
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

CONTRO

R.G.Es. N.427/2014

UDIENZA RINVIO: 18/04/2019

GIUDICE: **DOTT.SSA VALENTINA PATTI**

RELAZIONE DI STIMA ED ALLEGATI

Foggia, 15/04/2019

Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto C.T.U., espletate indagini ed accertamenti prodromici, effettuava i primi tre tentativi di accesso all'immobile pignorato, convocando le parti per il 04/08/2017, per il 24/08/2017 e per il 12/10/2017 (come da relativi verbali allegati), presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Manfredonia, Palazzo della Sorgente, (Ex-Sezione Distaccata del Tribunale Ordinario di Foggia), senza esito. Il creditore procedente e i creditori intervenuti venivano convocati a mezzo PEC rispettivamente del 12/07/2017, 05/08/2017, 15/09/2017; la Società debitrice con raccomandate AA.RR. rispettivamente n.ri 15042919057-2 e 15042919058-3 del 13/07/2017, 15042919059-4 e 15042919060-6 del 05/08/2017, 15042919061-7 e 15042919062-8 del 18/09/2017. Le stesse raccomandate AA.RR. venivano restituite al mittente in diverse date successive. Il sottoscritto CTU, quindi, presentava in data 04/10/2017 istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, e altre in date successive, tutte concesse. Negli stessi periodi si erano effettuati e si effettuavano indagini e accertamenti presso i competenti Uffici con presentazione di istanze e successiva produzione di documentazione (Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi Catastali e Servizi Pubblicità Immobiliare, Studio Notarile Dott. Michele Primiano Augelli, Archivio Notarile, Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata, Comando Polizia Municipale), istanze costantemente seguite e sollecitate. Grazie ai buoni uffici del Comando di Polizia Municipale di Mattinata si riusciva a stabilire un contatto telefonico con il Sig. Torre Rocco, institore della Società debitrice, concordando il primo accesso al cespite pignorato. In data 09/11/2017, quindi, si convocavano le parti per il 23/11/2017 sui luoghi oggetto della procedura: i creditori procedente e intervenuti con PEC, la Società debitrice con raccomandata A.R. n. 15042919063-0, consegnata il 18/11/2017. Effettuato il primo accesso, seguivano i seguenti altri accessi/incontri per il prosieguo delle operazioni peritali, concordati a verbale e/o comunicati per le vie brevi: 14/12/2018, 20/12/2017 (a Monte Sant'Angelo, presso studio tecnico del Geometra Michele Prosperino, collaboratore tecnico del sottoscritto CTU), 21/12/2017, 03/01/2018, i cui verbali sono già a fascicolo della procedura e in allegato alla presente CTU. (All.2a, 15)

Dopo vari solleciti, il Comando Polizia Municipale di Mattinata trasmetteva nota Prot. n. 1070-117/PM del 03/02/2017 a mezzo AR di posta privata, ritirata il 19/02/2017, non molto esauriente per l'assenza di dati metrici. Lo stesso comando suggeriva, per prendere visione dei verbali con detti dati e ottenerli in copia, di farsi autorizzare dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Foggia, dove erano stati trasmessi. Così il sottoscritto CTU faceva presentando relativa istanza il 10/04/2018, che, vistata il 18/04/2018, veniva trasmessa con PEC il 20/04/2018. (All.13-14d1)



Successivamente ci si recava presso il Comando di Polizia Municipale di Mattinata per il ritiro delle copie dei verbali relativi al cespite pignorato, che venivano rilasciate a mano, in modo informale e in diverse occasioni. (All.14d)

Nel frattempo, in data 05/04/2018, dopo vari solleciti, anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata rilasciava, con Prot. n. 3504 del 03/04/2018, notizie e documentazione saliente relativa alla situazione urbanistica/edilizia del cespite pignorato. (All.14c)

Le Parti venivano convocate per il prosieguo delle operazioni peritali da effettuarsi il 19/04/2018: la Società debitrice in data 31/03/2018 con raccomandata A.R. n. 15066120423-8; i creditori procedente e intervenuti con PEC del 03/04/2018. Effettuato l'accesso alla data precitata, le operazioni peritali si aggiornavano e proseguivano il 26/04/2018 e il 31/05/2018. (All.2a5-15)

Per accertare l'esistenza o meno del livello in favore del Demanio dello Stato, previ contatti telefonici, si faceva istanza all'Agenzia del Demanio di Bari con PEC del 03/05/2018, che riscontrava con una prima comunicazione interlocutoria il 29/05/2018 (Prot. n. 2018/9290 del 29/05/2018), già a fascicolo della procedura e allegata alla presente CTU. (All.9a-15)

Per completezza delle indagini si effettuavano indagini e accertamenti anche presso Servizio risorse Idriche della Provincia di Foggia, presso il Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) e presso il Demanio e Patrimonio della Regione Puglia con PEC del 16/07/2018, presso il Consorzio di Bonifica del Gargano con PEC del 19/07/2018; che riscontravano rispettivamente con lettere ordinarie Prot. 2018/0050032 del 03/09/2018, Prot. A00_75/10447 del 19/09/2018, Prot. AOO_108_20/07/2018-0017117 e con PEC del 24/07/2018. (All.10-11-12-15)

Si è ritenuto opportuno, anche, effettuare indagini presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia cui si faceva richiesta notizie con PEC del 17/12/2018 e diversi accessi diretti successivi. Il Comando non ha trasmesso nota formale. (All.15)

Previo sollecito, l'Agenzia del Demanio di Bari perfezionava la sua prima comunicazione interlocutoria trasmettendo, con PEC del 18/12/2018, copie dall'archivio storico catastale delle partite di provenienza dei beni oggetto della procedura. (All.9b-15)

In data 30/01/2018 la Cancelleria trasmetteva provvedimento del G.E. di nomina a custode ed amministratore dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie S.R.L. di Nicola Corizzo (in luogo del debitore), onerando il sottoscritto CTU della notifica del provvedimento allo stesso IVG, notifica che veniva effettuata con PEC alla stessa data. (All.15)

Previ contatti telefonici, e un successivo incontro con il Dott. Nicola Corizzo, si conveniva per un accesso congiunto e si concordava la data per il 18/02/2019, che veniva formalmente comunicata con PEC del 11/02/2019. (All.15)

Alla data precitata, previ contatti telefonici, si effettuava accesso bonario al compendio pignorato,



presente l'institore dalla Società debitrice, Sig. _____ del quale accesso è stato redatto verbale dallo stesso Dott. Corizzo, che lo trasmetteva al sottoscritto CTU con PEC del 14/03/2019, unitamente ad altra documentazione. (All.2b-15)

Seguivano ulteriori indagini e accertamenti presso il Servizio Usi Civici della Regione Puglia per verificare l'eventuale gravame di uso civico, oltre che il livello in favore del Demanio dello Stato, sui beni oggetto della procedura. Al precitato Servizio si inoltrava istanza con PEC in data 06/03/2019. Previa esposizione dell'urgenza della richiesta al Responsabile del Servizio, con fattivo spirito di collaborazione, l'istanza veniva evasa tempestivamente con PEC in data 12/03/2019 con nota Prot. AOO_079_2503. (All.11c-15)

