

---

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:  
**SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ S.G.A. SPA**  
E PER ESSA QUALE MANDATARIA INTESA SANPAOLO SPA;  
**CONTRO: [REDACTED]**  
**R.G.ES. N°362/2012**  
**UDIENZA RINVIO: 18/06/2014**

Giudice: **DOTT.SSA VALERIA LA BATTAGLIA**

**RELAZIONE DI STIMA ED ALLEGATI**

Foggia, \_\_\_\_\_

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

---

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr.mo Matteo Giardino, nominato quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., con provvedimento del G.E., Dott.ssa Stefania Rignanese, del 09-10/04/2013, si presentava di fronte allo stesso G.E. in data 10/07/2013 e accettava l'incarico prestando giuramento.

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., in data 24/07/2012, con invito a mezzo PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it) indirizzato a [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it) consegnato alle ore 22:39:49, identificativo messaggio: [704000698.743105996.1374698249281vlaspec07@legalmail.it](mailto:704000698.743105996.1374698249281vlaspec07@legalmail.it), e con raccomandata A/R N°14510452357-7, consegnata il 26/07/20013, comunicava alle parti – rispettivamente creditore precedente e debitore esecutato – di aver fissato per il giorno 21/08/2013, alle ore 09:00 la data del sopralluogo presso il Tribunale Ordinario di Foggia, Sezione Distaccata di Manfredonia, per poi proseguire per i beni immobili sottoposti ad esecuzione forzata, in Comune di Mattinata, alla Contrada “Le Monache”, al Foglio 33, Particella 32 e altre, al fine di iniziare le operazioni peritali.

In data successiva il debitore esecutato, [REDACTED], contattava telefonicamente il sottoscritto C.T.U. per informarlo dell'esistenza di altra procedura espropriativa in essere riguardante gli stessi beni della procedura in epigrafe. In data 19/08/2013, previa istanza formale di accesso agli atti Prot. N°7336 del 24/07/20013 presentata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia, visionava Mod. 58 N°131 relativo all'opificio pignorato, rinvenendovi Denuncia di Variazione presentata il 29/03/2001 Prot. N°103432/01 a firma del Dott. Agr.mo Vincenzo Gasparelli, C.T.U. di codesto Ufficio Espropriazioni Immobiliari nella procedura N°228/1995 R.G.Es.; in data 20/08/2013 ci si recava in Cancelleria per informazioni, riscontrando effettivamente l'esistenza della procedura di espropriazione immobiliare promossa da Mediocredito del Sud, e successivi aventi titolo, contro [REDACTED], iscritta al N°228/1995 R.G.Es., sospesa, il cui cespote era sostanzialmente lo stesso della procedura in epigrafe. In data 21/08/2013 ci si recava presso la Sezione Distaccata di Manfredonia del Tribunale, luogo di convocazione delle parti, per il primo accesso agli immobili pignorati, ove si presentavano il debitore esecutato, [REDACTED] e l'Avv. Michele Rinaldi, difensore designato, ma non costituito, come da verbale n°01 allegato; l'Avv. Michele Rinaldi, a precipito verbale, “...fa presente che è in essere un'altra procedura esecutiva, benché sospesa, promossa da Mediocredito del Sud ora Intesa San Paolo, iscritta al N°228/1995 R.G.Es., contro il Dott. [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto espropriazione immobiliare dello stesso cespite oggetto della procedura de quo. Fa altresì presente che a fascicolo della procedura N°228/1995 R.G.Es. risultano depositate N°03 stime per lo stesso cespite immobiliare. Per mero scrupolo difensivo si fa presente che il ricorso in opposizione al pignoramento immobiliare, che viene esibito, è in attesa di deposito. Per questo motivo chiede di procrastinare le previste operazioni peritali odierne.”.

Il sottoscritto C.T.U. rappresentava, quindi, all'Ill.mo G.E. l'esito delle operazioni peritali fino al momento svolte, con istanza depositata il 22/08/2013, rimanendo in attesa di relativo provvedimento. Il G.E., Dott.ssa Valeria La Battaglia, autorizzava il prosieguo delle operazioni peritali con provvedimento del 09/10/2013.

Si riconvocavano, quindi, le parti (il 10/11/2013 con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it): indirizzata a [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it), consegnata alle ore 16:47, Identificativo messaggio: [770862823.632993142.1384098422531vliaspec06@legalmail.it](mailto:770862823.632993142.1384098422531vliaspec06@legalmail.it), il creditore precedente; indirizzata inoltre a [rinaldilegale@yahoo.it](mailto:rinaldilegale@yahoo.it) (posta ordinaria) e a [0884561025@fax.axiatel.com](mailto:0884561025@fax.axiatel.com) (posta ordinaria), stesso identificativo messaggio, e con raccomandata A.R. N°14620839617-7 del 11/11/2013, consegnata il 13/11/2013, il debitore esecutato) per il giorno 27/11/2013, alle ore 09:00 presso il Tribunale Ordinario di Foggia, Ex-Sezione Distaccata di Manfredonia, per la prosecuzione delle operazioni peritali.

Nella data e luogo precitati si presentava il solo debitore esecutato, [REDACTED], come da Verbale allegato N°02. Per i motivi dichiarati a precitato verbale (assenza del proprio difensore per malattia, campagna olearia in essere, avverse condizioni climatiche, ecc...) il debitore esecutato chiedeva di procrastinare le operazioni peritali e concordemente si individuava la data del 27/12/2013 per il prosieguo delle operazioni peritali, direttamente sui luoghi oggetto della procedura. Successivamente si rinviava al 03/01/2014 con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it) del 27/12/2013, consegnata agli indirizzi PEC [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it) (creditore precedente) alle ore 10:33:24 e [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it) (debitore esecutato) alle ore 10:33:28, identificativo messaggio: [798678955.46094438.1388136800137vliaspec04@legalmail.it](mailto:798678955.46094438.1388136800137vliaspec04@legalmail.it).

Finalmente il 03/01/2014 si effettuava accesso ai beni pignorati, come da relativo verbale N°03 allegato alla presente C.T.U.. All'esito del sopralluogo, si presentava al Comune di Mattinata istanza di accesso agli atti e di rilascio attestato provvedimenti competenti uffici con raccomandata A.R. N°14620841856-1 del 13/01/2014 e in Tribunale istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale in data 15/01/2014.

Completate le indagini e gli accertamenti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mattinata, in data 28/05/2014, con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), consegnata alle ore 23:43:59

agli indirizzi PEC [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it) (creditore precedente) e [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it) (debitore esecutato), identificativo messaggio: -----  
[912065349.289930163.1401313437810vliaspec008@legalmail.it](mailto:912065349.289930163.1401313437810vliaspec008@legalmail.it), si riconvocavano le parti per il giorno 04/06/2014, direttamente sui luoghi oggetto della procedura, per una verifica dei rilievi effettuati nel precedente accesso e degli accertamenti urbanistici ed edilizi effettuati presso i competenti Uffici del Comune di Mattinata.

In data 18/06/2014, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), al creditore precedente, al creditore intervenuto e al debitore, alle seguenti PEC destinatarie:

1. [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it)
2. [direzione.puglia@pec.equitaliasud.it](mailto:direzione.puglia@pec.equitaliasud.it)
3. [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it)
4. [didedda.andrea@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:didedda.andrea@avvocatifoggia.legalmail.it)
5. [starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it)

ID messaggio: [930706945.980532943.1403049357307vliaspec05@legalmail.it](mailto:930706945.980532943.1403049357307vliaspec05@legalmail.it).

Ora di consegna, rispettivamente: 01:56:00, 01:56:02, 01:56:01, 01:56:00.

Il messaggio inviato a [starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it), non veniva consegnato perché utente inesistente.

In data \_\_\_\_\_ con PEC [m.giardino@epap.conafpec.it](mailto:m.giardino@epap.conafpec.it), indirizzata a -----:  
[tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacer.it](mailto:tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacer.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.

#### **RASSEGNA CRONOLOGICA DELLE OPERAZIONI PERITALI**

- In data 09-10/04/2013 il sottoscritto Dott. Agr.mo Matteo Giardino, è nominato quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., con provvedimento del G.E., Dott.ssa Stefania Rignanese.
- In data 10/07/2013 si presentava di fronte allo stesso G.E. per accettare l'incarico prestando giuramento.
- In data 24/07/2013 presentava all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia istanza formale di accesso agli atti Prot. N°7336, si effettuavano visure con produzione di documentazione.
- In numerose occasioni si effettuavano indagini catastali telematiche con produzione di documentazione.

- In data 24/07/2012, con invito a mezzo PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it) indirizzato a [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it) consegnato alle ore 22:39:49, identificativo messaggio: [704000698.743105996.1374698249281vliaspec07@legalmail.it](mailto:704000698.743105996.1374698249281vliaspec07@legalmail.it), e con raccomandata A/R N°14510452357-7, consegnata il 26/07/20013, si convocavano le parti per l'inizio delle operazioni peritali.
- In data successiva il debitore esecutato, [REDACTED], contattava telefonicamente il sottoscritto C.T.U. per informarlo dell'esistenza di altra procedura espropriativa in essere riguardante gli stessi beni della procedura in epigrafe.
- In data 19/08/2013, previa istanza formale di accesso agli atti Prot. N°7336 del 24/07/2013, visionava presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia Mod. 58 N°131 relativo all'opificio pignorato, rinvenendovi Denuncia di Variazione presentata il 29/03/2001 Prot. N°103432/01 a firma del Dott. Agr.mo Vincenzo Gasparelli, C.T.U. di codesto Ufficio Espropriazioni Immobiliari nella procedura N°228/1995 R.G.Es..
- In data 20/08/2013 ci si recava in Cancelleria per informazioni, riscontrando effettivamente l'esistenza della procedura di espropriazione immobiliare promossa da Mediocredito del Sud, e successivi aventi titolo, contro [REDACTED], iscritta al N°228/1995 R.G.Es..
- In data 21/08/2013 ci si recava presso la Sezione Distaccata di Manfredonia del Tribunale, luogo di convocazione delle parti, per il primo accesso agli immobili pignorati, ove si presentavano il debitore esecutato, [REDACTED] e l'Avv. Michele Rinaldi, difensore designato, ma non costituito, come da verbale n°01 allegato. (All.2a)
- In data 22/08/2013 il sottoscritto C.T.U. presentava in Tribunale istanza disposizioni su prosieguo operazioni peritali.
- In data 09/10/2013 il G.E., Dott.ssa Valeria La Battaglia, autorizzava il prosieguo delle operazioni peritali con proprio provvedimento.
- In data 10/11/2013 si riconvocavano le parti con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it): indirizzata a [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it), consegnata alle ore 16:47, il creditore precedente; indirizzata inoltre a [rinaldilegale@yahoo.it](mailto:rinaldilegale@yahoo.it) (posta ordinaria) e a [0884561025@fax.axiatel.com](mailto:0884561025@fax.axiatel.com) (posta ordinaria), identificativo messaggio -----: [770862823.632993142.1384098422531vliaspec06@legalmail.it](mailto:770862823.632993142.1384098422531vliaspec06@legalmail.it) e con raccomandata A.R. N°14620839617-7 del 11/11/2013, consegnata il 13/11/2013, il debitore esecutato, per il giorno 27/11/2013, alle ore 09:00 presso il Tribunale Ordinario di Foggia, Ex-Sezione Distaccata di Manfredonia, per la prosecuzione delle operazioni peritali.
- Nella data e luogo precitati si presentava il solo debitore esecutato, [REDACTED], come da Verbale allegato N°02. Per i motivi dichiarati a precitato verbale (assenza del pro-

prio difensore per malattia, campagna olearia in essere, avverse condizioni climatiche, ecc...) il debitore esecutato chiedeva di procrastinare le operazioni peritali e concordemente si individuava la data del 27/12/2013 per il prosieguo delle operazioni peritali, direttamente sui luoghi oggetto della procedura. (All.2b)

- In data 14/11/2013, con raccomandata A.R. N°14550815712-7, si presentava istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica al Comune di Mattinata.
- In data successiva al 23/12/20013, con raccomandata N°13000028429347, perveniva dal Comune di Mattinata certificato di destinazione urbanistica N.102, Prot. N.011640 del 20/12/2013. (All.6a)
- In data 27/12/2013 si rinviavano il prosieguo delle operazioni peritali al 03/01/2014 con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it) consegnata ----- agl'indirizzi PEC [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it) (creditore precedente) alle ore 10:33:24 e [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it) (debitore esecutato) alle ore 10:33:28, identificativo messaggio: [798678955.46094438.1388136800137vliaspec04@legalmail.it](mailto:798678955.46094438.1388136800137vliaspec04@legalmail.it).
- In data 03/01/2014 si effettuava accesso ai beni pignorati, come da relativo verbale N°03 allegato alla presente C.T.U.. (All.2c)
- In data 13/01/2014 si presentava al Comune di Mattinata istanza di accesso agli atti e di rilascio attestato provvedimenti competenti uffici con raccomandata A.R. N°14620841856-1.
- In numerose occasioni ci si recava al Comune di Mattinata per seguire l'iter di precitata istanza, per indagini ed accertamenti.
- In data 15/01/2014 si presentava in Tribunale istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, concessa.
- in data 28/05/2014, completate le indagini e gli accertamenti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mattinata, con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), consegnata alle ore 23:43:59 agl'indirizzi PEC [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it) (creditore precedente) e [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it) (debitore esecutato), identificativo messaggio: ----- [912065349.289930163.1401313437810vliaspec008@legalmail.it](mailto:912065349.289930163.1401313437810vliaspec008@legalmail.it), si riconvocavano le parti per il giorno 04/06/2014, direttamente sui luoghi oggetto della procedura, per una verifica dei rilievi effettuati nel precedente accesso e degli accertamenti urbanistici ed edilizi effettuati presso i competenti Uffici del Comune di Mattinata.
- In data 29/05/2014 ci si recava presso il Settore 5 di Mattinata per ritirare attestato Prot. N.004722. (All.6b)
- In data 04/06/2014 si effettuava ultimo accesso agli immobili pignorati per le verifiche di cui al punto che precede, come da riapertura del Verbale N°03 allegato al presente elaborato.

