 * 1,430 = € 30,01$;
- Canone Terreni: $€ 9,76 * 1,80 * 1,430 = € 25,12$.

Poi alla determinazione del Valore di affrancazione:

- Valore di affrancazione albergo-ristorante: $€ (4.324,10 * 15 + 4.324,10 * 5) = € (64.861,50 + 21.620,50) = € 86.482,00$;
- Valore di affrancazione aree urbane: $€ (30,01 * 15 + 30,01 * 5) = € (450,15 + 150,05) = € 600,20$;
- Valore di affrancazione terreni: $€ (25,12 * 15 + 25,12 * 5) = € (376,83 + 125,61) = € 502,44$;

E infine alla determinazione del Valore del livello:

❖ **Valore livello albergo-ristorante:** $€ (1.212.000,00 - 86.482,00 - 4.937,05) = €$



1.120.580,95 (Euro_Unmilionecentoventimilacinquecentottantavirgolanoventacinque);

❖ Valore livello aree urbane: € (232.020,00 – 600,26 – 34,26) = € 231.385,48 (Euro_Duecentotrentunomilatrecentottantacinquevirgolaquarantotto);

❖ Valore livello terreni: € (216.760,00 – 502,44 – 28,68) = € 216.228,88 (Euro_Duecentosedicimiladuecentoventottovirgolaottantotto).

4.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Mercato, Atti.

4.3. Valutazioni dei beni Immobiliare	Superficie Commerciale	Valore Intero	Valore Diritto Livello 1/1
1.BIS.4: Foglio 4, P.IIa 536, Sub 2	1.212 m ²	€ 1.212.000,00	€ 1.120.580,95
1.BIS.1 + 1.BIS.3 + 1.BIS.8: Foglio 4, P.IIe 533-534-535	11.601 m ²	€ 232.020,00	€ 231.385,48
1.BIS.5 + 1.BIS.6 + 1.BIS.7: Foglio 4, P.IIe 41-102-187	10.838 m ²	€ 216.760,00	€ 216.228,88

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Sono portati in aggiunta i canoni di affitto della struttura, proporzionalmente ai valori dei diversi diritti, dalla data del pignoramento fino alla data della ordinanza di demolizione N. 5/2019 (5 a * € 50.000,00/a = € 250.000,00) come segue:

- Quota canone in aggiunta a valore diritto albergo-ristorante, Foglio 4, P.IIe 536, Sub 2: € (1.120.580,95*250.000,00/1.568.195,31) = € 178.641,80.
- Quota canone in aggiunta a valore diritto aree urbane, Foglio 4, P.IIe 533-534-535: € (231.385,48*250.000,00/1.568.195,31) = € 36.887,22.
- Quota canone in aggiunta a valore diritto terreni, Foglio 4, P.IIe 41-102-187: € (216.228,88*250.000,00/1.568.195,31) = € 34.470,97

Sono portate in detrazione tutte le spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione delle opere abusive, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta, consolidamento, ecc.), per il pagamento delle relative sanzioni comminate, per la regolarizzazione catastale, come determinate negli specifici capi della presente CTU e che ammontano complessivamente a € (1.250.000,00 + 140.000,00 + 10.000,00) = € 1.400.000,00, proporzionalmente ai valori dei diversi diritti, come segue:

- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto albergo-ristorante, Foglio 4, P.IIe 536, Sub 2: € (1.120.580,95*1.400.000,00/1.568.195,31) = € 1.000.394,10
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto aree urbane, Foglio 4, P.IIe 533-535: €



$(231.385,48 * 1.400.000,00 / 1.568.195,31) = € 206.568,45$

- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto terreni, Foglio 4, P.lle 41-102-187: € $(216.228,88 * 1.400.000,00 / 1.568.195,31) = € 193.037,46$.

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER QUOTE DI DIRITTO

- Valore diritto livello corpo centrale albergo-ristorante per 1/1, con aggiunta e detrazione, nello stato di fatto in cui si trova: € $(1.120.580,95 + 178.641,80 - 1.000.394,10) = € 298.828,65$ (Euro_Duecentonovantottomilaottocentoventottovirgolasessantacinque)

- Valore diritto livello delle aree urbane per 1/1, con aggiunta e detrazione, nello stato di fatto in cui si trova: € $(231.385,48 + 36.887,22 - 206.568,45) = € 61.704,25$ (Euro_Sessantunomilasettecentoquattrovirgolaventicinque).