Attendendo alla stesura dell'elaborato, emergeva la necessità di ulteriori indagini e accertamenti presso il Settore 3 del Comune di Mattinata, cui si presentava istanza con PEC del 14/03/2019, seguivano accessi diretti per seguirne l'iter e in data 01/04/2019 si ritirava a mano nota Prot. N°0003728 del 01/04/2019 con allegata copia conforme all'originale della Ordinanza di Demolizione e Ripristino dello Stato dei Luoghi N°3 del 15/03/2018. (All.14b-15)

Infine, in data 11/04/2019, il custode giudiziario IVG-Dott. Nicola Corizzo trasmetteva al sottoscritto CTU copia della sua prima rendicontazione, unitamente ad altra documentazione. (All.15)

In data 15/04/2019 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica al custode giudiziario, al creditore procedente e ai creditori intervenuti con messaggio inviato da matteo.giardino@legalmail.it alle ore 20:38:21, consegnato il 15/04/2019, alle ore: 20:38:25, 20:38:23, 20:38:23, 20:38:23, agli indirizzi: ivgfoggia@pec.it, giuseppe.grillo@avvocatire.legalmail.it, dibiase.antonio@avvocati-foggia.legalmail.it, giuseppe.ciuffreda@avvocatifoggia.legalmail.it, direzioneregionale.puglia@pec.equitaliariscossione.it (mancata consegna-errore: 5.1.1 - Sogei SpA - indirizzo non valido), identificativo messaggio:----- A92FC9FA.013E48A8.224AFFED.3C33311D.posta-certificata@legalmail.it; alla Società debitrice con messaggio inviato il 15/04/2019 da matteo.giardino@legalmail.it alle ore 21:47:46, consegnato il 15/04/2019, alle ore: 21:47:47, all'indirizzo: gior-gio.m.salvatori@legalmail.it, identificativo messaggio: ----- A92FC9FA.013E655D.228A8CC7.3C33311D.posta-certificata@legalmail.it.

In data 15/04/2019 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) e altra relazione di stima, omessa l'indicazione dell'esecutato, con rilievi fotografici e planimetrici.



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.

1.1. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 17/12/2014 la seguente documentazione:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Ai sensi dell'articolo 567 C.P.C.) del Dottor Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta) del 28/11/2014.

1.2. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 22/12/2016 la seguente documentazione:

- SPI-Foggia: Nota di trascrizione R.G. n.15943, R.P. n.12647 del 26/08/2014 - Verbale di Pignoramento Immobili.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari): (All.7a)

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	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 aree scoperte: 63 m ²	Euro 224,66
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			(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			(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 FONDARIO 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)

I.BIS.7.1) COMUNE DI MATTINATA - CATASTO TERRENI:

N.	Foglio	P.lla	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			(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)	

Cronistoria al ventennio:

Dalla certificazione notarile del Dottor Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, a fascicolo della procedura:

“In riferimento ai seguenti beni ubicati in Mattinata – Contrada Scapone:

- 1) *Unità immobiliare di vani 3 riportata al NCEU foglio 4 p.lla 534 catg. A/4 rendita 224,66 €, già particella 42 del foglio 4 giusta variazione del 25.03.2004 n° 3606;*
- 2) *Area urbana di mq 6727 riportata al NCEU foglio 4 p.lla 533, già corte di pertinenza dell'unità immobiliare meglio descritta al punto 1);*
- 3) *Area urbana di mq 4548 riportata al NCEU foglio 4 p.lla 535, già corte di pertinenza dell'unità immobiliare meglio descritta al punto 1);*
- 4) *Unità immobiliare riportata al NCEU foglio 4 p.lla 536, sub 2 catg. D/2 rendita 19.218,24 €, già foglio 4 p.lla 536 sub 1, giusta variazione del 26.04.2006 n° 19816, ex particella 536 del foglio 4 già corte di pertinenza dell'unità immobiliare meglio descritta al punto 1);*
- 5) *Terreno riportato al NCT foglio 4 p.lla 41 di mq 2786;*
- 6) *Terreno riportato al NCT foglio 4 p.lle 102 di mq 7520 – 187 ex p.lla 118 di mq 532;*

RISULTA QUANTO SEGUE:

*-Sino al 21.11.2014 la p.p. dell'intero di tutti i beni meglio descritti in premessa risulta in testa alla Società “in sede in Vieste, alla quale era pervenuta
dalla Società ‘con sede in Mattinata, in forza dell'atto di conferimento
redatto dal Notaio Michele Augelli in data 19.03.2010 rep. 88206, trascritto in data 30.03.2010 ai*



nn° 7054/4779, integrato con atto redatto dallo stesso Notaio in data 15.06.2010 rep. 88563 trascritto in data 7.07.2010 ai nn° 14904/10067.

Alla Società conferente era pervenuta dai coniugi nati rispettivamente a Trani il 25.03.1925 ed il 17.05.1939 a Milano, in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Pasquale De Candia in data 15.11.2002 rep. 22237 trascritto il 22.11.2002 ai nn° 25536/18843.

Ai coniugi era pervenuto come meglio di seguito riportato:

- a) Il bene meglio descritto al punto 1) per aver edificato su parte di terreno, identificato al NCT foglio 4 p.lla 42, loro pervenuto dai Sigg. il 16.10.1898,
il 18.02.1928 e il 18.06.1932, tutti
nati in Mattinata, in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Matteo Gatta in data 22.12.1970 trascritto in data 25.01.1971 ai nn° 2011/249090;
- b) I beni meglio descritti al punto 2) - 3) - 4), già corte di pertinenza del bene meglio descritto al punto 1) per distacco dallo stesso bene, a seguito di variazione presentata in data 25.03.2004 n° 3606;
- c) Il bene meglio descritto al punto 5) in forza del già citato atto redatto dal Notaio Matteo Gatta in data 22.12.1970;
- d) I beni meglio descritti al punto 6) dalla Signora , nata a Mattinata il
23.11.1905, in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Matteo Gatta in data 22.03.1971 trascritto il 15.04.1971 ai nn° 8366/254574.
- e) Dalla lettura degli atti si rileva che in data 16.05.1972 ai nn° 26145/294014 e 26146/294015 risultano trascritti dei provvedimenti emessi dal Pretore di Monte Sant'Angelo che disponeva la rettifica del titolo di proprietà e catastale a favore dei coniugi Melillo / Vaghi relativamente al terreno ubicato in Mattinata al NCT foglio 4 p.lle 41 - 42 - 118.”