- Alla stessa data si accedeva nuovamente al Settore 5 del Comune di Mattinata per fare richiesta verbale di integrazione dell'attestato Prot. N.004722 ritirato il 29/05/2014.
- In data 05/06/2014 si reiterava per il ritiro dell'attestato integrativo Prot. N.004938 del 05/06/2014. (All.6c)
- ♦ In data 12/06/2014 si effettuavano indagini presso ex Genio Civile di Foggia previa istanza verbale di accesso agli atti fatta al Referente Unità Operativa Acque Sotterranee, Ing. Leonardo Panettieri.
- Alla stessa data si effettuavano indagini presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mattinata, che rimandavano ad analogo Ufficio del Comune di Manfredonia.
- In data 13/06/2013 si effettuavano indagini presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Manfredonia e si produceva estratto di matrimonio del debitore esecutato. (All.7a)
- In diverse occasioni si sono effettuate indagini catastali telematiche ed ipotecarie con produzione di documentazione.
- In data 18/06/2014 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), al creditore precedente, al creditore intervenuto e al debitore, alle seguenti PEC destinatarie:
  1. [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it)
  2. [direzione.puglia@pec.equitaliasud.it](mailto:direzione.puglia@pec.equitaliasud.it)
  3. [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it)
  4. [didedda.andrea@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:didedda.andrea@avvocatifoggia.legalmail.it)
  5. [starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it)

ID messaggio: [930706945.980532943.1403049357307vliaspec05@legalmail.it](mailto:930706945.980532943.1403049357307vliaspec05@legalmail.it).

Ora di consegna, rispettivamente: 01:56:00, 01:56:02, 01:56:01, 01:56:00.

Il messaggio inviato a [starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it), non veniva consegnato perché utente inesistente.

- In data \_\_\_\_\_ con PEC [m.giardino@epap.conafpec.it](mailto:m.giardino@epap.conafpec.it), indirizzata a -----: [tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacer.it](mailto:tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacer.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 NEL 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 09/10/2012 la seguente documentazione ipocatastale e copie dei seguenti atti:

- 1.1.1. Istanza di vendita del 08/10/2012 (Allegata a Fascicolo d'Ufficio);
- 1.1.2. copia contratto di cessione dei crediti del 31/12/1996;
- 1.1.3. copia procura del 27/01/2011 per notaio M.Mazzocca, rep. 52908;
- 1.1.4. copia atto per notaio E. Morone del 28/12/2006, repertorio 109563;
- 1.1.5. copia atto per notaio E. Morone del 18/12/2002, repertorio 100971;
- 1.1.6. copia procura per notaio C. Marchetti del 22/07/2011, repertorio 8042;
- 1.1.7. nota di trascrizione relativa al pignoramento – presentazione del 27/08/2012, Reg. Gen. N:17052, Reg. Part. N: 13318 – c/o Ufficio Provinciale di Foggia Servizio Pubblicità Immobiliare (Allegata a Fascicolo d'Ufficio);
- 1.1.8. certificato ipotecario Agenzia del Territorio di Foggia, Prot. N.106809 del 14/09/2012, trascrizioni contro, iscrizioni contro [REDACTED] (Formalità: Tras. R.G. n.8365 – R.P. n.170662 del 23/05/1984, variata in data 22/07/2003; Is. R.G. n.20322 – R.P. n.2089 del 12/11/1992; Is. R.G. N.20323 – R.P. n.2090 del 12/11/1992; Is. R.G. n.13769 - R.P. n.1716 del 01/09/1995; Tras. R.G. n.7323 – R.P. n.5694 del 02/05/1995; Is. R.G. n.10272 – R.P. n.1642 del 22/04/2004; Is. R.G. n.21811, R.P. n.4163 del 26/09/2006; Is. R.G. n.20864 – R.P. n.3619 del 01/10/2010; Tras. R.G. n.17052 – R.P. n.13318 del 27/08/2012);
- 1.1.9. certificato ipotecario Agenzia del Territorio di Foggia, Prot. N.106807 del 14/09/2012, trascrizioni contro, iscrizioni contro [REDACTED] (Formalità: Tras. R.G. n.7200 –R.P. n.6775 del 18/05/1974);
- 1.1.10. certificato ipotecario Agenzia del Territorio di Foggia, Prot. N.106801 del 14/09/2012, trascrizioni contro, iscrizioni contro [REDACTED] (Formalità: Tras. R.G. n.7198 – R.P. n.6753 del 18/05/1974, variata in data 23/06/2010);
- 1.1.11. Certificati storici per immobile 14/09/2012:

Certificato N°	Comune	Foglio	Particella	Sub
<b>FG0214159</b>	<b>Mattinata</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>4</b>
<b>FG0214160</b>	“	“	“	<b>5</b>

<b>FG0214168</b>	“	“	<b>32</b>	-
<b>FG0214170</b>	“	“	<b>33</b>	-
<b>FG0214172</b>	“	“	<b>1144</b>	-
<b>FG0214176</b>	“	“	<b>34</b>	-

**1.1.12.** copia contratto di finanziamento dell'11/11/1992, per notaio C. Calderisi, repertorio 6539;

**1.1.13.** copia atto di erogazione finale e quietanza del 10/12/1992, per notaio C. Calderisi, repertorio 6539;

**1.1.14.** copia atto di precezzo del 04/05/2012;

**1.1.15.** copia atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2012.

#### **1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari) e come da documentazione agli atti: Terreni e Fabbricati nel Comune di Matinata: (All.4)**

##### **1.BIS.1.1) Partita Speciale A: Bene comune non censibile**

##### **1.BIS.1.2) CATASTO FABBRICATI - Dati identificativi e di classamento:**

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita Euro
33	34	1	-	-	-	-	-	-
DATI DERIVANTI DA	Variazione del 10/11/1987 n.40.1/1987 in atti dal 21/03/2001 (prot. N.882355) Costituzione – Richiesta 1637/01							
INDIRIZZO	Contrada Le Monache – Piano: T							
ANNOTAZIONI	Scala – cortile – mod.58 n.131							

##### **1.BIS.2.1) Intestato:**

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			PROPRIETÀ
DATI DERIVANTI DA	Del 29/03/2001 n.3785.1/2001 in atti dal 29/03/2001 (Prot. N.103432)		

##### **1.BIS.2.2) CATASTO FABBRICATI- DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO:**

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita Euro
33	34	4	-	D/1	-			13.262,61
DATI DERIVANTI DA	Variazione del 19/02/2002 n.2036.1/2002 in atti dal 19/02/2002 (protocollo n.39625) CLASSAMENTO APPROVATO.							
INDIRIZZO	CONTRADA LE MONACHE – Piano: S1-T-1							
ANNOTAZIONI	Nota u.t. fg n.92857/iii/ncue del 23.3.2001							

##### **1.BIS.3.1) Intestato:**

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
						PROPRIETÀ	
DATI DERIVANTI DA	DEL 29/03/2001 N.3785.1/2001 IN ATTI DAL 29/03/2001 (PROT. N.103432)						

1.BIS.3.2) CATASTO FABBRICATI- DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO:

Foglio	P.lла	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita Euro
33	34	5	-	A/2	2	11,5 Vani	Dpr 138/98: 342 m <sup>2</sup> Tares: 308 m <sup>2</sup>	1.336,33
DATI DERIVANTI DA	Variazione del 28/08/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011.							
INDIRIZZO	CONTRADA LE MONACHE – Piano: 1-2							
ANNOTAZIONI	Nota u.t. fg n.92857/iii/ncue del 23.3.2001							

1.BIS.4.1) Intestato:

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
						PROPRIETÀ PER 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE DEL 23/11/2011 N.6637.1/2001 IN ATTI DAL 23/11/2011 (PROTOCOLLO N.FG0322186) REGISTRAZIONE: COSTITUZIONE.								
INDIRIZZO									

1.BIS.4.2) CATASTO FABBRICATI- DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO:

Foglio	P.lла	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita Euro
33	1391	1	-	C/6	3	115 m <sup>2</sup>	-	510,78
DATI DERIVANTI DA	Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186) Costituzione							
INDIRIZZO	CONTRADA LE MONACHE SNC – Piano: T							
NOTIFICA	Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (Prot. n.FG0066321 del 2012)							
ANNOTAZIONI	Di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010.							

1.BIS.5.1) Intestato:

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
						PROPRIETÀ PER 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE DEL 23/11/2011 N.6637.1/2001 IN ATTI DAL 23/11/2011 (PROTOCOLLO N.FG0322186) REGISTRAZIONE: COSTITUZIONE.								
INDIRIZZO									

1.BIS.5.2) CATASTO FABBRICATI- Dati identificativi e di classamento:

Foglio	P.lла	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita Euro
33	1391	2	-	C/6	3	120 m <sup>2</sup>	-	532,98
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186) Costituzione							
INDIRIZZO	Contrada Le Monache snc – Piano: T							

NOTIFICA	Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (Prot. n.FG0066321 del 2012)						
ANNOTAZIONI	Di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010.						

**1.BIS.6.1) Partita 1: Area di Enti Urbani e Promiscui**

**1.BIS.6.2) CATASTO TERRENI- Dati identificativi e di classamento:**

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	R. D. (€)	R.A. (€)
33	34	-	ENTE URBANO	-	0.69.49	-	-
DATI DERIVANTI DA	TIPO MAPPALE DEL 01/03/2001 N.485.1/2001 IN ATTI DAL 01/03/2001 (PROTOCOLLO N.57009)						

**1.BIS.7.1) INTESTATO:**

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			PROPRIETÀ PER 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Domanda (comprese le denunce per variazioni) del 23/01/1987 n.3336.2/1998 in atti dal 28/05/1998 Registrazione: Sede: Foggia n.14073 del 27/04/1998.		

**1.BIS.7.2) CATASTO TERRENI- Dati identificativi e di classamento:**

Foglio	Particella	Porz.	Qualità/Classe	Superficie Ha are ca	R. D. (€)	R.A. (€)
33	32	-	ULIVETO 2	7.73.30	539,16	259,59
DATI DERIVANTI DA	TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15/12/2011 N.29411.1/2011 IN ATTI DAL 15/12/2011 (PROTOCOLLO N.FG0372694) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262					

**1.BIS.8.1) INTESTATO:**

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			PROPRIETÀ PER 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Del 01/03/2001 Frazionamento n.485.1/2001 in atti dal 01/03/2001 (protocollo n.57009)		

**1.BIS.8.2) CATASTO TERRENI- Dati identificativi e di classamento:**

Foglio	Particella	Porz.	Qualità/Classe	Superficie Ha are ca	R. D. (€)	R.A. (€)
33	1144	AA AB	ULIVETO 2 AGRUMETO U	2.41.67 0.17.79	168,50 30,32	81,13 11,03
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 23/11/2011 N. 3884.1/2011 IN ATTI DAL 23/11/2011 (PROTOCOLLO N. FG0322185)					
NOTIFICA	IN CORSO CON PROT. FG0338334/2011 DEL 01/12/2011					
ANNOTAZIONI	DI IMMOBILE: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 – AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRÀ ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIÀ					

Si precisa che le UU.II. Foglio 33, Particella 1391 Sub 1 e Sub 2 di cui ai punti 1.BIS.4 e 1.BIS.5, insistenti parte sulla particella 1144 e parte sulla particella 34, accatastate d’Ufficio, con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10 del DL 78/2010, non ancora regolarizzate, sono da regolarizzare e che al momento della presentazione del Tipo Mappale conservaranno gli stessi identificativi.

Si evidenzia che la Particella 104, di 404 m<sup>2</sup>, ancora allibrata come Fabbricato Rurale, non è stata pignorata, benché facente parte del complesso aziendale e ad esso funzionale e benché inclusa nel precedente pignoramento trascritto il 02/05/1995 R.G. n.7323 – R.P. n.5694.