- Valore diritto livello terreni per 1/1, con aggiunta e detrazione, nello stato di fatto in cui si trova: € $(216.228,88 + 34.470,97 - 193.037,46) = € 57.662,39$ (Euro_Cinquantasettemilaseicentisessantaduevirgolatrentanove)

6. STATO DI POSSESSO

A verbale di accesso N° 4 del 23/11/2017 "Il CTU chiede al Signor . . . chi possiede attualmente la struttura e tutto il compendio pignorato. Il Signor . . . dichiara che l'originario contratto di affitto di Ramo d'Azienda fu stipulato tra la Società proprietaria e la Società . . . Il medesimo contratto è stato poi ceduto alla Società . . . oggi alla Società . . . della quale lo stesso Signor . . . è amministratore unico; l'originario contratto di affitto è ancora in essere...".

Nelle indagini prodromiche il sottoscritto CTU aveva già richiesto e ottenuto dallo Studio Notarile Michele Augelli copia conforme del precitato originario contratto d'affitto del 15/10/2010, registrato a Foggia il 23/06/2010 al n. 3355/1T, con prima scadenza il 31/12/2015 e rinnovo automatico per ulteriori anni 5. Il canone annuale fissato per l'affitto di ramo d'azienda è di € 120.000,00. (All.5c CTU depositata 15-16-17/04/2019)

Dalla documentazione trasmessa dal custode giudiziario IVG-Dott. Nicola Corizzo successivamente all'accesso congiunto effettuato 18/02/2019, e dalla sua prima rendicontazione, si evince che l'originario contratto di affitto è stato ceduto con scrittura privata del 21/03/2013 alla " . . . " . . . previa rescissione dello stesso contratto del 21/03/2016, "...in data 29/04/2016 la . . . ha concesso la struttura in fitto alla attuale occupante . . . legale rappr.te Sig. . . , in virtù di un contratto registrato in pari data al n. 983, della durata di anni 6 ad un canone annuo di € 50.000,00 oltre IVA da versarsi entro il giorno 5 Novembre di ciascun anno...". (All.6 CTU depositata 15-16-17/04/2019)

Il sottoscritto CTU ritiene ancora congruo tale canone di locazione commerciale di € 50.000,00,



anche perché liberamente concordato e accettato dalle parti.

Qualche considerazione, comunque, in merito alle annualità da computare è opportuna, alla luce dell'ordinanza di demolizione N. 5 del 09/08/2019, del sequestro giudiziario e soprattutto della emergenza sanitaria COVID-19: è plausibile e ragionevole pensare che dalla data dell'ordinanza di demolizione N. 5/2019 il contratto di locazione abbia cessato di produrre i suoi effetti e quindi le annualità da considerare siano, con buona approssimazione, cinque.

L'importo complessivo delle annualità del canone, dalla data del pignoramento fino alla data della ordinanza di demolizione N. 5/2019 (5 a * € 50.000,00/a = € 250.000,00), ripartito proporzionalmente, sarà portato in aggiunta al valore dei beni.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

OMISSIS...

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE

OMISSIS...

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia:

Alle opere abusive già considerate nella CTU depositata in data 15-16-17/04/2019, si aggiungono quelle della Ordinanza di Demolizione N. 23/1975 (casa custode, campo da tennis e piscina) e quelle della ordinanza di Demolizione N. 5/2019.

La consistenza aggiornata del complesso delle opere abusive è sintetizzata nella tabella che segue:

Struttura	Volume Corpi: m ³	Superfici Tettoie: m ²	Superfici Terrazzi: m ²
Albergo-Ristorante + Sala Fitness + Solarium	1.978	461	444
Bungalows	1.169	287	380
Alloggi Personale	216	75	-
Locali Tecnici	467	-	30
Piscina e locali accessori	472	315	298
Ex-Casa Custode	210		
Campo da Tennis	21		460
Locali capo A Ord. di Dem. 5/2019	1485		
Opere capo B Ord. Di Dem. 5/2019	A corpo	A corpo	A corpo
Totali	6.018	1.138	1.612



La superficie delle tettoie/zone d'ombra si computa, con buona approssimazione, per un quarto.