Dall'esame delle visure storiche al Catasto Terreni delle particelle oggetto del compendio pignorato emergeva che erano tutte gravate di livello in favore del Demanio dello Stato e che nei successivi passaggi e variazioni tale livello non compariva e precisamente: alle particelle 41-102-187, ancora in Catasto Terreni, il livello non risulta più annotato dallo 06/01/2003, data di acquisizione agli atti “...dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Pasquale De Candia in data 15.11.2002 rep. 22237 trascritto il 22.11.2002 ai nn° 25536/18843...”; alla particella 42 (che comprende la particella 43) edificata e passata al Catasto Fabbricati, con variazione (costituzione) presentata in data 05/01/1989, in atti dal 09/01/1990, n. 3.1.1989. (All.7a)



Il sottoscritto non rinvenendo elementi utili nell'atto di provenienza ("...atto di conferimento redatto dal Notaio Michele Augelli in data 19.03.2010 rep. 88206, trascritto in data 30.03.2010 ai nn° 7054/4779, integrato con atto redatto dallo stesso Notaio in data 15.06.2010 rep. 88563 trascritto in data 7.07.2010 ai nn° 14904/10067...") rilasciato dallo Studio Notarile Michele Augelli, richiedeva all'Archivio Notarile di Foggia l'atto di compravendita redatto dal Notaio Pasquale De Candia in data 15.11.2002 rep. 22237 trascritto il 22.11.2002 ai nn° 25536/18843. Tale atto, nell'indicare i titoli di provenienza, come prima riportati, non chiariva adeguatamente su che base si fosse proceduto alla cancellazione del livello in Favore del Demanio dello Stato e quindi obbligava il sottoscritto CTU a recarsi presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Lucera per ulteriori indagini e accertamenti. Per completezza, ad ogni buon fine, produceva copia delle note di trascrizione: dell'atto di vendita rogato dal Notaio Matteo Gatta il 22/12/1970, trascritto il 25/01/1971 ai n.ri 2011/249090 (Foglio 4, Particelle 41-42); dell'atto di vendita rogato dal Notaio Matteo Gatta il 22/03/1971, trascritto il 15/04/1971 ai n.ri 8366/254574 (Foglio 4, Particelle 43-102-118); del decreto del Pretore di Monte Sant'Angelo del 11/12/1972 N° 46/71 R.C. trascritto il 28/12/1972 ai n.ri 26146/294015 (Foglio 4, Particelle 41-42); del decreto del Pretore di Monte Sant'Angelo del 11/12/1972 N° 54/71 R.C. trascritto il 28/12/1972 ai n.ri 26145/294014 (Foglio 4, Particelle 43-118). (All.7b-8)

Dalla lettura delle note di trascrizione dei suddetti decreti del Pretore di Monte Sant'Angelo si evince chiaramente che è fatto salvo il livello in favore del Demanio dello Stato, che infatti veniva correttamente annotato: nella intestazione della particella 42 (che comprende la particella 43) edificata e passata al Catasto Fabbricati, fino alla sua variazione (costituzione) presentata in data 05/01/1989, in atti dal 09/01/1990, n. 3.1.1989; nella intestazione delle particelle 41-102-187 (ex-118-b) fino al 06/01/2003, data di acquisizione agli atti "...dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Pasquale De Candia in data 15.11.2002 rep. 22237 trascritto il 22.11.2002 ai nn° 25536/18843...". (All.7a-7b-8)

Ad ogni buon fine, nell'accesso del 26/04/2018, il sottoscritto CTU chiedeva al Sig. institore della Società debitrice, se avesse documentazione relativa all'affrancazione del livello in favore del Demanio dello Stato. Il Sig. dichiarava di ricordare di aver affrancato dal livello i beni oggetto della procedura, ma non era in grado di reperire e produrre la relativa documentazione.

Ciò obbligava il sottoscritto CTU ad effettuare i relativi accertamenti presso l'Agenzia del Demanio di Bari, cui inoltrava istanza con PEC in data 03/05/2018. Previ contatti telefonici la stessa Agenzia trasmetteva nota interlocutoria, già a fascicolo della procedura, e infine, previo sollecito con PEC del 30/11/2018, trasmetteva, in data 18/12/2018, copie dall'archivio storico catastale delle partite di provenienza dei beni oggetto della procedura. (All.9-15)



Le stesse confermano, a parere del sottoscritto CTU, l'assenza di acquisizione agli atti di qualsivoglia titolo di affrancazione del livello in favore del Demanio dello Stato, quindi la sua mancata annotazione è ingiustificata, ma soprattutto cambia, sempre a parere del sottoscritto CTU, la **natura del diritto espropriato: non la piena proprietà dei beni, bensì il livello.**

Infine, nelle ultime indagini e accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Demanio, emergeva la necessità di accertare l'eventuale gravame anche di uso civico sugli stessi beni, per cui, all'uopo, si sono effettuati ulteriori indagini e accertamenti presso il Servizio Usi Civici della Regione Puglia. Al precitato Servizio si inoltrava istanza con PEC in data 06/03/2019. Previa esposizione al Responsabile del Servizio dell'urgenza della richiesta, con fattivo spirito di collaborazione, l'istanza veniva evasa tempestivamente con PEC in data 12/03/2019 con nota Prot. AOO_079_2503, in cui "*...SI ATTESTA che non risultano gravati da Uso Civico i terreni attualmente censiti in Catasto al Fg. 4 p.lle 41-102-187-533-534-535-536.*". (All.11c, 15)

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DAI SEGUENTI BENI:

- 2.1. Fabbricato centrale interamente adibito ad attività ricettiva e di somministrazione alimenti e bevande di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, con ampliamenti e sopraelevazioni abusive e non sanabili, con annesse strutture e area di pertinenza, meglio descritti in seguito; così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 4, Particella 536, Sub 2, Categoria D/2, Classe -, Consistenza -, Superficie Catastale -, Rendita Euro 19.218,24.
- 2.2. Fabbricato a livello superiore rispetto al corpo centrale (ex-casa del custode) adibito ad attività ricettiva, con ampliamenti e sopraelevazioni abusive e non sanabili, meglio descritti in seguito; così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 4, Particella 534, Sub -, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 73 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 63 m², Rendita Euro 224,66.
- 2.3. Aree Urbane costituenti pertinenze dei fabbricati di cui ai punti precedenti con presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea, recinzioni, viabilità interna e parcheggi; così identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 4, Particella 533 Categoria Area Urbana, Classe -, Consistenza 4548 m²; Foglio 4, Particella 535, Categoria Area Urbana, Classe -, Consistenza 6.727 m²;
- 2.4. Terreni in gran parte coperti da macchia mediterranea in due corpi:
 - un corpo a livello inferiore al fabbricato centrale, ad est del Fosso Scapone e confinante con Demanio Forestale e Demanio Marittimo, così identificato nel Catasto Terreni del Comune di Mattinata: Foglio 4, Particella 41, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, Superficie 2.786 m², R.D. Euro 1,44, R.A. Euro 0,72;



- un corpo a livello superiore al fabbricato centrale e confinante con Strada Provinciale 53 Mattinata-Vieste, aree urbane di cui al punto 2.3 precedente e Demanio Forestale, così identificato nel Catasto Terreni del Comune di Mattinata: Foglio 4, Particella 102, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5, Superficie 7.520 m², R.D. Euro 7,77, R.A. Euro 13,59; Foglio 4, Particella 187, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5, Superficie 532 m², R.D. Euro 0,55, R.A. Euro 0,96.