1.BIS.9) **Cronistoria al ventennio:** A tutto il 28/07/2012, data di trascrizione del pignoramento, R.G. n.17052 – R.P. n.13318, i fabbricati di cui ai punti 1.BIS.1÷1.BIS.5, e i terreni di cui ai punti 1.BIS.6÷1.BIS.8, risultano appartenere al Sig. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 (intero) della piena proprietà, di cui: ½ pro indiviso per donazione dal padre [REDACTED] Pasquale, nato Monte Sant’Angelo il 10/01/1902, in virtù di atto di donazione del 21/04/1974, Repertorio n.6753, Notaio Matteo Gatta in Monte Sant’Angelo, trascritto a Foggia il 18/05/1974, ai n.ri 7198/6753; ½ per divisione dal germano [REDACTED] Matteo Michele, nato a Monte Sant’Angelo il 29/09/1947, in virtù di atto di divisione del 21/04/1974, Repertorio 6755, Notaio Matteo Gatta in Monte Sant’Angelo, trascritto a Foggia il 18/05/1974, ai n.ri 7200/6755.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**2.1.** Piena proprietà per l’intero di complesso industriale per la molitura delle olive denominato “Le Monache”, sito in Comune di Mattinata alla località “Le Monache”, Contrada “Perrucci”, costituito da:

**2.1.1.** Ampio locale al piano terra con macchine e attrezzature, contigui locali adibiti ad olivai e cisterne interrate interne ed esterne, costituente opificio, nonché annessi locali ad uso uffici al primo piano, altri locali annessi al piano terra uso deposito e spogliatoi, altri locali annessi al piano interrato, servizi igienici interni, servizi igienici esterni per l’attività estiva di agricampaggio, inglobanti pozzo per uso irriguo, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 33, Particella 34, Sub 4, Categoria D/1, Rendita € 13.262,61; superficie lorda (1.441 + 291) m<sup>2</sup>, volume (4.647,65 + 930) m<sup>3</sup>. Si precisa che una porzione di questi fabbricati (di 291 m<sup>2</sup> e di 930 m<sup>3</sup>) è stata concessa in affitto per attività agrituristica, come si dirà meglio in seguito. Le corrispondenti planimetrie della situazione attuale sono indicate rispettivamente “**RIF. A**” e “**RIF. B**”. (All.3a-3b-4f-4l)

**2.1.2.** Primo piano e annesso sovrastante piano soffitta, adibito ad abitazione, di vani cinque ed accessori, nonché ampio terrazzo a livello, in primo piano e vani tre, con annesse terrazze a livello, al sovrastante piano soffitta, per complessivi 11,5 vani catastali e superficie catastale totale di 342 m<sup>2</sup>, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 33, Particella 34, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Rendita € 1336,33; superficie linda 350 m<sup>2</sup>, volume 1.101,00 m<sup>3</sup>. La corrispondente planimetria dello stato attuale è indicata “**ABITAZIONE**”. (All.3e-4g-4m)

**2.1.3.** Androne piano terra e scale, bene comune non censibile ai precedenti sub 4 e sub 5, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata: Foglio 33, Particella 34, Sub 1; superficie linda circa 21 m<sup>2</sup>, cubatura in verticale circa 63 m<sup>3</sup>, il cui valore si ingloba proporzionalmente in quello delle unità servite. (All.4e-4j)

**2.1.4.** Locale deposito macchine ed attrezzi e contigua coniglieria insistenti su particella 1144 di circa (111,00 + 37,00) m<sup>2</sup> e (382,95 + 85,10) m<sup>3</sup>; ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144 di circa 236,00 m<sup>2</sup> e 696,00 m<sup>3</sup>, accatastati d’Ufficio, con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10 del DL 78/2010, non ancora regolarizzate, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata con i seguenti identificativi: Foglio 33, Particella 1391, Sub 1, Categoria C/6, Classe 3, Rendita €510,78; Foglio 33, Particella 1391, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Rendita €532,98. Le corrispondenti planimetrie della situazione attuale sono indicate rispettivamente “**RIF. C**”, “**RIF. D**”, “**RIF. E**”. (All.3d-4h-4i-4n-4o)

**2.2.** Piena Proprietà di fondo rustico in Comune di Mattinata alla località “Le Monache”, Contrada “Perrucci”, confinante per due lati con strade pubbliche e a sud con Vallone Carbonara, in Catasto Terreni:

**2.2.1.** Foglio 33, Particella 32 di HA 07.73.30, Uliveto, Classe 2, RD €539,16, RA € 259,59. (All.4a-4b)

**2.2.2.** Foglio 33, Particella 1144, di HA 2.59.46 (Porz. AA di HA 2.41.67, Uliveto, Classe 2, RD €168,50, RA €81,13; Porz. AB di HA 00.17.79, Agrumeto, Classe U, RD €30,32, RA €11,03). (All.4a-4c)

Si precisa che la superficie catastale indicata è al lordo della superficie dei locali su essa insistenti come descritti e identificati al precedente punto 2.1.4.

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il cespite pignorato, come identificato ai precedenti punti 1.BIS. e 2., costituito da fondo ru-

stico olivetato per la maggior parte, con entrostanti fabbricati, in parte rurali, in parte destinati ad opificio industriale (frantoio) e in parte ad uso abitativo, oltre vari annessi costituiti da soli muri perimetrali al rustico, senza copertura, è sito in Comune di Mattinata, alla Contrada “Perrucci”, Località “Le Monache”. Ha diversi accessi dal centro abitato di Mattinata, uno di questi da est del centro abitato, percorrendo un breve tratto di circa 200 metri della SS 89 verso sud, ove inizia la SP 53 che, percorsa verso sud-est per circa 450 metri, incrocia strada comunale che costeggia il cimitero verso sud per circa 250 metri e che incrocia altra strada comunale che, percorsa a sua volta verso est per circa altri 900 metri, immette a destra nel fondo pignorato, con ingresso delimitato da cancello in ferro a due ante ove infine una strada brecciata conduce al centro aziendale. Al centro aziendale si accede anche da sud-est del fondo, sempre da altra strada comunale con ingresso al limite tra le particelle 32 e 1144. (All.9)

Il fondo confina a nord con strada vicinale “di Mare”, ad est con strada vicinale “della Lanterna”, a sud con Vallone Carbonara e P.lle 514 e 515 del Foglio di mappa 33, ad ovest con P.lle nn.13, 1242, 1243, 513, sempre dello stesso Foglio 33.

Il cestite pignorato perveniva al debitore, come già detto al punto 1.BIS.9 che precede, ½ pro indiviso per donazione dal padre [REDACTED] Pasquale, nato Monte Sant’Angelo il 10/01/1902, in virtù di atto di donazione del 21/04/1974, Repertorio n.6753, Notaio Matteo Gatta in Monte Sant’Angelo, trascritto a Foggia il 18/05/1974, ai n.ri 7198/6753; ½ per divisione dal germano [REDACTED] Matteo Michele, nato a Monte Sant’Angelo il 29/09/1947, in virtù di atto di divisione del 21/04/1974, Repertorio 6755, Notaio Matteo Gatta in Monte Sant’Angelo, trascritto a Foggia il 18/05/1974, ai n.ri 7200/6755.

Ad ogni buon fine, si è prodotto anche estratto per riassunto dell’atto di matrimonio del debitore esegutato, avvenuto il 5 Marzo del 1984, in cui: “*Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*”). (All.7a)

“*Il Responsabile del 5° Settore del Comune di Mattinata...certifica 1) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni...foglio 33, p.lla 32 (in parte)...foglio 33, p.lla 1144 (in parte); risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA “E5” – PIANA DI MATTINATA...Df = 0,01 mc/mq... 2) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni...foglio 33, p.lla 34...risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA “E5” – PIANA DI MATTINATA...Df = 0,01 mc/mq... 3) che il terreno ubicato nel Comune di Mattinata ed identificato nel catasto terreni...foglio 33, p.lla 32 (in parte)...foglio 33, p.lla 1144 (in parte)...risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA AGRICOLA “E5” – FASCIA DI RISPETTO STRADALE...rispetto m. 10,00.*”, con parametri ed indici di riferimento per la ZONA

**AGRICOLA “E5”**, come da certificato di destinazione urbanistica n. 102 Prot. N. 11640 del 20/12/2013 allegato, che qui si danno per interamente riportati. (All-6a)

Con atto rogato dal Dott. Pasquale Rinaldi Notaio in Monte Sant’Angelo il 14/05/1984, registrato a Manfredonia il 16/05/1984 al n. 1459 e trascritto a Foggia il 23/05/1984 ai n.r. 8365/170662, il debitore esecutato asserviva, alle costruzioni assentite ed eseguite sulle particelle ex-34, ex-506, ex-508, una superficie di HA 03.09.97 delle seguenti particelle: **34** (ex-34, ex-506, ex-507, ex-508 e altre), **104** (non pignorata), **1144** (ex-33, ex-1145). Stante l’attuale indice di densità fonciaria ( $D_f = 0,01 \text{ mc/mq}$ ), e la volumetria dei fabbricati esistenti, non residua volumetria disponibile per nuove costruzioni. (All.6a)

**3.1.** La superficie agricola, Foglio 33-P.lle 32 e 1144, estesa complessivamente HA 10.32.76, al lordo della superficie dei locali insistenti sulla particella 1144, come descritti e identificati al precedente punto 2.1.4, è costituita da un unico appezzamento di forma irregolare a contorni prevalentemente curvilinei, con presenza quasi continua di muri a secco, giacitura pianeggiante, presenza di alcuni terrazzamenti, terreno profondo con modesta presenza di scheletro, che si accentua sul lato ovest, vocato per colture arboree. La coltura praticata è l’ulivo, in minima parte consociata con il mandorlo, con una piccola superficie di circa 2.500  $\text{m}^2$  ad agrumeto in prossimità dei fabbricati. L’uliveto è disetaneo con originario sesto di 9 x 9, variato nel tempo per esigenze legate alla sostituzione delle piante deperite e al rinfittimento, parzialmente irregolare nella particella 1144. Il fondo è irriguo, con pozzo presente nel centro aziendale, con utilizzo per uso irriguo consentito, nelle more di rilascio del provvedimento concessorio. E’ presente, inoltre, un manufatto con sole mura perimetrali in blocchi di cls, senza copertura e al rustico, di circa 3m x 4m, sulla sinistra della strada aziendale che parte dal lato nord, a circa 100 m dai fabbricati, autorizzato per installazione di cabina elettrica ENEL a servizio dell’oleificio, ma non ultimato. Durante l'estate nell'oliveto si pratica l'agricampeggio. L'intera superficie agricola è concessa in affitto alla Sig.na Lanzetta Vincenza Pierpaola, nata a Foggia il 29/06/1987, figlia del debitore esecutato, con contratto di affitto di fondo rustico, ai sensi della L.203/1982, del 10/05/2010, registrato a Manfredonia il 28/05/2010 al n.1159-S3. Per le indagini e gli accertamenti effettuati presso il 5° Settore del Comune di Mattinata, che rilasciava attestato Prot. N.4722 del 29/05/2014 e successiva integrazione Prot. N.4938 del 05/06/2014, la conigliera insistente su particella 1144, gli ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144, come meglio descritti ed individuati al precedente punto 2.1.4, i manufatti al rustico in continuazione degli ovili, incompleti e senza copertura, salvo altre opere, sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, so-

no abusivi e non sanabili, come si dirà meglio al capo 9 che segue. (All.6b-6c)

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di documentazione fotografica e planimetrie. (All.3-4-9)

### **3.2. I fabbricati presenti in azienda sono i seguenti:**

**3.2.1. Opificio industriale: Oleificio + Ufficio + Servizi igienici interni/esterni.** Il fabbricato (Foglio 33, Particella 34, Sub 4) deriva, per successivi ampliamenti, da una piccola costruzione originaria. Si presenta quindi in minima parte edificata in muratura portante e in massima parte con strutture portanti in cls gettato in opera e tompagnature in blocchetti presso vibrati. Anche la copertura differisce: nella parte originaria è a volte, mentre gli ampliamenti presentano solai piani in laterocemento. Una zona dell'edificio destinata ad olivaio è oggi inutilizzabile a causa di un incendio, a seguito del quale si è resa necessaria la demolizione parziale di circa 176 m<sup>2</sup> di solaio, il cui ripristino condizionato veniva comunque assentito con autorizzazione N°161 del 02/10/1997, ma non realizzato. Internamente l'oleificio consta di una vasta zona, dimensioni interne nette 31,40m x 26,40m, di recente ampliamento/costruzione, adibita alle operazioni principali di: ricezione, molitura, deposito, stoccaggio; di una più piccola superficie, dimensioni interne nette di 16,80m x 19,00m, coincidente con l'area di precedente ampliamento/costruzione, originariamente adibita a funzioni sussidiarie, come stoccaggio di lattine, laboratorio, servizi igienici, cucina e mensa operai, oltre ad un piccolo locale dove è installato un bruciatore a gasolio per il riscaldamento dell'abitazione e dell'ufficio posti al primo piano, attualmente in parte concessa in affitto (locali a destra entrando nel corridoio) per attività agritouristica, unitamente ai servizi igienici esterni e alla superficie agricola di cui al punto che precede. I pavimenti sono realizzati in parte con piastrelle di gres e in parte con mattonelle in cemento e scaglie di marmo. Le pareti interne sono rivestite con intonaco civile liscio Pitturate con idropittura lavabile; quelle esterne sono rivestite con intonaco rustico a rinzaffo; gli infissi esterni sono in ferro, quelli interni in legno e vetro; l'edificio è dotato di acqua corrente da acquedotto ed è allacciato alla rete elettrica, pubblica. La zona uffici di pertinenza dell'opificio è sita al primo piano, vi si accede dall'ingresso comune con la zona ad opificio, mediante una doppia rampa di scale, posta nell'ala sinistra, di recente costruzione, con strutture in elevazione in cls armato, solaio piano, con doppio ingresso, uno autonomo dalla scala comune e l'altro dall'interno dell'abitazione padronale, costituito da un doppio salone con servizi; pavimenti, rivestimenti, infissi e impianti simili e/o

comuni all'abitazione padronale che si descrive in seguito. La costruzione in cui sono situati i servizi igienici esterni, ubicata in contiguità all'opificio industriale, si compone di n. 4 zone fisicamente separate: una zona con accesso dall'interno dell'oleificio, una zona adibita a bagni per le femmine con accesso indipendente dall'esterno, una zona adibita a bagni per i maschi con accesso indipendente dall'esterno, una zona deposito in cui è alloggiato anche il pozzo artesiano a servizio dell'uliveto sempre accessibile dall'esterno; la struttura portante è in ferro con copertura in lamiera grecata; le murature sono realizzate in blocchetti di cemento; gli infissi in alluminio anodizzato; le due zone adibite a bagno per i campeggiatori sono rifinite con pavimenti e rivestimenti in ceramica; la costruzione ha una superficie linda di circa 100 m<sup>2</sup> ed un'altezza di circa 3,00 m, per cui sviluppa un volume vuoto per pieno, pari a circa 300 m<sup>3</sup>. La **superficie linda complessiva** dell'opificio al piano terra, con annessa cantina al piano interrato e zona di pertinenza uso ufficio al primo piano, più i servizi esterni per l'agricampaggio estivo, è di **(1441+291) m<sup>2</sup>**, sviluppante una **cubatura**, vuoto per pieno, di circa **(4.647,65+930) m<sup>3</sup>**. (All.3a-3b-4e-4f-4l)