In merito ai pilastri intorno al campo da tennis, risultano asportati solo gli 8 sul lato sud, in legno lamellare, mentre persistono "...sul lato nord...n. 8 pilastri in c.a. poggiati su trave di fondazione e ... sormontati da una trave di collegamento sempre in c.a. di altezza complessiva di mt 4,50 circa...".

Il complesso delle opere abusive non è sanabile, quindi va ripristinato lo stato dei luoghi con la loro demolizione, il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, il riattamento delle opere autorizzate e delle aree liberate.

Ribadendo quanto detto nella CTU depositata il 15-16-17/04/2019, il sottoscritto CTU, dopo aver consultato il Listino Prezzi Regionale 2017, assume, con buona approssimazione, un valore complessivo unico per tutte le voci, ma differenziato per ogni tipologia di opera, vpp, come segue:

- Per opere con struttura portante in cemento armato (corpo centrale): € 300,00/m³.
- Per opere in elementi prefabbricati e/o mista (bungalows, alloggi personale, locali tecnici e locali annessi area piscina): € 150,00/m³.
- Per tettoie/zone d'ombra: € 50,00/m².
- Per terrazzi: € 25,00/m².
- Per opere di cui al Capo A dell'Ordinanza di Demolizione N. 5/2019: € 100/m³.
- Per ripristino luoghi di cui al Capo B dell'Ordinanza di Demolizione N. 5/2019, a corpo: € 10.000.
- Per ripristino alveo "Fosso Scappone", a corpo: € 20.000,00.
- Per demolizione scalinata e opere annesse e ripristino, a corpo: € 10.000,00
- Per pilastri campo tennis: € 150,00/n - € 300,00/n
- Per opere accessorie, a corpo: € 23.425,00.

Struttura	Corpi: € 300-150-100/m ³	Tettoie: € 50/ m ²	Terrazzi: € 25/m ²
Albergo-Ristorante + Sala Fitness + Solarium	€ (1.978*300) = € 597.900,00	€ (461/4*50) = € 5.762,50	€ (444*25) = € 11.100,00
Bungalows	€ (1.169*150) = € 175.350,00	€ (287/4*50) = € 3.587,50	€ (380*25) = € 9.500,00
Alloggi Personale	€ (216*150) = € 32.400,00	€ (75/4*50) = € 937,50	-
Locali Tecnici	€ (467*150) = € 70.050,00	-	€ (30*25) = € 750,00
Piscina e locali accessori	€ (472*150) = € 70.800,00	€ (315/4*50) = € 3.937,50	€ (298*25) = € 7.450,00
Ex-Casa Custode	€ (210 x 150) = € 31.500,00		



Campo da Tennis	€ (21 x 150) = € 3.150,00		€ (460 x 25) = € 11.500,00
Locali capo A Ord. di Dem. 5/2019	€ (1.485 x 100) = € 148.500,00		
Sommano	€ 1.129.650,00	€ 14.225,00	€ 40.300,00
Totale			€ 1.184.175,00
Ripristino luoghi Capo B Ord. Di Dem. 5/2019		a corpo	€ 10.000,00
Ripristino alveo "Fosso Scappone"		a corpo	€ 20.000,00
Demolizione scalinata e ripristino		a corpo	€ 10.000,00
Totale pilastri campo tennis		€ 300,00 * 8	€ 2.400,00
Totale opere accessorie		a corpo	€ 23.425,00
Totale Generale			1.250.000,00

Ai precitati oneri sono da aggiungere le sanzioni amministrative (da un minimo di € 2.000,00 a un massimo di € 20.000,00) per l'inottemperanza alle ingiunzioni di demolizione sopra riportate computando, come da Regolamento per la Disciplina dell'Irrogazione delle Sanzioni Amministrative Pecuniarie per Mancata Ottemperanza all'Ordinanza di Demolizione Opere Abusive (Art. 31, comma 4bis, DPR 380/01) del Comune di Mattinata, la sanzione massima di € 20.000,00 per ognuna delle sette ordinanze di demolizione emesse, quindi: € 20.000,00 * 7 = € 140.000,00.