Tutto il complesso confina con: Strada Provinciale n. 53 Mattinata-Vieste, proprietà

. Demanio Forestale, Fosso Scapone, Demanio Marittimo e ancora Demanio Forestale, salvo altri e/o aventi causa. (All.7a-16)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni espropriati sono siti nel Comune di Mattinata (FG), alla Località Scapone (o Scapone), cui si accede da circa il Km 12,00 della Strada Provinciale 53 Mattinata-Vieste. Dislocati lungo un ripido versante esposto a sud-est, serviti da una viabilità interna a tornanti, fino al livello inferiore dove è presente una piscina con strutture accessorie, da cui si diparte una lunga scalinata in calcestruzzo, realizzata nel Fosso Scapone, fino al mare, dove viene localizzato, presumibilmente nella stagione favorevole, un pontile galleggiante per attracco natanti, autorizzato con concessione della Regione Puglia rilasciata il 18 marzo 2010, come riportato nello "...atto di conferimento redatto dal Notaio Michele Augelli in data 19.03.2010 rep. 88206, trascritto in data 30.03.2010 ai nn° 7054/4779, integrato con atto redatto dallo stesso Notaio in data 15.06.2010 rep. 88563 trascritto in data 7.07.2010 ai nn° 14904/10067...". (All.3a-5a-5b-16a)

Il complesso è stato realizzato in parte con regolari titoli autorizzativi [L.E. n. 1/72, C.E.S. n. 70 del 06/06/2000 (Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 07/08/2000, Prot. n. 6743), P.C.S. n.12 del 14/04/2015, SCIA Prot. 3699 del 08/04/2016], come si dirà meglio in seguito, in parte ampliato, sopraelevato e con nuovi corpi e annesse strutture completamente abusive oggetto, in gran parte, di diverse ordinanze di demolizione (N. 35 del 28/03/2002, N. 10 del 24/02/2005, N. 16 del 04/04/2006, N. 13 dell'11/08/2014, N. 3 del 15/03/2018), non ottemperate, per quanto potuto constatare fino all'ultimo accesso del 18/02/2019 effettuato con il Custode Giudiziario IVG-Dott. Corizzo Nicola. (All.2b-3-14b-14c-14d-16)

Il numero complessivo delle camere accertato è di 31, tra corpo centrale e bungalows, di cui 13 nel corpo centrale, oltre gli alloggi per il personale. Per una ripartizione delle parti autorizzate e delle parti abusive si rimanda alle tabelle che seguono e alle tavole allegate. (All.3)

I beni espropriati sono tutti gravati di livello in favore del Demanio dello Stato: gli originari terreni e, per accessione, tutti i fabbricati realizzati e presenti sugli stessi.



Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali, dalla documentazione prodotta presso i competenti Uffici e dai rilievi effettuati nei diversi accessi, come da verbali allegati, fino all'ultimo accesso effettuato 18/02/2018 con il nominato Custode Giudiziario, l'IVG SRL del Dott. Nicola Corizzo, restituite graficamente con buona approssimazione nelle tavole allegate alla presente CTU e riassunte come nelle tabelle che seguono:

FABBRICATI	SUPERFICIE LORDA COPERTA IN MQ		SUPERFICIE LORDA TETTOIE/TERRAZZI IN MQ		SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ
	AUTORIZZATA	ABUSIVA	AUTORIZZATA	ABUSIVA	
TAVOLA 1	-	-	-	-	-
TAVOLA 2		7	460	16 PILASTRI	
TAVOLA 3	527	336		112	1.247
TAVOLA 4	243	78	168	121	
TAVOLA 5	127	100	78	74	
TAVOLA 6		185		258	
TAVOLA 7	70	164		197	82
TAVOLA 8		240		458	
TAVOLA 9		200		325	
TAVOLA 10		202	115	528	
TOTALI	967	1.512	821	2.073	1329

Si precisa che il valore del campo da tennis (Tavola 2, m² 460) e della piscina (Tavola 10, m² 115) sono inglobati nel valore del corpo centrale del complesso, adibito ad albergo-ristorante (Particella 536 Sub 2), la cui superficie commerciale è stata determinata sommando la superficie coperta lorda autorizzata e le superfici omogeneizzate dei terrazzi autorizzati e delle superfici scoperte; parimenti per l'ex-casa del custode (Particella 534). Quindi: Superficie commerciale corpo centrale = $[897 + 25*0,3 + 221*0,1 + 442*0,1 + (14.264 - 442)*0,02]$ m² = 1.247,24 m² ~ 1.247 m²; Superficie commerciale ex - casa custode = $[70 + 70*0,1 + (329 - 70)*0,02]$ m² = 82,18 m² ~ 82 m².

ALTRI BENI	SUPERFICIE IN MQ
AREE URBANE	11.275
TERRENI	10.838

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di immagini satellitari, documentazione fotografica e planimetrie. (All.3-7a1-7a2-16)



Il Responsabile del Terzo Settore del Comune di Mattinata "...informa: 1) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni come di seguito indicato: a) foglio 4, p.lla 41 (in parte); b) foglio 4, p.lla 102 (in parte); c) foglio 4, p.lla 187; d) foglio 4, p.lla 533 (in Parte); e) foglio 4, p.lla 534; foglio 4, p.lla 535 (in parte); foglio 4, p.lla 536; risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **ZONA DI RISPETTO PAESISTICO "E1"**...; 2) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni come di seguito indicato: a) foglio 4, p.lla 102 (in parte); b) foglio 4, p.lla 533 (in parte); c) foglio 4, p.lla 535 (in parte); risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **FASCIA DI RISPETTO STRADALE...**; 3) che l'immobile ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni come di seguito indicato: a) foglio 4, p.lla 41 (in parte); risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **RISERVA NATURALE BIOGENETICA DI MONTE BARONE "Zona Fe1"**...", con l'osservanza di parametri e prescrizioni come da Prot. N. 013131/2017 del 20/11/2017 allegato, che qui si dà per interamente riportato. (All.14a)

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 GEOPOLI, 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, allegati alla presente CTU. (All.5a-5c-6b)

Nel valore di mercato dei beni regolari si ingloba il valore del campo da tennis, della piscina e degli altri annessi regolari.

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 la porzione legittima della ex-casa del custode è di € 800,00/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 * 1.247 m² = € 1.247.000,00 (Euro_Unmilione-ducecentoquarantasettemilavirgolazerozero).

❖ Valore ex-casa custode = 800,00 €/m² * 82 m² = € 65.600,00. (Euro_Sessantacinquemilaseicentocentovirgolazerozero).

❖ Valore aree urbane = 20,00 €/m² * 11.275 m² = € 225.500,00 (Euro_Duecentoventicinquemilacinquecentovirgolazerozero).