**3.2.2. Abitazione padronale.** Sita al primo piano, vi si accede dall'ingresso comune all'opificio-ufficio, mediante una doppia rampa di scale, provvista di due ingressi, uno posto di fronte e uno a destra rispetto al pianerottolo. Strutturalmente l'unità è costituita da due parti: l'ala destra (parte originaria) con strutture verticali in muratura portante e l'ala sinistra (di recente costruzione) con strutture in elevazione di cls armato; i solai invece sono tutti piani, (quello sulla parte originaria, quindi, ricostruito). L'intera unità immobiliare è stata completamente ristrutturata, costituita da 5 vani, 3 bagni, di cui uno di servizio, cucina, ingresso, corridoio, dal corridoio si accede ad un terrazzo a livello, posto a copertura della zona di lavorazione dell'opificio; pavimenti in mattonelle 30x30, tipo cotto toscano; pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica; intonaci interni al civile, esterni rustici a rinzaffo; infissi esterni in PVC, interni in legno tamburrato laccato. Al secondo piano, sovrastante all'abitazione, e pertinenza della stessa, vi è una soffitta, cui si accede dal pianerottolo (esterno all'abitazione), tramite doppia rampa di scale; copertura a doppia falda, altezza media utile di 2,60 m e minima alla gronda di 2,40 m; costituita da tre vani contigui intercomunicanti e un piccolo bagno; superficie d'ingombro, escluso il vano scala, di circa 68 m<sup>2</sup>; pavimenti in mattonelle di cemento e graniglia di marmo; intonaci interni al civile, esterni rustici a rinzaffo; in-

fissi esterni in ferro e vetro, interni in legno tamburrato laccato; rivestimento e pavimento bagnetto in ceramica; lateralmente ai locali soffitta vi sono due terrazze a livello, accessibili. La **superficie lorda complessiva** dell'abitazione padronale al primo piano, con sovrastante soffitta di pertinenza in secondo piano, escluso il vano scala, è di circa **350 m<sup>2</sup>**, sviluppante una **cubatura**, vuoto per pieno, di circa **1.101 m<sup>3</sup>**. (All.3e-4g-4m)

**3.2.3.** Locale deposito macchine ed attrezzi e contigua conigliera insistenti su particella 1144 di circa (111,00 + 37,00) m<sup>2</sup> e (382,95 + 85,10) m<sup>3</sup>; ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144 di circa 236,00 m<sup>2</sup> e 696,00 m<sup>3</sup>, accatastati d'Ufficio, con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010, non ancora regolarizzate, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata con i seguenti identificativi: Foglio 33, Particella 1391, Sub 1, Categoria C/6, Classe 3, Rendita €510,78; Foglio 33, Particella 1391, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Rendita €532,98. La tettoia, struttura portante in ferro e copertura in lamiera grecata, con muri perimetrali in blocchi cementizi vibrati, ha una superficie lorda di circa 111 m<sup>2</sup> e una cubatura di circa 383 m<sup>3</sup>, non abusiva. La contigua conigliera realizzata in epoca precedente, in appoggio a preesistenti fabbricati rurali insistenti sulla particella 104 (esclusa dal pignoramento), ha copertura in ondulina e muratura in tufo, ha una superficie lorda di circa 37 m<sup>2</sup> e cubatura di 85 m<sup>3</sup>, abusiva. Gli ovili, struttura portante in blocchi di cls, copertura in ondulina, hanno una superficie lorda di 236,00 m<sup>2</sup> e una cubatura di 696,00 m<sup>3</sup>, abusivi e non sanabili. Nel prosieguo degli stessi si riscontrano ulteriori corpi di fabbrica incompiuti con probabile stessa destinazione (ovili), non del tutto edificati e privi di copertura, di fatto con funzione di recinzione di un'aia ove stazionano ovini in stabulazione semi-libera; sono anch'essi abusivi e non sanabili. Le corrispondenti planimetrie della situazione attuale sono indicate rispettivamente **"RIF. C"**, **"RIF. D"**, **"RIF. E"**. (All.3d-4h-4i-4n-4o)

#### **4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:**

##### **4.1. Criterio di Stima**

Il compendio immobiliare espropriato costituisce un'azienda agricola-olivicola e industriale per la molitura delle olive con doppio ciclo: tradizionale e continuo, con terreni e fabbricati funzionalmente connessi all'esercizio delle attività svolte. I terreni, vocati per colture arboree ed irrigui, permettono buone produzioni. Si pratica, inoltre attività zootechnica, inte-

grativa di quella principale, come anche l'attività agritouristica estiva.

A parere del sottoscritto C.T.U. il compendio immobiliare espropriato ha sì una sua unitarietà funzionale in quanto azienda agricola-industriale, ma è anche comodamente divisibile in natura, qualora insorga una specifica esigenza o necessità, con varie soluzioni “modulari”, grazie ad una situazione catastale favorevole, ma anche per i due accessi diretti ed indipendenti dalle strade vicinali, uno sul lato nord ed uno sul lato est. (All.9)

Opportunamente, quindi, ad ogni buon fine, il valore del fondo rustico sarà dato dalla somma del valore delle parti omogenee di cui è composto, stimate separatamente: terreni e fabbricati, civili e industriali, di cui è possibile determinare il valore unitario ordinario.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della procedura si impone una diversa stima del loro valore: i terreni sono valutati in base al valore di mercato; i fabbricati, civili e industriali, in base al valore di ricostruzione, non esistendo per essi uno specifico mercato.

Per quanto esposto sui terreni pignorati, sì agricoli, ma con possibili utilizzi integrativi e alternativi tipici dei luoghi, il prezzo unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U., è di € 50.000,00/HA. La superficie computata è al netto di quella occupata dal locale deposito insistente sulla particella 1144.

Per quanto esposto sui fabbricati, i costi di ricostruzione al metro cubo vuoto per pieno, per le diverse destinazioni e tipologie, sono con buona approssimazione i seguenti:

- Abitazione e similari, con struttura portante parte in muratura e parte in cls, € 200,00/m<sup>3</sup>;
- Oleificio, con struttura portante il cls e in parte in muratura, con inglobate opere accessorie, €150,00/m<sup>3</sup>;
- Locale ricovero macchine ed attrezzi con struttura portante in ferro e mura perimetrali indipendenti in muratura, copertura in lamiera grecata, €75,00/m<sup>3</sup>.

Si precisa che il valore della scalinata è compreso nel valore delle unità servite, che la cubatura computata nella determinazione del valore di ricostruzione dell'oleificio è al netto di quella dell'olivaio danneggiato da incendio con solaio demolito, che il valore dell'area di pertinenza dei fabbricati e di tutte le opere accessorie in essa presenti sono inglobati nel valore degli stessi fabbricati.

Si precisa, inoltre, che i beni strumentali presenti nell'oleificio sono esclusi dalla stima.

E comunque, in merito agli stessi, a verbale del 03/01/2014, il debitore dichiarava “...che l'impianto di estrazione dell'olio di oliva a ciclo continuo PIERALISI JUMBO 2 e tutte le macchine ed attrezzature mobili presenti all'interno dell'opificio sono di proprietà dei figli.

*Invece, il secondo impianto di estrazione, tradizionale, con molazze e presse, è di proprietà del dichiarante.”.*

#### **4.2. Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Foggia, Mercato.

#### **4.3. Valutazione dei Terreni**

Immobile	Superficie (HA)	Valore Intero	Valore Diritto
Terreni	10.31.65	€515.825,00	€515.825,00

#### **4.4. Valutazione dei Fabbricati**

Immobile	Volume (m <sup>3</sup> )	Valore Intero	Valore Diritto
Fabbricati P.Illa 34 Sub 4 Oleificio	4.997	€749.550,00	€749.550,00
Fabbricati P.Illa 34 Sub 5 Abitazione	1.101	€220.200,00	€220.200,00
Fabbricati Locale ricovero	383	€28.725,00	€28.725,00
	<b>TOTALI</b>	<b>€1.155.204,00</b>	<b>€998.475,00</b>

#### **4.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

**4.5.1.** Spese demolizione opere abusive e ripristino stato dei luoghi €15.000,00.

**4.5.2.** Spese regolarizzazione catastale €3.000,00.

**4.5.3.** Spese rilascio concessione uso irriguo pozzo circa €230,00.

### **5. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER PARTI OMOGENEE STIMATE SEPARATAMENTE**

**5.1. Terreni:** Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = **€ 515.825,00 (Euro\_Cinquecentoquindicimilaottocentoventicinque/00).**

**5.2. Fabbriacato industriale (oleificio)-----:**

Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = **€ 749.550,00 (Euro\_Settecentoquarantanovemilacinquecentocinquanta/00).**

**5.3. Fabbriacato civile (abitazione)-----:**

Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = **€ 220.200,00 (Euro\_Duecentoventimiladuecento/00).**

**5.4. Fabbriacato uso ricovero:** Valore dei diritti di proprietà pari all'intero sull'immobile pignorato = **€28.725,00 (Euro\_Ventottomilasettecentoventicinque/00).**

### **6. STATO DI POSSESSO**

A verbale d'accesso n°03 del 03/01/2014, “...il Dott. [REDACTED] dichiara che sin dal maggio del 2010 la superficie aziendale ad uso agricolo, con la sola esclusione della particella 34 al Foglio 33, è stata concessa in affitto alla figlia [REDACTED] [REDACTED], nata a Foggia il 29/06/1987 e con domicilio in Contrada Le Monache 1/C, non inclusa nel nucleo familiare dello stesso debitore...si impegna a far tenere copia dello stesso contratto di affitto...”. Con contratto di affitto di fondo rustico, in base alla Legge 203/1982, del 10/05/2010, registrato a Manfredonia il 28/05/2010 al n.1159-S3, allegato in copia alla presente CTU, “...2) il Sig. [REDACTED] concede in affitto alla propria figlia [REDACTED] [REDACTED] i fondi rustici ... ed una parte dei fabbricati aziendali, e precisamente: Catasto Terreni: foglio...33 – particelle n. 32 (Ha 7.73.30) e 1144 (2.59.46)...Catasto Fabbricati: foglio... n. 33 – particella n. 34 sub 4 e 5 (in parte);...i fabbricati concessi in affitto sono quelli adibiti ad agriturismo, costituiti da 4 camere con i relativi servizi e da un corridoio, a cui si accede tramite il portone d'ingresso della palazzina principale, oltre che da un locale adibito a servizi per agricampaggio, con annesso pozzo; vengono concesse in affitto...le piazzole per l'agricampaggio; restano esclusi dalla locazione tutti gli altri fabbricati aziendali, rappresentati...da un grande frantoio con annessi locali tecnici al piano terra ed uffici al primo piano, oltre che dall'abitazione del [REDACTED], situata anch'essa al primo piano della palazzina, con sovrastante terrazzo; il [REDACTED] potrà utilizzare...sia la stradina di accesso che l'aia aziendale, soprattutto ai fini dello svolgimento dell'attività di molitura delle olive per conto terzi;...4) il presente contratto avrà una durata di 20 (venti) anni circa, con decorrenza dalla data odierna e termine al 31 dicembre 2030...5) il canone di affitto annuo è stabilito...in complessivi € 3.000,00 (euro tremila/00), che verranno corrisposti...entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno...”. (All.8)

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, COME DA ACCERTAMENTI EFFETTUATI NEI COMPETENTI UFFICI:**

**7.1.** Atto di asservimento terreni agricoli rogato dal Dott. Pasquale Rinaldi Notaio in Monte Sant'Angelo il 14/05/1984, registrato a Manfredonia il 16/05/1984 al n. 1459 e trascritto a Foggia il 23/05/1984 ai n.ri 8365/170662, alle costruzioni assentite ed eseguite sulle particelle ex-34, ex-506, ex-508, di HA 03.09.97 delle seguenti particelle: **34** (ex-34, ex-506, ex-507, ex-508 e altre), **104** (non pignorata), **1144** (ex-33, ex-1145). Salvo altri.

## **7.2. ALTRI VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**7.2.1.** Vincoli ed oneri derivanti da Piani Urbanistici e Territoriali.

**7.2.2.** Servitù di elettrodotto.

**8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE, COME DA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE AGLI ATTI.**

**8.1. Iscrizioni:**

**8.1.1. Iscrizione del 12/11/1992, Registro Particolare N. 2089, Registro Generale N.**

**20322:** Atto Notarile Pubblico del 11/11/1992, Repertorio N. 6464, Notaio CALDERISI CLORINDA C.C.L., C.F.:---; **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento, a favore di:** BANCO DI NAPOLI SPA, C.F.: 06385880635, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **e contro:** [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; Debitore non Datore di Ipoteca: OLEIFICIO LE MONACHE [REDACTED] [REDACTED] C.F.: 00593710718; **per £ 500.000.000, di cui £ 250.000.000 per sorte capitale.**

**8.1.2. Iscrizione del 12/11/1992, Registro Particolare N. 2090, Registro Generale N.**

**20323:** Atto Notarile Pubblico del 11/11/1992, Repertorio N. 6464, Notaio CALDERISI CLORINDA C.C.L., C.F.:---; **Privilegio Speciale Industriale derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento, a favore di:** BANCO DI NAPOLI SPA, C.F.: 06385880635, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, **e contro:** [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; Debitore non Datore di Ipoteca: OLEIFICIO LE MONACHE DI [REDACTED] [REDACTED] C.F.: 00593710718; **per £ 500.000.000, di cui £ 250.000.000 per sorte capitale.**

**8.1.3. Iscrizione del 01/09/1995, Registro Particolare N. 1716, Registro Generale N.**

**13769:** Atto Giudiziario del 22/07/1992, Repertorio N. 1786, Tribunale di Foggia; Specie: **Giudiziale, derivante da Decreto Inguntivo, a favore di:** PIEMONTESE ATTILIO GIUSEPPE, C.F.: PMNTLG29R29F631C, per il diritto di proprietà, per la quota di 100/100, **e contro:** [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 100/100; **per £ 350.000.000, di cui £ 269.640.000 per sorte capitale.**

**8.1.4. Iscrizione del 22/04/2004, Registro Particolare N. 1642, Registro Generale N.**

**10272:** Atto Notarile Pubblico del 12/04/1984, Repertorio N. 4606, Notaio VOLPE BRUNO, C.F.: VLPBRN47S15A662K, Sede: Noicattaro; Specie: **Ipoteca in Rinnovazione, derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finan-**