9.2. Conformità catastale:

Premesso che gran parte degli immobili sono abusivi, che dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi, le risultanze catastali degli immobili pignorati sono poco corrispondenti alle opere assentite.

Occorre presentare DOCFA in variazione per esatta rappresentazione grafica, rettifica classamento e toponomastica, con probabile nuovo rilievo strumentale di tutta la struttura. Si ritiene congrua, con buona approssimazione, una spesa complessiva di circa € 10.000,00.

10.VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO O, IN ASSENZA, PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE

OMISSIS...

11.VERIFICA DELLA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

OMISSIS...

12.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

OMISSIS...



13. CONCLUSIONE

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione tecnica ed allegati, che si deposita telematicamente con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, una copia in chiaro e una copia omessa l'indicazione dell'esecutato con rilievi fotografici e planimetrici, e che si compone di n°21+4 pagine e di n°6 allegati per ulteriori n°221 pagine, per complessive n°246 pagine, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento, precisando che in data 29/06/2021 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC inviato alle ore 23:45:14 da matteo.giardino@legalmail.it, al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e alla società debitrice, ai seguenti indirizzi:

1. ivgfoggia@pec.it
2. giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it,
3. dibiase.antonio@avvocatifoggia.legalmail.it,
4. giuseppe.ciuffreda@avvocatifoggia.legalmail.it,
5. protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it
6. giorgio.m.salvatori@legalmail.it

Ora di consegna, rispettivamente: 23:45:20, 23:45:15, 23:45:15, 23:45:15, 23:45:20, 23:45:15.

Identificativo messaggio: ----- 3DD525EA.0018439A.59BBC0EF.05AA3BBE.posta-certificata@legalmail.it.

Foggia, lì 30/06/2021.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



ELENCO ALLEGATI

- 2) Documentazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato:
 - a) Verbale di accesso del 13/07/2020.
 - b) Rendicontazione del 10/10/2020.
 - c) Verbale di ricognizione del 14/04/2021.
 - d) Rendicontazione del 22/04/2021.
- 3) Planimetrie Stato Attuale: N° 12 Tavole:
 - a) **Tavola 1 modificata: Quadro d'unione esplicativo dei beni urbani oggetto della procedura.**
 - b) **Tavola 2 modificata: Campo da tennis (Ordinanza Demolizione N. 23/1975 e Successive).**
 - c) Tavola 3: Corpo centrale piano terra e seminterrato.
 - d) Tavola 4: Corpo centrale piano primo.
 - e) Tavola 5: Corpo centrale piano secondo.
 - f) Tavola 6: Corpo centrale piano terzo.
 - g) **Tavola 7 modificata: Ex-Casa custode e altre opere annesse (Ordinanza Demolizione N. 23/1975 e Successive).**
 - h) Tavola 8: Bungalows.
 - i) Tavola 9: Solarium, sala fitness, alloggi personale, locali tecnici.
 - j) **Tavola 10 modificata: Piscine e opere annesse, depuratore (Ordinanza Demolizione N. 23/1975 e Successive).**
 - k) **Tavola 11: Luoghi e opere abusive di cui al punto A) dell'Ordinanza di Demolizione N. 5 del 09/08/2019.**
 - l) **Tavola 12: Luoghi e opere abusive di cui al punto B) dell'Ordinanza di Demolizione N. 5 del 09/08/2019.**
- 4) Documentazione Agenzia Entrate:
 - a) Servizi Catastali:
 - 1) Visura per immobile n. T79230 del 19/06/2021 (F059-CF-Foglio 4, P.Illa 173).
 - 2) Visura storica per immobile n. T79269 del 19/06/2021 (F059-CF-Foglio 4, P.Illa 173).
 - 3) Estratto di mappa Prot. n. T79539/2021 del 19/06/2021 (F059-Foglio 4, P.Illa 173).
- 5) Documentazione Comune di Mattinata:
 - a) Settore 1:
 - 1) Messaggio PEC del 22/03/2021.
 - 2) Messaggio PEC del 14/04/2021.
 - 3) **Sentenza del Consiglio di Stato N°1870 del 05/03/2021.**
 - 4) Messaggio PEC per conoscenza del 14/04/2021.
 - b) Studio Legale Dionigi
 - 1) Messaggio PEC del 15/04/2021.
 - 2) **Informativa del Prof. Avv. Michele Dionigi del 15/04/2021.**
 - 3) **Sentenza del Consiglio di Stato N°1870 del 05/03/2021.**
 - 4) Messaggio PEC del 16/12/2020.
 - c) Settore 3:
 - 1) **Nota Prot. N° 007505 del 02/07/2020 con allegate su supporto informatico copie di:**
 - a) **Ordinanza di Demolizione del Sindaco di Mattinata n. 23 del 27.10.1975 con pregresso rapporto PM, trasmissione al Pretore di Monte Sant'Angelo, successivo**