❖ Valore terreni = 20,00 €/m² * 10.838 m² = 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: 1.247 m².
- EX-CASA CUSTODE: 82 m².
- AREE URBANE: 11.275 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 c.a. 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 ex-casa custode: € 224,66 * 120 * 25% * 1,5% = 101,09;
- 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 ex-casa custode: € (101,09 * 15 + 101,09 * 5) = € (1.561,35 + 505,45) = 2.066,80;
- 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:** € (1.247.000,00 - 86.482,00 - 4.823,24) = € **1.155.694,76 (Euro_Unmilionecentocinquantacinquemilaseicentonovantaquattrovirgolasettantasei);**
- ❖ **Valore livello ex-casa custode:** € (65.600,00 - 2.066,80 - 115,27) = € **63.417,93 (Euro_Sessantatremilaquattrocentodiciassettevirgolanovantatre);**



- ❖ Valore livello aree urbane: € (225.500,00 – 600,26 – 33,47) = € 224.866,27 (Euro_Duecentoventiquattromilaottocentosessantaseivirgolaventisette);
- ❖ Valore livello terreni: € (216.760,00 – 502,44 – 28,02) = € 216.229,54 (Euro_Duecentosedicimiladuecentoventinovevirgolacinquantaquattro).

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.Illa 536, Sub 2	1.247 m ²	€ 1.247.000,00	€ 1.155.694,76
1.BIS.2: Foglio 4, P.Illa 534	82 m ²	€ 65.600,00	€ 63.417,93
1.BIS.1 + 1.BIS.3: Foglio 4, P.Ille 533-535	11.275 m ²	€ 225.500,00	€ 224.866,27
1.BIS.5 + 1.BIS.6 + 1.BIS.7: Foglio 4, P.Ille 41-102-187	10.838 m ²	€ 216.760,00	€ 216.229,54

4.6. 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 di scadenza del primo contratto di locazione, ovvero fino al 31/12/2020: $(4/12 + 6) \cdot a * € 50.000,00/a = (76/12) \cdot a * € 50.000,00/a = € 316.666,66 \sim € 317.000,00$, come segue:

- Quota canone in aggiunta a valore diritto albergo-ristorante, Foglio 4, P.Ille 536, Sub 2: € $(1.155.694,76 * 317.000,00 / 1.660.208,50) = € 220.668,21$.
- Quota canone in aggiunta a valore diritto casa ex-custode, Foglio 4, P.Ille 534: € $(63.417,93 * 317.000,00 / 1.660.208,50) = € 12.109,01$.
- Quota canone in aggiunta a valore diritto aree urbane, Foglio 4, P.Ille 533-535: € $(224.866,27 * 317.000,00 / 1.660.208,50) = € 42.935,93$.
- Quota canone in aggiunta a valore diritto terreni, Foglio 4, P.Ille 41-102-187: € $(216.229,54 * 317.000,00 / 1.660.208,50) = € 41.286,84$.

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 € $(1.100.000,00 + 50.000,00 + 10.000,00) = € 1.160.000,00$, proporzionalmente ai valori dei diversi diritti, come segue:

- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto albergo-ristorante, Foglio 4, P.Ille 536, Sub 2: € $(1.155.694,76 * 1.160.000,00 / 1.660.208,50) = € 807.492,50$.



- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto casa ex-custode, Foglio 4, P.lle 534: € $(63.417,93 * 1.160.000,00 / 1.660.208,50) = € 44.310,57$.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto aree urbane, Foglio 4, P.lle 533-535: € $(224.866,27 * 1.160.000,00 / 1.660.208,50) = € 157.115,73$.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto terreni, Foglio 4, P.lle 41-102-187: € $(216.229,54 * 1.160.000,00 / 1.660.208,50) = € 151.081,18$.

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: € $(1.155.694,76 + 220.668,21 - 807.492,50) = € 568.870,47$ (Euro_Cinquecentosessantottomilaottocentottantavirgolaquarantasette)
- Valore diritto livello ex-casa custode per 1/1, con aggiunta e detrazione, nello stato di fatto in cui si trova: € $(63.417,93 + 12.109,01 - 44.310,57) = € 31.216,37$ (Euro_Trentunomiladuecentosedicivirgolatrentasette)
- Valore diritto livello delle aree urbane per 1/1, con aggiunta e detrazione, nello stato di fatto in cui si trova: € $(224.866,27 + 42.935,93 - 157.115,73) = € 110.686,47$ (Euro_Centodiecimilaseicentottantaseivirgolaquarantasette).
- Valore diritto livello terreni per 1/1, con aggiunta e detrazione, nello stato di fatto in cui si trova: € $(216.229,54 + 41.286,84 - 151.081,18) = € 106.435,20$ (Euro_Centoseimilaquattrocentotrentacinquevirgolaventi)

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 _____ . Il medesimo contratto è stato poi ceduto alla _____ , ed 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)

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 "Società
' e, previa rescissione dello stesso contratto del 21/03/2016, "...in data
29/04/2016 la "
' ha concesso la struttura in fitto alla attuale occu-
pante con 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)

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

L'importo complessivo delle annualità del canone, dalla data del pignoramento fino alla data di scadenza del primo contratto di locazione, ovvero il 31/12/2020 $[(4/12 + 6) a * € 50.000,00/a = 76/12 a * 50.000,00 a = € 316.666,66 \sim € 317.000,00]$, ripartito proporzionalmente, sarà portato in aggiunta al valore dei beni.

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

Livello in favore del Demanio dello Stato e vincoli come da Strumenti Urbanistici e Territoriali vigenti.

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Ai sensi dell'articolo 567 C.P.C.) del Dottor Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta) del 28/11/2014:

8.1. Iscrizioni:

- "...ipoteca volontaria di € 1.548.000,00 per anni 14 a favore di "
che elegge il proprio domicilio ipotecario presso la propria sede in Firenze – Viale Mazzini n°
46, a garanzia del mutuo di € 774.000,00 concesso alla Soc. "
in forza
dell'atto redatto dal Notaio Pasquale De Candia in data 15.11.2002 rep. 22238 iscritta a carico
della stessa società mutuataria in data 22.11.2002 ai nn° 25537/373 gravante sui seguenti beni
– come da nota pubblicata – ubicati in Mattinata:

a) Unità immobiliare di vani 25 riportata al NCEU foglio 4 p.lla 42 catg. A/3, con
relativa area di pertinenza;

b) Terreno riportato al NCT foglio 4 p.lle 41 - 102 e 187;

- Ipoteca volontaria di € 1.950.000,00 per anni 17 a favore di "
Società per Azioni", con sede in Ancona, a garanzia del mutuo fondiario di € 1.300.000,00
concesso alla Società '
' in forza dell'atto redatto dal Notaio Gentile Gio-
vanni in data 05.02.2004 rep. 35707 iscritta a carico della stessa società mutuataria in data



6.02.2004 ai nn° 2917/419 gravante sui seguenti beni – come da nota pubblicata – ubicati in Mattinata:

- a) Unità immobiliare di vani 25 riportata al NCEU foglio 4 p.lla 42 catg. A/3, con relativa area di pertinenza;
 - b) Terreno riportato al NCT foglio 4 p.lle 41 - 102 e 187;
- Ipoteca legale di € 43.049,52 a favore di “ _____ ”, con sede in Foggia, derivante dal debito d'imposta di € 21.524,76 iscritta a carico della Società “ _____ ” in data 27.06.2008 ai nn° 15708/2881 sui seguenti beni – come risulta dalla nota:
 - a) Unità immobiliare riportata al NCEU foglio 4 p.lla 42 catg. A/3;
 - b) Terreno riportato al NCT foglio 4 p.lle 102 – 187 - 41;
 - Ipoteca legale di € 35.831,74 a favore di “ _____ ” derivante dal debito d'imposta di € 17.915,87 iscritta a carico della Società “ _____ ” data 12.02.2009 ai nn° 3788/445 sui seguenti beni – come risulta dalla nota:
 - a) Unità immobiliare riportata al NCEU foglio 4 p.lla 42 catg. A/3;
 - b) Terreno riportato al NCT foglio 4 p.lle 102 – 187 - 41; ...”.