**ziamento, a favore di:** BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A., C.F.: 13300400150, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, **e contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; **per € 380.112,28, di cui €190.056,14 per sorte capitale.**

**8.1.5. ISCRIZIONE DEL 26/09/2006, REGISTRO PARTICOLARE N. 4163, REGISTRO GENERALE N. 21811:** Atto Notarile Pubblico del 24/09/1986, Repertorio N. 7317, Notaio VOLPE BRUNO, C.F.: VLPBRN47S15A662K, Sede: Bari; Specie: **Ipoteca in Rinnovazione, derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento, a favore di:** MEDIOCREDITO DELLA PUGLIA – ENTE DI DIRITTO PUBBLICO, C.F.: 01023320722, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 su unità negoziale n.1, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2, **e contro:** [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2; e contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2 **per €149.772,50, di cui €74.866,25 per sorte capitale.**

**8.1.6. ISCRIZIONE DEL 01/10/2010, REGISTRO PARTICOLARE N. 3619, REGISTRO GENERALE N. 20864:** Atto Amministrativo del 27/09/2010, Repertorio N. 112924, EQUITALIA ETR S.P.A., C.F.: 12158250154, Sede: Cosenza; Specie: **Ipoteca Legale, derivante da 0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602, a favore di:** EQUITALIA ETR S.P.A., C.F.: 12158250154, Sede: Cosenza; per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, **e contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, **per € 1.384.011,92, di cui €692.005,96 per sorte capitale.**

**8.1.7. Iscrizione del 02/11/2012, Registro Particolare N. 1907, Registro Generale N. 20887:** Atto Notarile Pubblico del 11/11/1992, Repertorio N. 6464, Notaio CALDERISI CLORINDA C.C.L., C.F.: CLDCRN50E49F631M, Sede: Accadia (FG); Specie: **Ipoteca in Rinnovazione, derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento, a favore di:** Soggetto n.1: SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ – S.G.A. S.P.A., C.F.: 05828330638, Sede: NAPOLI, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, Soggetto n.2: BANCO DI NAPOLI S.P.A., Sede: NAPOLI, C.F.: 06385880635, **e contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1; **per € 258.228,45, di cui €129.114,22 per sorte capitale.** (All.5a)

## **8.2. Trascrizioni:**

### **8.2.1. Trascrizione del 02/05/1995, Registro Particolare 5694, Registro Generale**

**7323:** ATTO GIUDIZIARIO, REPERTORIO N°1864 DEL 23/05/2012; PUBBLICO UFFICIALE: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di:** MEDIOCREDITO DEL SUD S.P.A., SEDE: BARI, C.F.: 04660320724, PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1, e contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

### **8.2.2. Trascrizione del 27/08/2012, Registro Particolare 13318, Registro Generale**

**17052:** Atto Giudiziario, Repertorio N°2814 del 23/05/2012; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di:** SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – SGA SPA, Sede: NAPOLI, C.F.: 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

## **9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA, CATASTALE, SICUREZZA IMPIANTI E SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI, UTILIZZAZIONE DI ACQUE SOTTERRANEE.**

### **9.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Effettuato il primo accesso ai luoghi oggetto della procedura, in data 03/01/2014, si presentava al Comune di Mattinata istanza di accesso agli atti e di rilascio attestato provvedimenti competenti uffici con raccomandata A.R. N°14620841856-1. Completate le indagini e gli accertamenti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Mattinata in data 28/05/2014, si riconvocavano le parti per il giorno 04/06/2014, direttamente sui luoghi oggetto della procedura, per una verifica dei rilievi effettuati nel precedente accesso e degli accertamenti urbanistici ed edilizi effettuati presso i competenti Uffici del Comune di Mattinata.

In data 29/05/2014 ci si recava presso il 5° Settore del Comune di Mattinata per ritirare attestato Prot. N.004722 del 29/05/2014, e successivamente all'accesso del 04/06/2014, si reiterava in data 05/06/2014 per il ritiro dell'attestato integrativo Prot. N.004938 del 05/06/2014.

Il Responsabile del 5° Settore attesta che a nome del debitore esecutato risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi ai beni oggetto della procedura:

- Concessione Edilizia n. 114 del 12/09/1980 (...per ristrutturazione ed ampliamento

*dei fabbricati rurali per la installazione di un nuovo impianto oleario...).*

- Concessione Edilizia n. 50 del 13/09/1983 (*...per la realizzazione di una tettoia in ferro per il ricovero di mezzi meccanici ed attrezzi da lavoro a servizio dell'azienda agricola previa demolizione dell'esistente...).*)
- Provvedimenti di proroga della Concessione Edilizia n. 114 del 12/09/1980 in data 19/05/1984, 20/10/1984 e 30/12/1985.
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 52 del 17/07/1985 (*...per la ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati rurali, per la installazione di un nuovo impianto oleario...).*)
- Comunicazione variazioni interne n. prot. 6441 del 14/07/1987.
- Comunicazione variazioni interne n. prot. 7105 del 12/08/1987.
- Autorizzazione allo scarico n.189 del 05/08/1987 (*...dell'effluente della vasca Imhoff posta in opera a servizio dell'uso civile del fabbricato e del frantoio, per i liquami di uso domestico...).*)
- Autorizzazione allo scarico n.270 del 16/12/1987(*...in sub-irrigazione delle acque reflue della fossa Imhoff a servizio dei locali annessi al frantoio oleario...).* ;
- Autorizzazione di abitabilità e di agibilità n. prot. 10182 del 22/01/1988 per le opere eseguite in conformità ai progetti approvati di cui alle concessioni edilizie n°114 del 12/09/1980 e n°52 del 17/07/1985;
- Concessione Edilizia n. 3 del 15/01/1990 (*...per completamento dell'immobile adibito ad oleificio...).*)
- Autorizzazione n. 161 del 02/10/1997 (*...ad eseguire lavori di ripristino di una parte dell'Oleificio denominato "Le Monache" ...).*)
- Autorizzazione in sanatoria n. 114 del 27/12/1999 (...relativa al gruppo Servizi Igienici a servizio dell'Azienda Olearia "Le Monache" ...).
- Permesso di costruire n. 87 del 06/11/2003 (*...per la installazione di una cabina elettrica prefabbricata a servizio del frantoio oleario "Le Monache" ricadente al F° 33 P.la 32...).*)

Lo stesso Responsabile del 5° Settore attesta che a nome di █ Pasquale (dante causa del debitore esecutato), nato a Monte Sant'Angelo il 10/01/1902, non risultano provvedimenti autorizzativi relativi ai beni oggetto della procedura. (All.6b-6c)

Non è riportata, per mero errore materiale, l'autorizzazione N°116 prot. 5909/914 del 24/07/1986 (*...a variare le cisterne esterne interrate...), salvo altro.*

Sulla scorta della documentazione agli atti, delle indagini e degli accertamenti effettuati

presso il 5° Settore del Comune di Mattinata e delle attestazioni dallo stesso Ufficio rilasciate, incrociati con le risultanze del Catasto Terreni e Fabbricati e con immagini satellitari dei luoghi, considerato che le pratiche edilizie esaminate sono state numerose, corpose, poco ordinate e che delle stesse non è stata garantita la completezza, il sottoscritto C.T.U. deduce, salvo errori in buona fede, come segue:

**9.1.1.** Tutte i fabbricati sono stati realizzati con titolo abilitativo ordinario e/o in sanatoria, con la sola eccezione:

9.1.1.1.degli ovili insistenti parte sulla particella 34 e parte sulla particella 1144 al foglio 33, accatastati d'Ufficio con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), di cui la corrispondente planimetria della situazione attuale è la “**RIF. E**”;

9.1.1.2.della conigliera, in aderenza all'originario fabbricato rurale della particella 104 (esclusa dal pignoramento), contigua alla tettoia, quindi insidente sulla particella 1144, di cui la corrispondente planimetria della situazione attuale è la “**RIF. D**”;

9.1.1.3.dei corpi di fabbrica incompleti, costituiti di soli muri perimetrali e senza copertura, in continuazione degli ovili abusivi. (**All.9**)

**9.1.2.** Tutti i provvedimenti autorizzativi prima elencati sono inerenti la costruzione/ampliamento del complesso industriale pignorato, precisando che:

9.1.2.1.La Concessione Edilizia n. 50 del 13/09/1983 è il titolo abilitativo della tettoia non riportata in mappa e accatastata d'Ufficio con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186).

9.1.2.2.L'autorizzazione n. 161 del 02/10/1997 (...*ad eseguire lavori di ripristino di una parte dell'Oleificio denominato "Le Monache"*...) non ha avuto corso ed è scaduta, appare problematica la sua riproposizione.

9.1.2.3.Il Permesso di costruire n. 87 del 06/11/2003 per l'installazione di una cabina elettrica prefabbricata a servizio del Frantoio Oleario “Le Monache” è il titolo abilitativo del manufatto con sole mura perimetrali in blocchi di cls, senza copertura e al rustico, di circa 3m x 4m, sulla sinistra della strada aziendale che parte dal lato nord, a circa 100 m dai fabbricati, ma, non essendo stato ultimato nei termini concessi, il permesso di costruire è scaduto. La presentazione di una DIA/SCIA potrebbe permettere il completamento dei lavori.

Le opere abusive, conigliera, ovili e manufatti incompleti in loro continuazione, non sono sanabili: vanno quindi demolite e ripristinato lo stato dei luoghi. Per questo intervento, si

stima congrua una spesa forfettaria di €15.000,00.

Si riporta quanto dichiarato dal debitore esecutato a verbale d'accesso del 03/01/2014:

*“...i manufatti...incompleti e in parte censiti d’Ufficio furono realizzati dal proprio genitore dante causa tra la fine degli anni settanta e l’inizio degli anni ottanta del secolo scorso.*

*Il genitore [REDACTED] Pasquale è deceduto a gennaio del 1987, conservando fino a quella data l’usufrutto sui beni donati ed oggetto della procedura... ”.* (All.2c)

#### **9.2. Conformità catastale:**

Nell’accesso del 03/01/2014 sono stati riscontrati manufatti non riportati in mappa catastale, ma accatastati d’Ufficio, come già detto diverse volte in precedenza, con Costituzione del 23/11/2011 n.6637.1/2001 in atti dal 23/11/2011 (Protocollo n.FG0322186), con rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10 del DL 78/2010, non ancora regolarizzati, in Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata con i seguenti identificativi: Foglio 33, Particella 1391, Sub 1, Categoria C/6, Classe 3, Rendita €510,78 (con molta probabilità il locale deposito macchine ed attrezzi, non abusivo); Foglio 33, Particella 1391, Sub 2, Categoria C/6, Classe 3, Rendita €532,98 (con molta probabilità gli ovili abusivi). Nel successivo accesso del 04/06/2014 si imponeva d’urgenza un rilievo strumentale per una verifica di massima del complesso industriale pignorato e una adeguata rappresentazione dello stato attuale dello stesso con il posizionamento dei manufatti non riportati in mappa. Escludendo gli ovili abusivi, va sicuramente regolarizzato il locale deposito macchine ed attrezzi. Per la regolarizzazione catastale dell’immobile è necessario effettuare rilievo strumentale/satellitare dei luoghi per la redazione e presentazione di relativo Tipo Mappale, e presentazione di successivo docfa di variazione e/o costituzione. Si ritiene congrua una spesa omnicomprensiva di € 3.000,00.

#### **9.3. Conformità in materia di sicurezza e smaltimento rifiuti speciali o tossici:**

Nell’accesso del 03/01/2014 il debitore esecutato dichiarava “*...che gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza e che nell’area non sono presenti rifiuti speciali o tossici in quanto l’unico rifiuto solido è costituito dalla sansa che viene regolarmente inviata al sansificio di Venosa. In merito alle morchie, per esse è sufficiente notificare al Sindaco e all’Arpa il regolare spandimento nei terreni per i quali si è autorizzati, che nella fattispecie coincidono con la superficie oggetto della procedura e concessi in affitto.*”.

#### **9.4. Conformità in materia di ricerca ed utilizzo di acque sotterranee:**

Il Referente dell’Unità Operativa Acque Sotterranee dell’ex-Genio Civile di Foggia, Ing. Leonardo Panettieri, in data 12/06/2014, previa istanza verbale di accesso agli atti, riferiva che risulta presentata richiesta di concessione in data 11/09/2000, Prot. N°20993, intestata a

[REDACTED], per un pozzo ad uso irriguo in agro di Mattinata al Foglio 33, P.la 33 (ora 34, Ente Urbano), per irrigare al foglio 33 le p.lle 32-33-514-515-104 e 34 per Ha 10.79.13, e che è legittimo l'utilizzo del pozzo nelle more dell'ottenimento della concessione, che può essere rilasciato previo pagamento dei canoni dovuti dal 1999 ad oggi: €1,09/Ha x 10,7913 Ha x 16<sup>a</sup> = €188,20; a questo importo si aggiunge la tassa regionale di €25,82 e una marca da bollo di €16,00 per complessivi €230,02. Il pozzo è regolare e il suo utilizzo permesso: è comunque opportuno perfezionare il rilascio della concessione effettuando il versamento dovuto, ad oggi di €230,02, e trasmettendo la relativa attestazione alla precitata Unità Operativa Acque Sotterranee dell'ex-Genio Civile di Foggia.

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

L'immobile è sprovvisto di ACE/APE. Si è proceduto, quindi alla predisposizione dell'Attestati di Prestazione Energetica per l'abitazione e per la zona uso Uffici dell'Oleificio, che ascrivono rispettivamente gl'immobili nella classe “E” ed “F”.