verbale di contravvenzione.

- b) **Decreto di Demolizione del Sottosegretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali del 30.04.1976 e relativa trasmissione.**
 - c) **Sentenza del TAR Bari avverso il Decreto di demolizione del Sottosegretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali del 30.04.1976 con la quale il ricorso è dichiarato perento e relativa trasmissione.**
 - d) Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 18 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13528 del 10.12.14.
 - e) Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 19 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13529 del 10.12.14.
 - f) Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 20 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13530 del 10.12.14.
 - g) Ordinanza di Demolizione n. 5 del 09.08.19 con:
 - 1) Progressiva comunicazione di abuso edilizio Prot. N.767/PM del 08/08/2019.
 - h) Ordinanza del TAR Puglia di annullamento dell'Ordinanza di demolizione n.3/2018;
 - i) Sentenza del TAR Puglia n. 1648 del 12.12.19 di annullamento dell'Ordinanza di demolizione n.3/2018.
 - j) Ordinanza del Consiglio di Stato n. 3653 del 22.06.20 di annullamento della Sentenza del TAR Puglia n.1648/19.
 - k) **Progetto di rigenerazione paesaggistica e ambientale di _____, acquisito al protocollo comunale al n. 8705 del 26/07/2019: Relazione Tecnica.**
- 2) Messaggio PEC del 15/06/2021.
 - 3) Nota Prot. N. 007278 del 21/06/2021 con:
 - a) Preavviso di Diniego Prot. N. 005976 del 28/05/2020.
 - 4) **Nota Prot. N. 007404 del 23/06/2021 con copie di:**
 - a) **Diniego Definitivo, Prot. N. 0007392 del 23/06/2021, al Progetto di Rigenerazione Paesaggistica e Ambientale di _____**
 - b) Preavviso di diniego Prot. N°0000418 del 11/01/2019 con Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 18 del 12.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13528 del 10.12.14.
 - c) Preavviso di diniego Prot. N°0000423 del 11/01/2019 con Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 19 del 13.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13529 del 10.12.14.
 - d) Preavviso di diniego Prot. N°0000426 del 11/01/2019 con Determinazione del responsabile del Settore 3° del Comune di Mattinata n. 20 del 13.03.19 recante diniego dell'istanza di sanatoria prot. n. 13530 del 10.12.14.
 - e) Prot. N. 8537 del 30/08/2012: Autorizzazione alla realizzazione dell'impianto interrato per lo scarico in subirrigazione delle acque reflue della struttura turistico-ricettiva "Villa Scapone", propedeutica al rilascio dell'autorizzazione per lo smaltimento delle acque reflue per subirrigazione
 - 5) Messaggio PEC del 30/12/2020.
 - 6) Ricevute PEC.
 - 7) Documentazione Fotografica:
 - a) Documentazione fotografica 1 BIS: Foto 1÷205.
 - b) Documentazione fotografica 2 BIS: Foto 206÷405.



c) Documentazione fotografica 3 BIS: Foto 406+601.

Foggia, 30/06/2021

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