8.2. Trascrizioni:

- “...pignoramento immobiliare a favore di _____ con sede in Cosenza, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia all'Amministratore protempore della Società _____ in data 29.07.2014 rep. 6719 trascritto in data 26.08.2014 ai nn° 15943/12647 e gravante su tutti i beni meglio descritti in premessa; ...”.

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il complesso oggetto della procedura è stato realizzato dopo del 1° settembre 1967.

Per la documentazione ottenuta dopo lungo iter dal competente Ufficio del Comune di Mattinata e dal locale Comando della Polizia Municipale emerge quanto segue:

- Il complesso è stato in parte realizzato regolarmente con i seguenti titoli autorizzativi: L.E. n. 1/72, C.E.S. n. 70 del 06/06/2000 (Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 07/08/2000, Prot. n. 6743), P.C.S. n.12 del 14/04/2015, SCIA Prot. 3699 del 08/04/2016. (All.14c)
- In gran parte il complesso oggetto della procedura è stato ampliato e sopraelevato e con nuovi corpi e annesse strutture completamente abusive, in rosso nelle planimetrie allegare alla presente CTU:
 - in gran parte le opere abusive sono oggetto di diverse ordinanze di demolizione (N. 35 del 28/03/2002, N. 10 del 24/02/2005, N. 16 del 04/04/2006, N. 13 dell'11/08/2014, N. 3 del 15/03/2018), non ottemperate;



- o in parte, per quanto potuto evincere dalla documentazione prodotta e fatti salvi eventuali errori in buona fede, a parere del sottoscritto CTU, non contemplate nelle precitate ordinanze e precisamente: intera ala ovest del corpo centrale su tre livelli:
 - piano terra: locali cucina (Foto 189÷199, Tavola 3);
 - piano primo: camera n°3, con terrazzo di pertinenza attrezzato (Foto 210÷227, Tavola 4),
 - piano secondo: camera n°9 con terrazzo di pertinenza attrezzato (Foto 275÷286, Tavola 5)
- o alle precedenti opere si aggiunge una grotta (“Taverna di Bacco) con accesso da piano terra contiguo a ingresso di servizio ai locali cucina, in una occasione riscontrato aperto, in altre murato; tale grotta si sviluppa sottostrada sul lato nord del corpo centrale (Foto: 350÷359, Tavola 3); in merito, nell’accesso congiunto con il Dott. Nicola Corizzo, per il nominato custode giudiziario IVG, a verbale, il Sig. _____ institore della Società debitrice, dichiarava che “...la grotta è stata chiusa per la messa in sicurezza...”; sempre allo stesso verbale il sottoscritto CTU evidenziava probabili altri accessi murati nei pressi dei locali fitness (Foto: 454÷457, Tavola 9). Si ritiene, infine, opportuno riportare quanto annotato a verbale del 31/05/2018: “Il CTU chiede chiarimenti sul punto 2 dell’ordinanza di demolizione N° 10 del 24/02/2005 relativo ad uno scavo di profondità di mt 6,00 e dalle medesime dimensioni della tettoia sovrastante di circa mt 22,00 x mt 12,00 x mt 3,50 circa, previa esibizione della stessa ordinanza. Il Sig. Torre dichiara che lo stesso scavo è stato coperto con un solaio realizzato con travi in legno lamellare costituente il piano di calpestio della veranda con spazio vuoto sottostante non accessibile.”.

La consistenza 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	153
Totali	4.302	1.138	1.007

A queste opere vanno aggiunte quelle oggetto della ordinanza di demolizione n. 16 del 04/04/2006 (...“n. 1 piazzale di mq 400 circa, realizzato su un tratto del torrente naturale denominato “Fosso



Scappone” di proprietà del Demanio-Genio Civile e sulle particelle 41 e 42 del F. 4 di proprietà della Società “ ... mediante riempimento dell’alveo del torrente, con materiale costituito da scarti di materiali di costruzioni, materiale proveniente da scavi, terreno vegetale, terreno ghiaioso e posa in opera di tubazione circolare in cls precompresso sottostante il suddetto materiale, per un volume presumibile di mc 1200-1500 circa...”); quelle oggetto della ordinanza di demolizione n. 13 del 11/08/2014, al punto 3 (“...una scalinata in calcestruzzo delle dimensioni in pianta di mt. 1,40 di larghezza per un totale di nr 86 gradini...”) e quelle al punto 13 della ordinanza di demolizione 3 del 15/03/2018 (“Ai lati del campo da tennis sul lato nord risultano realizzati n. 8 pilastri in c.a. poggiati su trave di fondazione e sono sormontati da una trave di collegamento sempre in c.a. di altezza complessiva di mt 4,50 circa, mentre su lato sud, in allineamento con i pilastri del lato nord, risultano realizzati n. 8 pilastri in legno lamellare...”), salvo altre.

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.

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 ripristino alveo “Fosso Scappone”, a corpo: € 30.000,00.
- 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: € 27.825,00.

Struttura	Corpi: € 300/m ³	Corpi: € 150/ m ³	Tettoie: € 50/ m ²	Terrazzi: € 25/m ²
Albergo-Ristorante + Sala Fitness + Solarium	€ (1.978*300) = € 597.900,00	-	€ (461*50) = € 23.050,00	€ (444*25) = € 11.100,00
Bungalows	-	€ (1.169*150) = € 175.350,00	€ (287*50) = € 14.350,00	€ (380*25) = € 9.500,00
Alloggi Personale	-	€ (216*150) = € 32.400,00	€ (75*50) = € 3.750,00	-



Locali Tecnici	-	€ (467*150) = € 70.050,00	-	€ (30*25) = € 750,00
Piscina e locali accessori	-	€ (472*150) = € 70.800,00	€ (315*50) = € 15.750,00	€ (153*25) = € 3.825,00
Sommano	€ 597.900,00	€ 348.600,00	€ 56.900,00	€ 25.175,00
Totale				€ 1.028.575,00
Ripristino alveo "Fosso Scappone"		a corpo		€ 30.000,00
Demolizione scalinata e ripristino		a corpo		€ 10.000,00
Totale pilastri campo tennis		€ 150,00 * 8 + € 300,00 * 8 =		€ 3.600,00
Totale opere accessorie		a corpo		€ 27.825,00
Totale Generale				1.100.000,00

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 cinque ordinanze di demolizione emesse, quindi: € 20.000,00 * 5 = € 50.000,00.

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

Premesso che gran parte degli immobili sono abusivi, che dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi, per completezza il sottoscritto CTU ha provveduto a predisporre gli APE per gli immobili pignorati così come risultanti dai titoli abilitativi ovvero come assentiti.