Per gli specifici indici di interesse si rimanda a gli APE allegati. (All.1a-1b)

## **11. 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 ignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati... ”,

## **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](mailto:m.giardino@epap.conafpec.it), indirizzata a : ----- [tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacer.it](mailto:tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacer.it), una copia in chiaro e una copia omessa l'indicazione dell'esecutato con rilievi fotografici e planimetrici, e che si compone di **n°29+1** pagine e di **n°9** allegati per ulteriori **n°160** pagine, per complessive **n°190** 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 18/06/2014, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con PEC [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), al creditore procedente, al creditore intervenuto e al debitore, alle seguenti PEC destinatarie:

1. [divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:divirgilio.giovannimauro@avvocatifoggia.legalmail.it)

2. [direzione.puglia@pec.equitaliasud.it](mailto:direzione.puglia@pec.equitaliasud.it)
3. [manticor2003@arubapec.it](mailto:manticor2003@arubapec.it)
4. [didedda.andrea@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:didedda.andrea@avvocatifoggia.legalmail.it)
5. [starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it)

ID messaggio: [930706945.980532943.1403049357307vliaspec05@legalmail.it](mailto:930706945.980532943.1403049357307vliaspec05@legalmail.it) .

Ora di consegna, rispettivamente: 01:56:00, 01:56:02, 01:56:01, 01:56:00.

Il messaggio inviato a [starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:starace.matteo@avvocatifoggia.legalmail.it), non veniva consegnato perché utente inesistente.

Foggia, lì \_\_\_\_\_.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Attestati Prestazione Energetica:
    - a)APE\_UFFICIO.
    - b)APE\_ABITAZIONE.
  - 2) Verbali di Accesso:
    - a)Verbale di accesso n°1 del 21/08/2013.
    - b)Verbale di accesso n°2 del 27/11/2013.
    - c)Verbale di Accesso n°3 del 03/01/2014 e sua riapertura del 04/06/2014.
  - 3) Planimetrie Situazione Attuale:
    - a)Planimetria Generale: LEGENDA.
    - b)RIF.A: Oleificio – Ufficio.
    - c)RIF.B: Porzione di Oleificio concesso in affitto per attività di agriturismo.
    - d)RIF.C-D-E: Tettoia-Coniglieria-Ovili.
    - e)Abitazione.
  - 4) Documentazione Servizi Catastali:
    - a)EDM N.T339752/2014 del 11/06/2014.
    - b)Visura n.T338194 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 32)
    - c)Visura n.T338369 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 1144)
    - d)Visura n.T338266 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 34)
    - e)Visura n.T43878 del 12/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Sub 1)
    - f) Visura n.T338830 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Sub 4)
    - g)Visura n.T338933 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Sub 5)
    - h)Visura n.T338993 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 1391, Sub 1)
    - i) Visura n.T339024 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 1391, Sub 2)
    - j) Visura n.T339535 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Elaborato Planimetrico)
    - k)Visura n.T339536 del 11/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Elenco Subalterni)
    - l) Planimetria n.T20106 del 12/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Sub 4)
    - m) Planimetria n.T20106 del 12/06/2014 (Foglio 33, P.la 34, Sub 5)
    - n) Planimetria n.T20106 del 12/06/2014 (Foglio 33, P.la 1391, Sub 1)
    - o)Planimetria n.T20106 del 12/06/2014 (Foglio 33, P.la 1391, Sub 2)
  - 5) Documentazione Servizi Pubblicità Immobiliare:
    - a)Ispezione Ipotecaria Telematica del 15/06/2014 n.T18923: Iscrizione RP n.1907, RG n.20887 del 02/11/2012.
  - 6) Documentazione Comune di Mattinata, 5° Settore:
    - a)Certificato di Destinazione Urbanistica N.102, Prot. N.11640 del 20/12/2013.
    - b)Attestato Prot. N.4722 del 29/05/2014.
    - c)Attestato Prot. N.4938 del 05/06/2014.
  - 7) Documentazione Comune di Manfredonia:
    - a)Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esegutato del 13/06/2014.
  - 8) Copia Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 10/05/2010, registrato a Manfredonia il 28/05/2010 al N°1159-S3.
  - 9) Documentazione fotografica: Foto 167.
- Foggia, lì \_\_\_\_\_.

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

COMUNE DI MATTINATA

Foglio 33 Part.IIe 32-34-1144

Pianta Piano Terra

PLANIMETRIA GENERALE

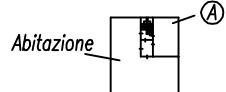
LEGENDA:

- A Oleificio - Uffici
- B Locali a servizio Agriturismo
- C Coniglieria
- D Tettoia
- E Ovile
- F Vasca
- G Manufatto Rustico
- H Vasca Imhoff

Pianta Piano Interrato



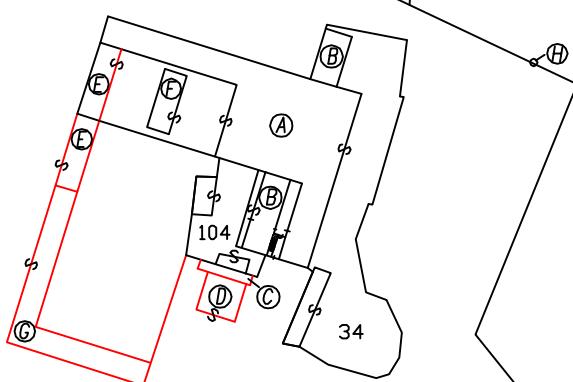
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo  
"Copertura"



1144



scala 1:2000

32

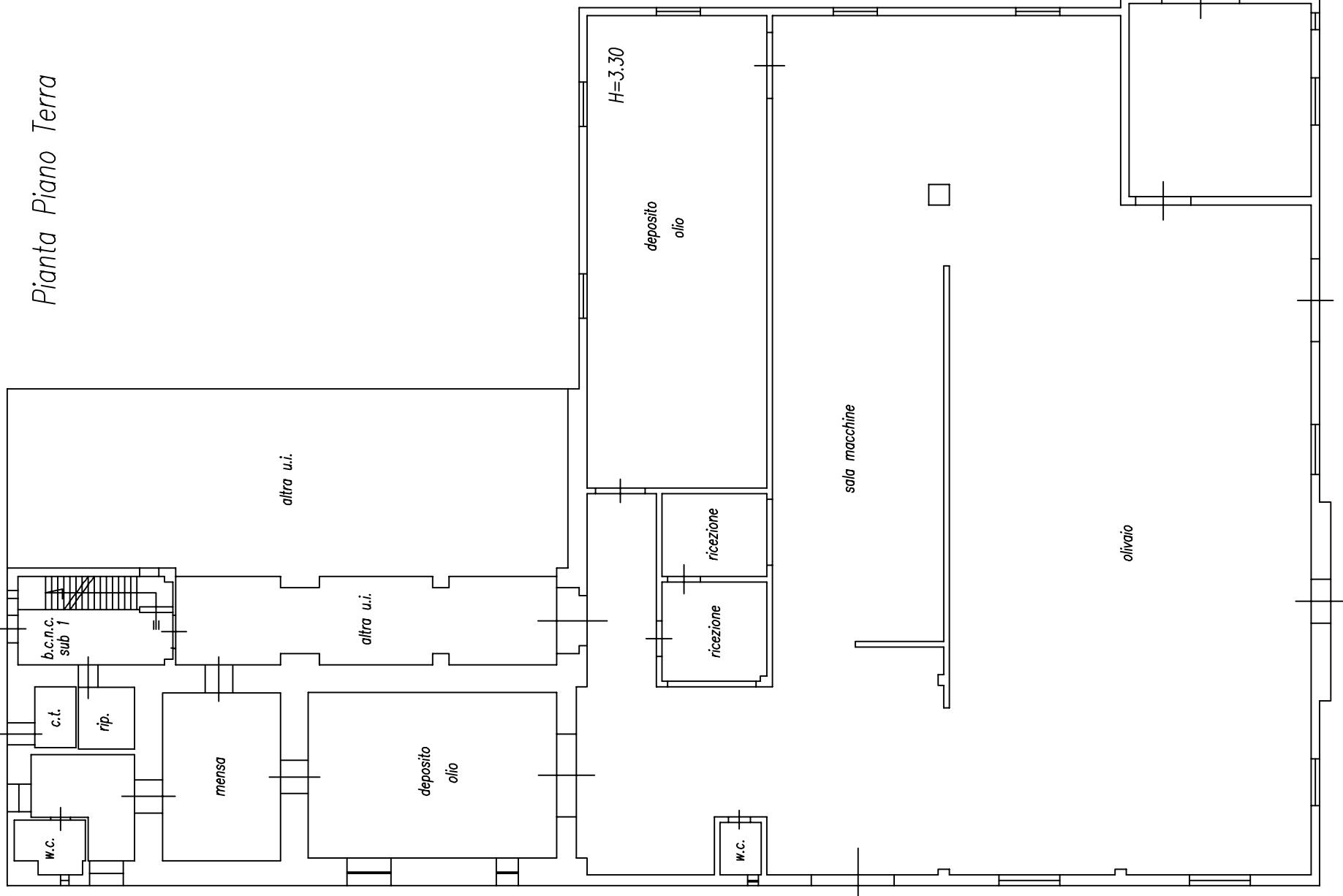
34

32

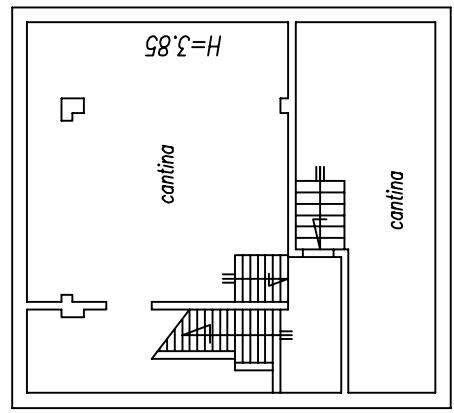
**Allegato 3b**

SITUAZIONE ATTUALE

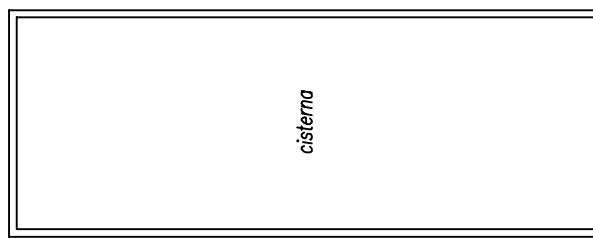
Pianta Piano Terra



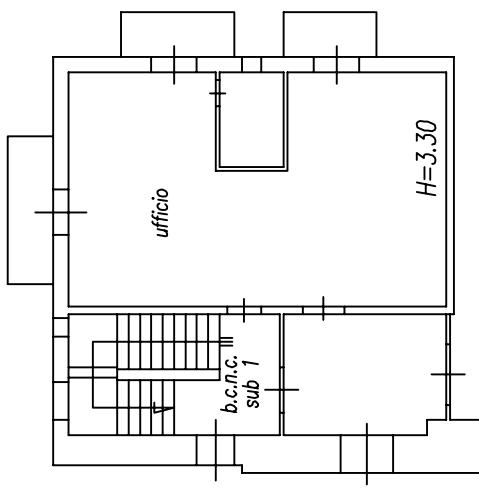
Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Interrato



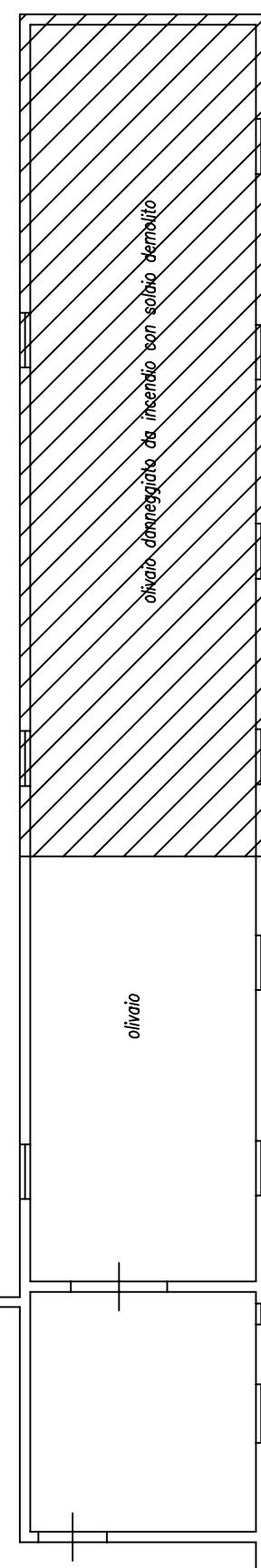
Pianta Piano Primo



Rif.A

Foglio 33  
Part. IIa 34 sub 4

superficie lorda mq. 1441,00  
volume mc. 4647,65



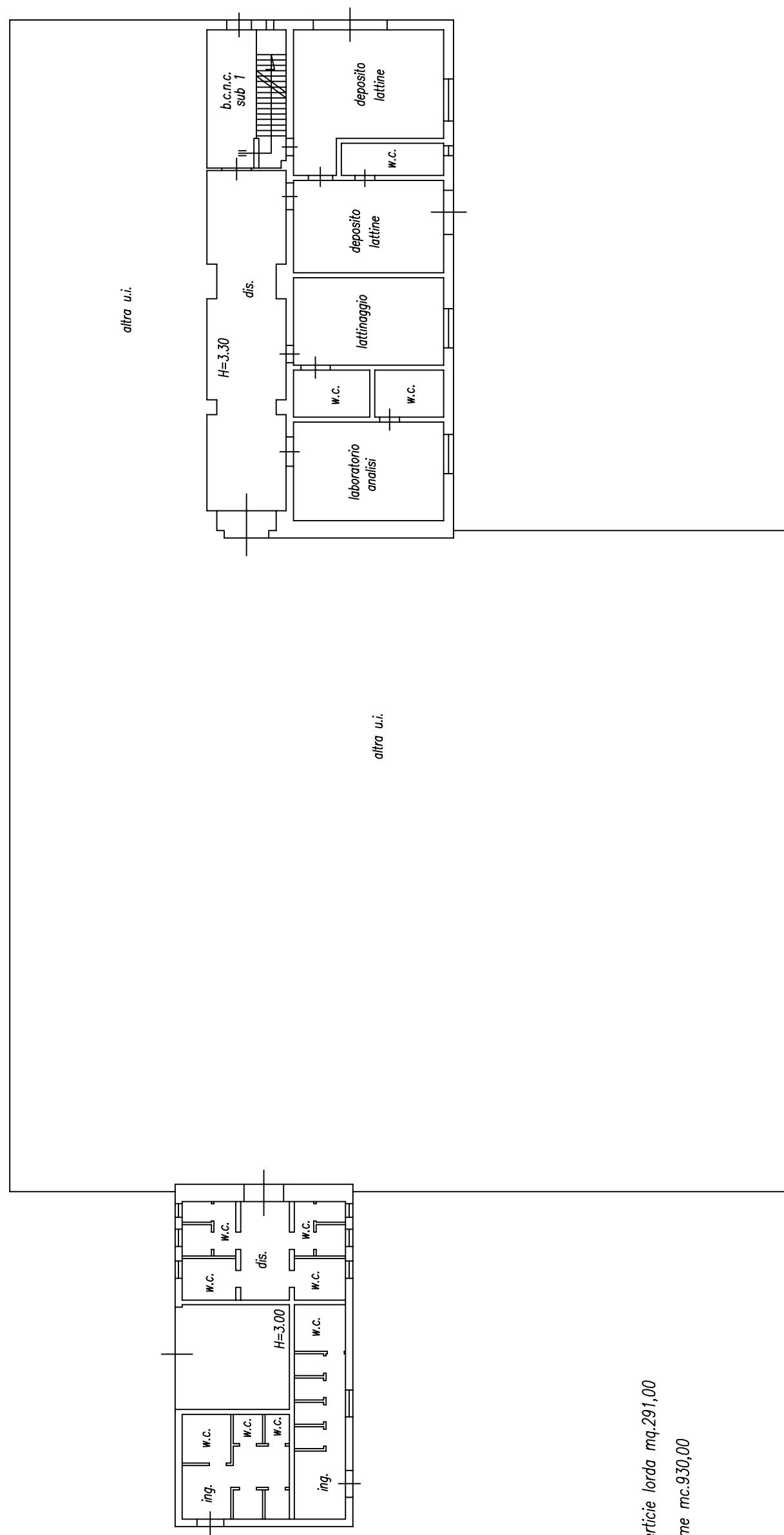
Rif.B

Porzione di Opificio  
concessa in affitto  
per attivita' agrituristicia

Foglio 33  
Part.IIA 34 sub 4

SITUAZIONE ATTUALE

Pianta Piano Terra



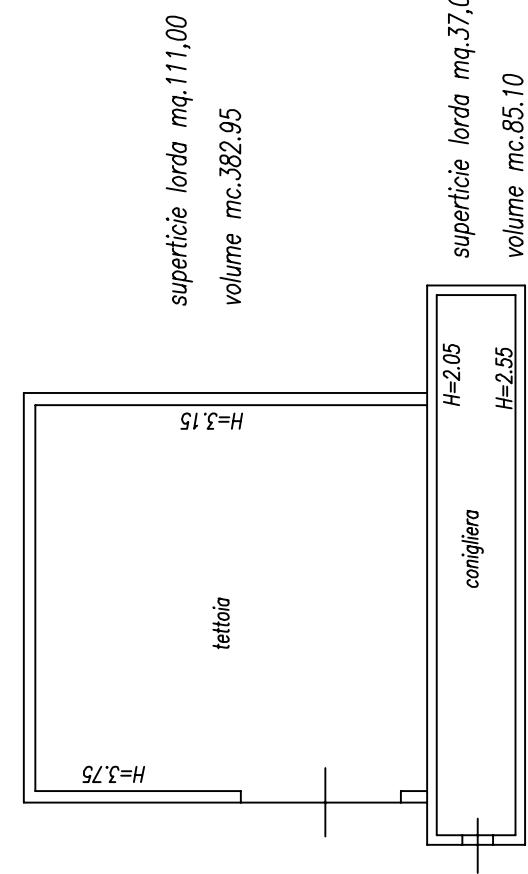
superficie lorda mq.291,00  
volume mc.930,00

SITUAZIONE ATTUALE

Pianta Piano Terra

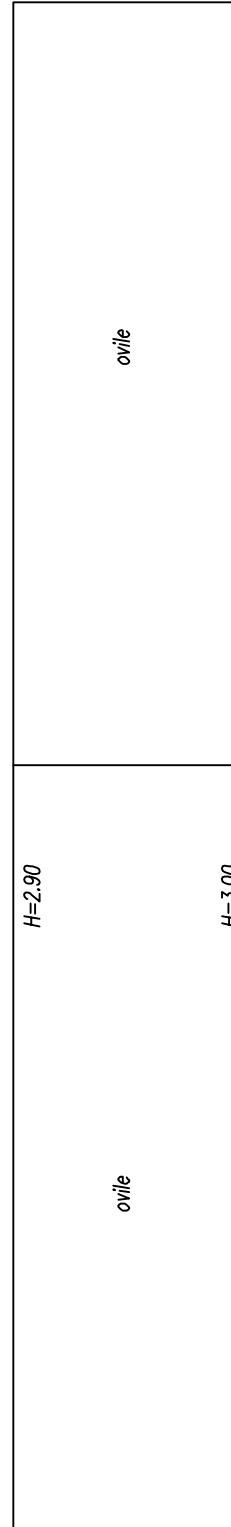
Foglio 33  
Part.IIa 34 e 1144

Rif. C-D



Rif. E

Fabbricati realizzati:  
in assenza di  
titolo abilitativo



Part.IIa 1144

Part.IIa 34

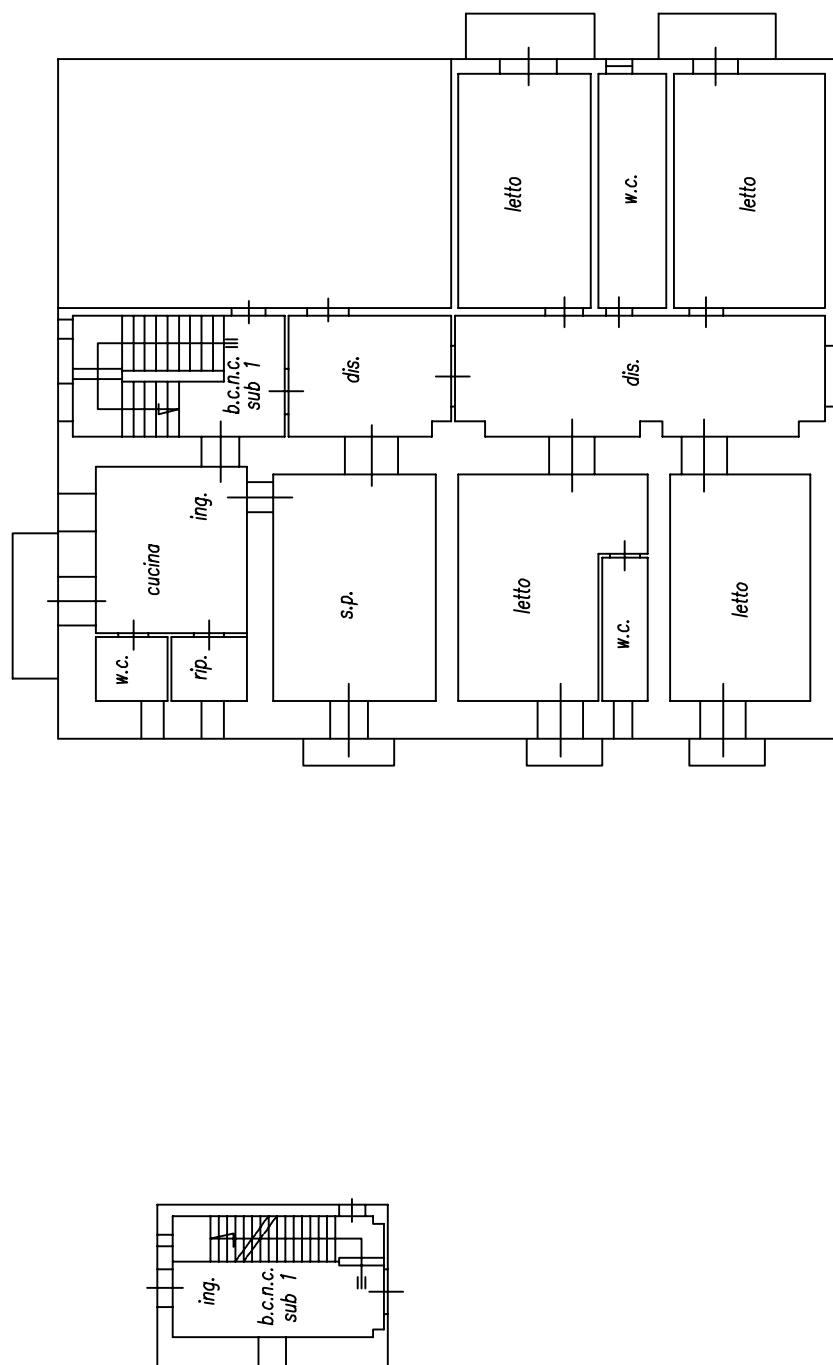
superficie linda mq.236,00  
volume mc.696,20



**Allegato 3e**

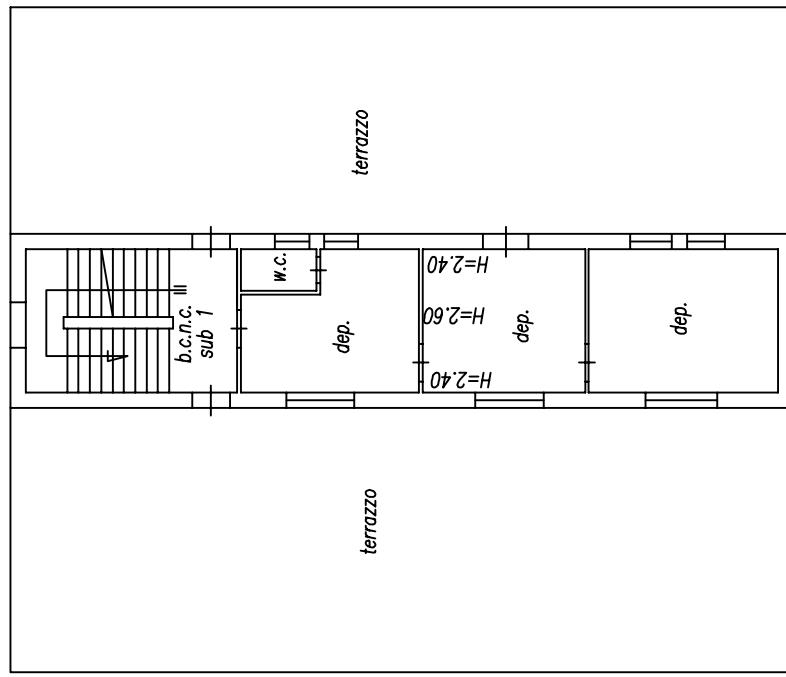
Pianta Piano Terra

*H=3.30*



Pianta Piano Primo  
"Copertura"

Foglio 33  
Part.Ila 34 sub 5



superficie lorda mq.350,00  
volume mc. 1101,00

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## TOTALE FOTO: N°166

**Foto 01÷166:** Comune di Mattinata, Contrada “Perrucci”, Località “Le Monache”, Foglio 33, Particelle 32, 34, 1144, 1391.

**Foto 01÷02:** Immagini satellitari del fondo pignorato.

**Foto 03÷11:** Confine Nord, primo ingresso al fondo da sv “di Mare”.

**Foto 12÷21:** Confine Est, secondo ingresso al fondo da sv “della Lanterna”.

**Foto 22÷25:** Confine Sud.

**Foto 26÷167:** Beni pignorati.

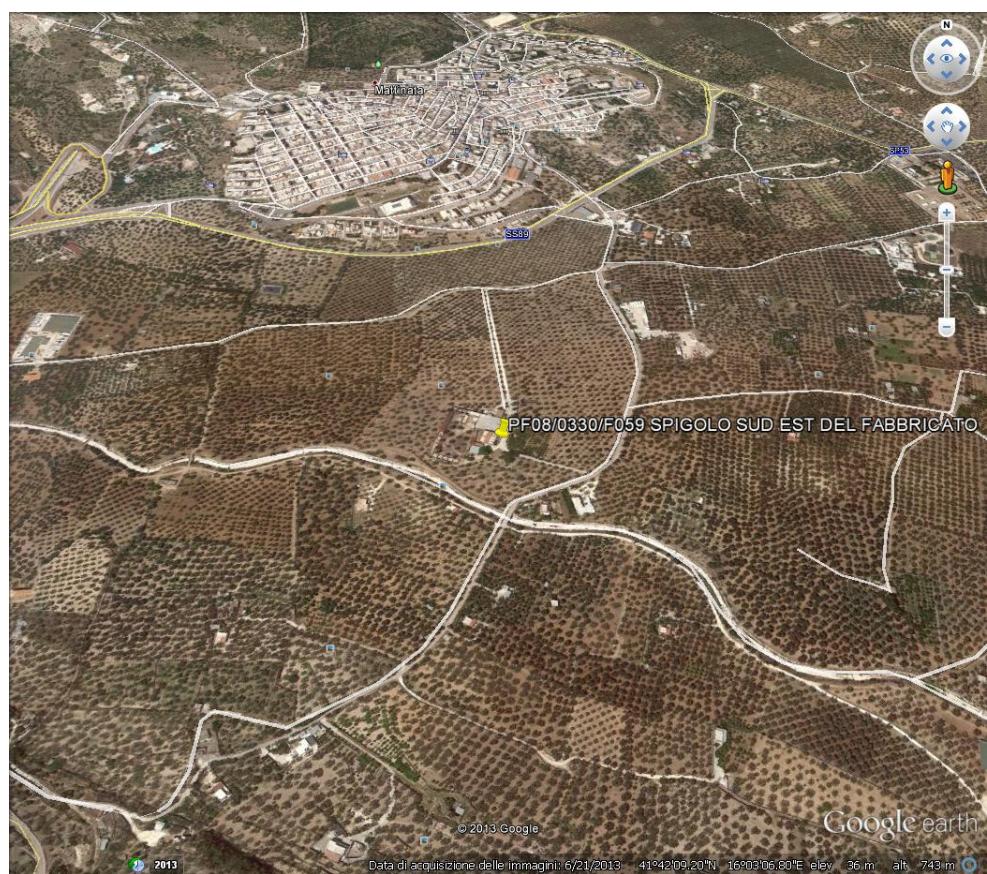
**Foto 111÷133:** Interni Oleificio.