Nel predisporre tali attestati il sottoscritto CTU si è avvalso dell'ausilio del proprio collaboratore tecnico, il Geometra Michele Prosperino di Monte Sant'Angelo.

Il corpo centrale, ovvero l'albergo-ristorante (Foglio 4, Particella 536, Sub 2), è ascrivibile alla Classe "G"; l'ex-casa del custode (Foglio 4, Particella 534), è ascrivibile alla Classe "G".

Per gli specifici indici di interesse si rimanda agli APE allegati. (All.4)

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER



DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

A parere del sottoscritto C.T.U. non sussistono le “...condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati...”.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A Verbale di accesso del 21/12/2017 “In merito all'impianto di trattamento reflui della struttura il Signor dichiara che lo stesso è corredato di autorizzazione alla dispersione per subirrigazione. In merito alla corrispondenza degli impianti tecnologici al D.M. 37/08, il Sig. dichiara che gli impianti tecnologici presenti non sono provvisti di certificazione di conformità.”. (All.2a4)

L'impianto di subirrigazione è localizzato, molto probabilmente, sotto al piazzale realizzato abusivamente oggetto della ordinanza di demolizione e ripristino n. 16 del 04/04/2006, stante anche la prossimità del depuratore a biodischi e la presenza di una vasca imhoff non interrata. (Foto 500÷505)

Con nota Prot. N°0003728 del 01/04/2019, il Terzo Settore del Comune di Mattinata comunicava che “Con riferimento all'autorizzazione allo scarico acque reflue per la struttura di si comunica che per quanto è stato possibile accertare agli atti di quest'ufficio, non risulta autorizzazione rilasciata da questo Ente.”. (All.14b)

Dalle indagini effettuate presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia, in riferimento alla normativa antincendio regolata da DPR 151 del 01/08/2011 All. 1, si è appreso che le attività soggette sono il deposito GPL e il Gruppo Elettrogeno, per le quali risultano presentate SCIA al Comune di Mattinata in data 29/07/2016, relative a tutte e due le attività, e per le quali l'interessato ha ottemperato, come dichiarato dal responsabile del Servizio Prevenzione di precitato Comando. Le attività di bungalows non rientrano tra le attività soggette di cui al D.P.R. 151/2011. Le attività ricettive sono soggette se superano i 25 posti letto in corpo unico. Il corpo centrale della struttura, nella previsione della demolizione dei volumi abusivi e del ripristino dello stato dei luoghi conformemente ai progetti assentiti, non dovrebbe essere attività soggetta al D.P.R. 151/2011. Allo stato attuale i posti letto riscontrati nelle tredici camere del corpo centrale sono almeno trenta.

Per completezza delle indagini si effettuavano indagini e accertamenti anche presso Servizio risorse Idriche della Provincia di Foggia, presso il Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) e presso il Demanio e Patrimonio della Regione Puglia con PEC del 16/07/2018, presso il Consorzio di Bonifica del Gargano con PEC del 19/07/2018; che riscontravano rispettivamente con lettere ordinarie Prot. 2018/0050032 del 03/09/2018, Prot. A00_75/10447 del 19/09/2018, Prot. AOO_108_20/07/2018-0017117 e con PEC del 24/07/2018. (All.10-11-12-15)

Il Servizio Approvvigionamento Idrico della Provincia di Foggia, con nota Prot. 2018/0050032



del 03/09/2018, comunicava che "...a nome di è stata rilasciata
autorizzazione alla ricerca al Foglio 4 part. 534 in data 25.07.2016 prot. 51511...". (All.10)

Il Consorzio di Bonifica Montana del Gargano, con nota del 24/07/2018 trasmessa con PEC, certifica che: i contributi intestati a dal 2009 al 2015, per complessivi € 131,00, non
sono stati pagati; i contributi intestati a dal 2016 al 2018, per complessivi € 56,91, non sono stati pagati.

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°25+3 pagine e di n°16 allegati per ulteriori n°455 pagine, per complessive n°483 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 15/04/2019 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC inviato alle ore 20:38:21 da matteo.giardino@legalmail.it, al custode giudiziario, al creditore procedente e ai creditori intervenuti, 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. direzioneregionale.puglia@pec.equitaliariscossione.it. (mancata consegna-errore: 5.1.1 - Sogei SpA - indirizzo non valido).

Consegnati il 15/04/2019, rispettivamente alle ore: 20:38:25, 20:38:23, 20:38:23, 20:38:23. Identificativo messaggio: A92FC9FA.013E48A8.224AFFED.3C33311D.posta-certificata@legalmail.it.

Alla società debitrice con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it il 15/04/2019 alle ore 21:47:46, all'indirizzo giorgio.m.salvatori@legalmail.it, consegnato il 15/04/2019 alle ore 21:47:47, identificativo messaggio: A92FC9FA.013E655D.228A8CC7.3C33311D.posta-certificata@legalmail.it.

Foggia, lì 15/04/2019.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Specchio riepilogativo del cespite pignorato.
- 2) Verbali di accesso:
 - a) Verbali di accesso del CTU:
 - 1) N°01 del 04/08/2017.
 - 2) N°02 del 24/08/2017.
 - 3) N°03 del 12/10/2017.
 - 4) N°04 del 23/11/2017 (con allegati: copia patente di guida di Torre Rocco n. U1F862866X del 22/10/2014; copia patente di guida di Armillotta Matteo n. U1T440838M, copia procura institoria a _____ del Notaio Michele Augelli del 09/01/2013 Repertorio n. 92179) e successive riaperture del 14/12/2017, 20/12/2017, 21/12/2017, 03/01/2017.
 - 5) N°05 del 19/04/2018 e successive riaperture del 26/04/2018 (con allegata autodichiarazione del Geometra Matteo Armillotta) e del 31/05/2018.
 - b) Verbale di accesso del 18/02/2018 del Custode Giudiziario IVG-Dott. Nicola Corizzo.
- 3) Planimetrie Stato Attuale: N° 10 Tavole:
 - a) Tavola 1: Quadro d'unione esplicativo dei beni urbani oggetto della procedura.
 - b) Tavola 2: Campo da tennis.
 - 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: Ex-Casa custode.
 - h) Tavola 8: Bungalows.
 - i) Tavola 9: Solarium, sala fitness, alloggi personale, locali tecnici.
 - j) Tavola 10: Piscine e opere annesse, depuratore.
- 4) APE degli immobili pignorati predisposti dal Geometra Michele Prosperino di Monte S. Angelo:
 - a) APE U.I. Comune di Mattinata, Foglio 4, Particella 534.
 - b) APE U.I. Comune di Mattinata, Foglio 4, Particella 536, Sub 2.
- 5) Copie Atti Notaio Michele Augelli:
 - a) Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata “_____” del 19/03/2010, Repertorio N. 88206 Raccolta n. 14308, registrato a Foggia il 24/03/2010 al n. 1555/1T.
 - b) Atto di rettifica del 15/06/2010, Repertorio N. 88563 Raccolta n. 14488, registrato a Foggia il 06/07/2010 al n. 3653/1T.
 - c) Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda (“_____” del 15/06/2010, Repertorio N. 88562 Raccolta n. 14487, registrato a Foggia il 23/06/2010 al n. 3355/1T.
 - d) Atto di rettifica del 15/06/2010, Repertorio N. 88563 Raccolta n. 14488, registrato a Foggia il 06/07/2010 al n. 3653/1T con annotati estremi di trascrizione a Foggia n.ri 14904/10067 del 07/07/2010.
 - e) Procura Institoria, a _____ del 09/01/2013, Repertorio n.92179 Raccolta n. 16407, registrata a Foggia il 05/02/2013 al n. 671/1T.
- 6) Copie atti trasmesse da IVG-Dott. Nicola Corizzo:
 - a) Scrittura privata di cessione del contratto di affitto di ramo d'azienda del 21/03/2013 da



R.P. n. 254574 del 15/04/1971.

- 8) Documentazione Archivio Notarile Distrettuale di Foggia: Copia Atto Notaio Pasquale de Candia del 15/11/2002, Repertorio n. 22237, Raccolta n. 10028, registrato a Manfredonia il 05/12/2002 al n. 1779 Serie 1V, trascritto a Foggia il 22/11/2002, R.G. n. 25536 R.P. n. 18843.
 - 9) Documentazione Agenzia del Demanio: Nota Prot. N°2018/9290 del 25/05/2018.
 - 10) Documentazione Provincia di Foggia: Nota Prot. 2018/0050032 del 03/09/2018.
 - 11) Documentazione Regione Puglia:
 - a) Nota Sezione Risorse Idriche Prot. AOO75/10447 del 19/09/2018.
 - b) Nota Sezione Demanio e Patrimonio Prot. AOO_108/0017117 del 20/07/2018
 - 12) Documentazione Consorzio di Bonifica del Gargano: certificazioni del 24/07/2018.
 - 13) Documentazione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Foggia: Autorizzazione del P.M. Dott. Di Giovanni del 18/04/2018.
 - 14) Documentazione Comune di Mattinata:
 - a) Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 013131 del 20/11/2017.
 - b) Nota Prot. N°0003728 del 01/04/2019 con allegata copia conforme all'originale della Ordinanza di Demolizione e Ripristino dello Stato dei Luoghi N°3 del 15/03/2018.
 - c) Nota Prot. N°0003504 del 03/04/2018 con allegate parti salienti di:
 - 1) Licenza Edilizia n. 1/72
 - 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 70 del 06/06/2000 + Autorizzazione Abitabilità Prot. n. 6743 del 07/08/2000.
 - 3) Ordinanza n. 35 del 28/03/2002.
 - 4) Ordinanza n. 10 del 24/02/2005;
 - 5) Ordinanza n. 16 del 04/04/2006.
 - 6) Ordinanza n. 13 dell'11/08/2014.
 - 7) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12 del 14/04/2015.
 - 8) SCIA Prot. 3699 del 08/04/2016.
 - 9) Ordinanza n. 3 del 15/03/2018.
 - d) Nota e Verbali di Accertamento della Polizia Municipale:
 - 1) Nota Prot. n. 1070-117/PM del 03/02/2017.
 - 2) Verbale del 21/01/2016.
 - 3) Verbale del 20/09/2017.
 - 4) Verbale del 12/10/2017.
 - 5) Verbale del 14/11/2017.
 - 6) Verbale del 23/11/2017.
 - 7) Verbale del 21/12/2017.
 - 15) Ricevute PEC.
 - 16) Documentazione Fotografica:
 - a) Documentazione fotografica 1: Foto 1÷127.
 - b) Documentazione fotografica 2: Foto 128÷359.
 - c) Documentazione fotografica 3: Foto 360÷559.
- Foggia, 15/04/2019

IL C.T.U.
(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



b) Contratto di locazione commerciale da ‘ ” a “
del 28/04/2016, registrato a Manfredonia il 29/04/2016 al n°983 Serie 3T.

7) Documentazione Agenzia Entrate:

a) Servizi Catastali:

- 1) Planimetria n. FG0114853 del 05/07/2017 (F059-Foglio 4, P.IIa 534).
- 2) Planimetria n. FG0114855 del 05/07/2017 (F059-Foglio 4, P.IIa 536, Sub 2).
- 3) Visura per immobile n. T382181 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 533).
- 4) Visura per immobile n. T382221 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 534).
- 5) Visura per immobile n. T382249 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 535).
- 6) Visura per immobile n. T382283 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 536, Sub 2).
- 7) Visura per immobile n. T378531 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 41).
- 8) Visura per immobile n. T330586 del 02/11/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 42).
- 9) Visura per immobile n. T330626 del 02/11/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 43).
- 10) Visura per immobile n. T378601 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 102).
- 11) Visura per immobile n. T378708 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 187).
- 12) Visura per immobile n. T378825 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 533).
- 13) Visura per immobile n. T378888 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 534).
- 14) Visura per immobile n. T378925 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 535).
- 15) Visura per immobile n. T378969 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 536).
- 16) Visura storica per immobile n. T382190 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 533).
- 17) Visura storica per immobile n. T382257 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 534).
- 18) Visura storica per immobile n. T382257 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 535).
- 19) Visura storica per immobile n. T382287 del 18/07/2017 (F059-CF-Foglio 4, P.IIa 536, Sub 2).
- 20) Visura storica per immobile n. T378543 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 41).
- 21) Visura storica per immobile n. T330596 del 02/11/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 42).
- 22) Visura storica per immobile n. T330636 del 02/11/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 43).
- 23) Visura storica per immobile n. T378634 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 102).
- 24) Visura storica per immobile n. T378739 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 187).
- 25) Visura storica per immobile n. T378838 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 533).
- 26) Visura storica per immobile n. T378908 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 534).
- 27) Visura storica per immobile n. T378935 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 535).
- 28) Visura storica per immobile n. T378982 del 18/07/2017 (F059-CT-Foglio 4, P.IIa 536).
- 29) Estratto di mappa Prot. n. FG0114867/2017 del 05/07/2017 (F059-Foglio 4, P.IIe 102+5).
- 30) Estratto di mappa Prot. n. T66/2017 del 17/07/2017 (F059-Foglio 4, P.IIa 41).
- 31) Elaborato Planimetrico Prot. n. T23201 del 14/04/2019 (F059-Foglio 4, P.IIa 536)

b) Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- 1) Ispezione Ipotecaria n. FG243414/2 del 09/08/2017: Nota di trascrizione R.G. n. 26145, R.P. n. 294014 del 28/12/1972.
- 2) Ispezione Ipotecaria n. FG243415/2 del 09/08/2017: Nota di trascrizione R.G. n. 26146, R.P. n. 294015 del 28/12/1972.
- 3) Ispezione Ipotecaria n. FG243419/2 del 09/08/2017: Nota di trascrizione R.G. n. 2011, R.P. n. 249090 del 25/01/1971.
- 4) Ispezione Ipotecaria n. FG243420/2 del 09/08/2017: Nota di trascrizione R.G. n. 8366,