**Foto 134÷148:** Terrazzo copertura Frantoio e vedute circostanti.

**Foto 149÷166:** Terrazzo secondo piano e vedute circostanti.

Foggia,

Il CTU  
(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)



**FOTO 01**



**FOTO 02**



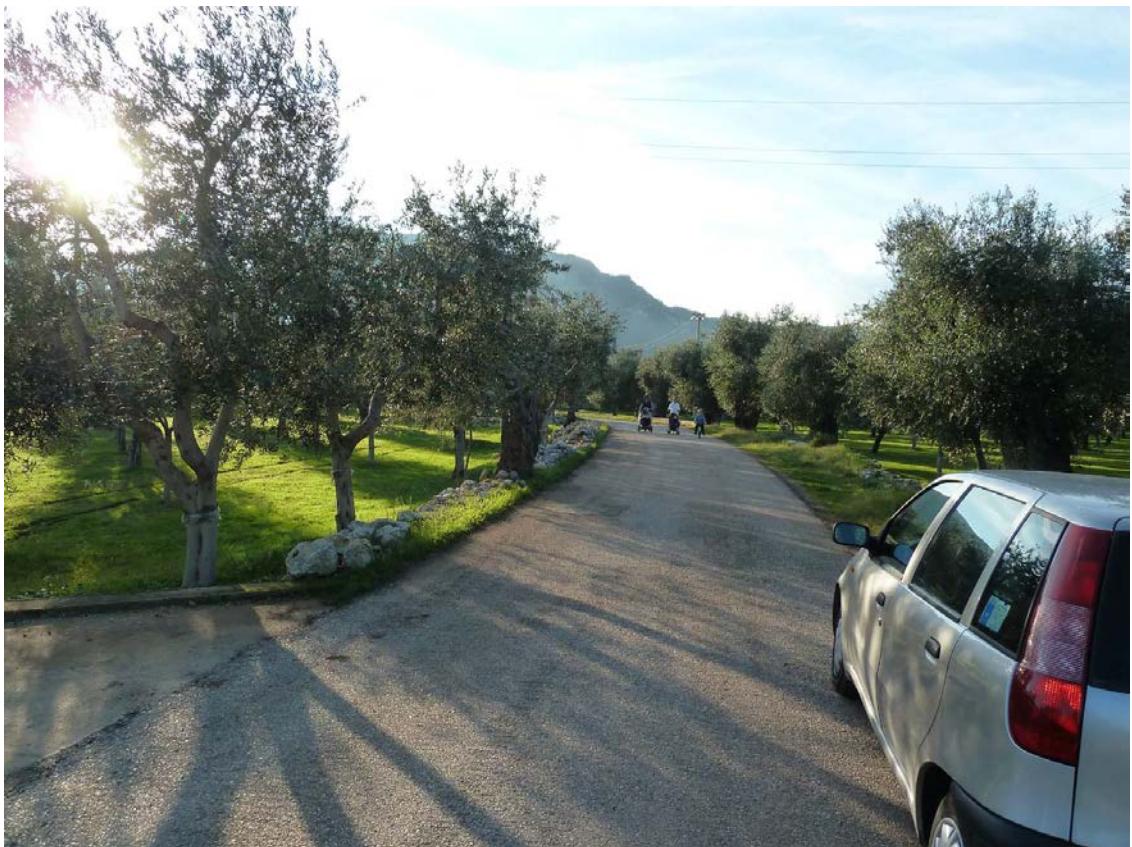
**FOTO 03**



**FOTO 04**



**FOTO 05**



**FOTO 06**



**FOTO 07**



**FOTO 08**



**FOTO 09**



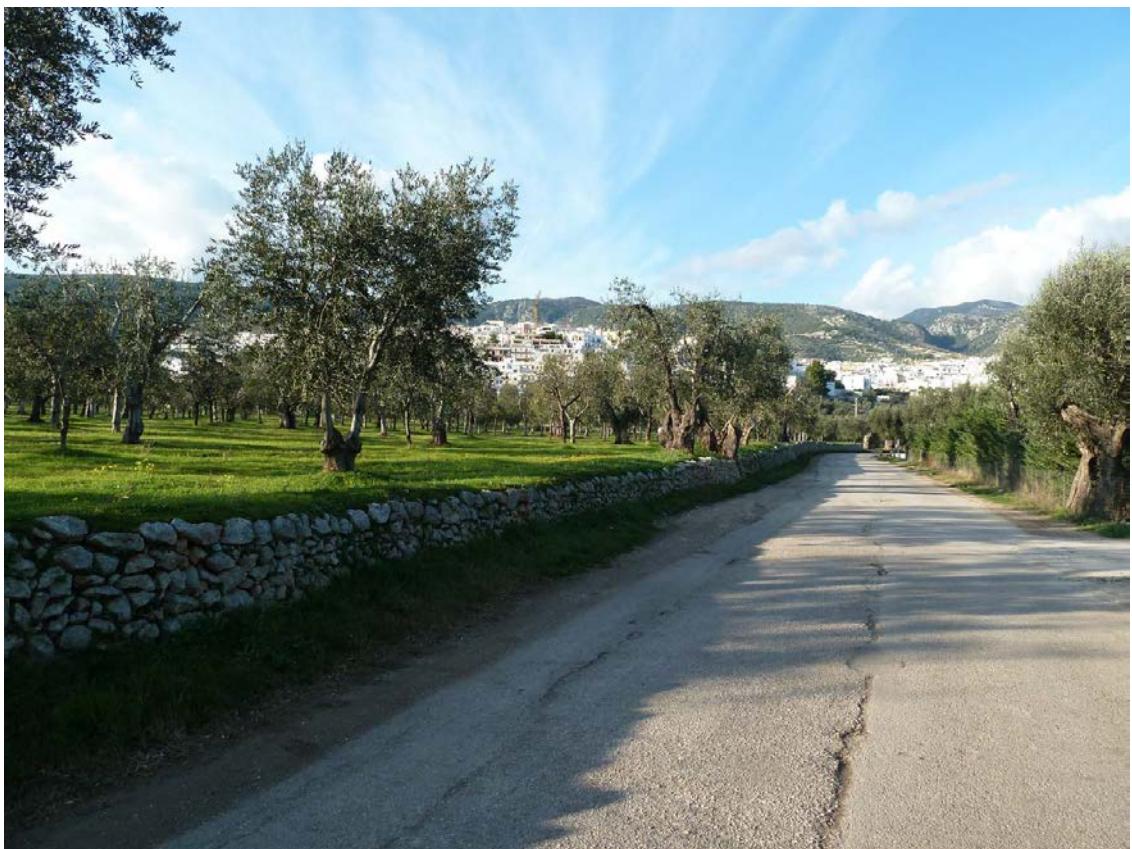
**FOTO 10**



**FOTO 11**



**FOTO 12**



**FOTO 13**



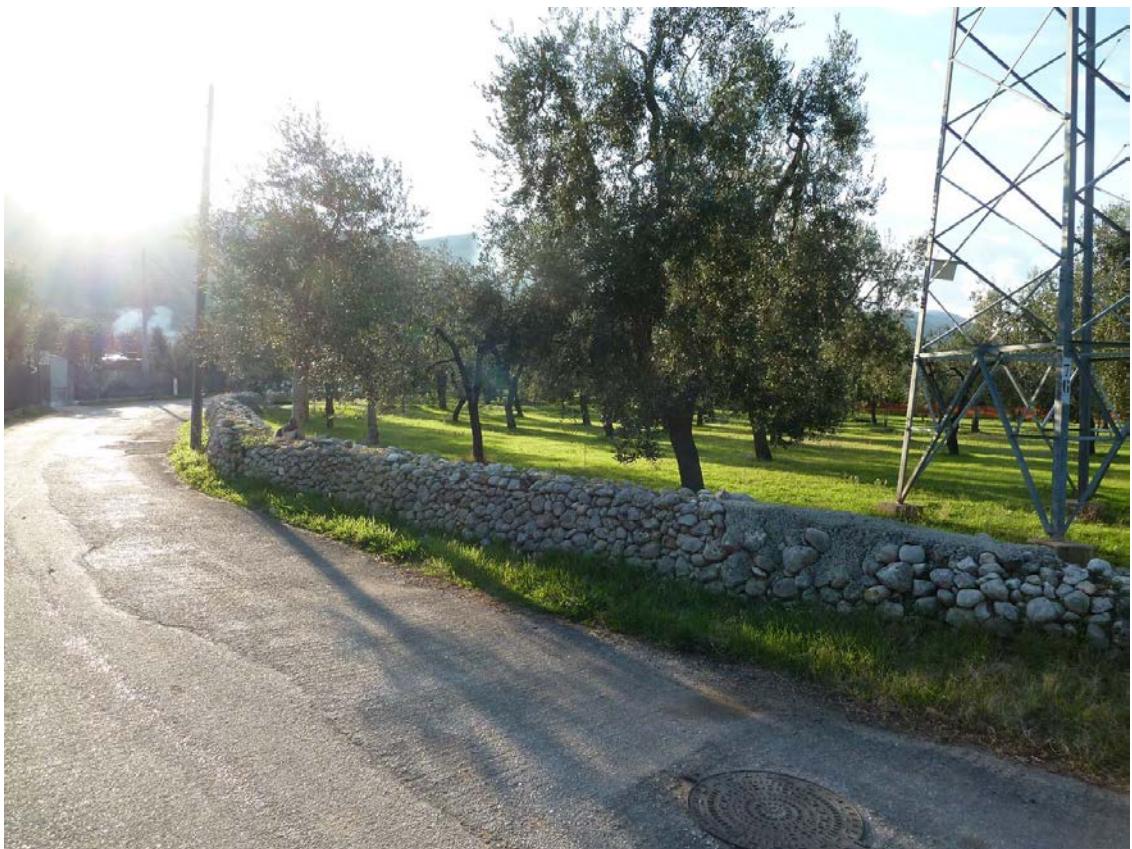
**FOTO 14**



**FOTO 15**



**FOTO 16**



**FOTO 17**



**FOTO 18**



**FOTO 19**



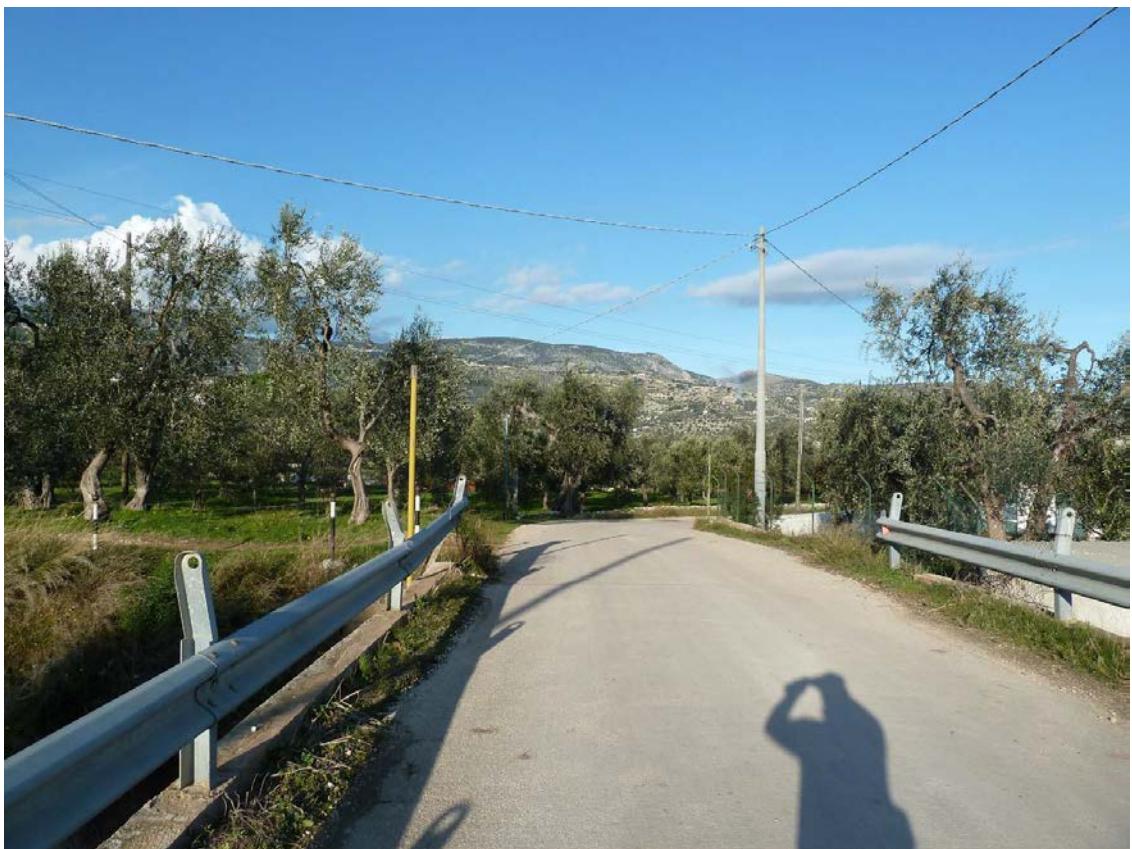
**FOTO 20**



**FOTO 21**



**FOTO 22**



**FOTO 23**



**FOTO 24**



**FOTO 25**



**FOTO 26**



**FOTO 27**



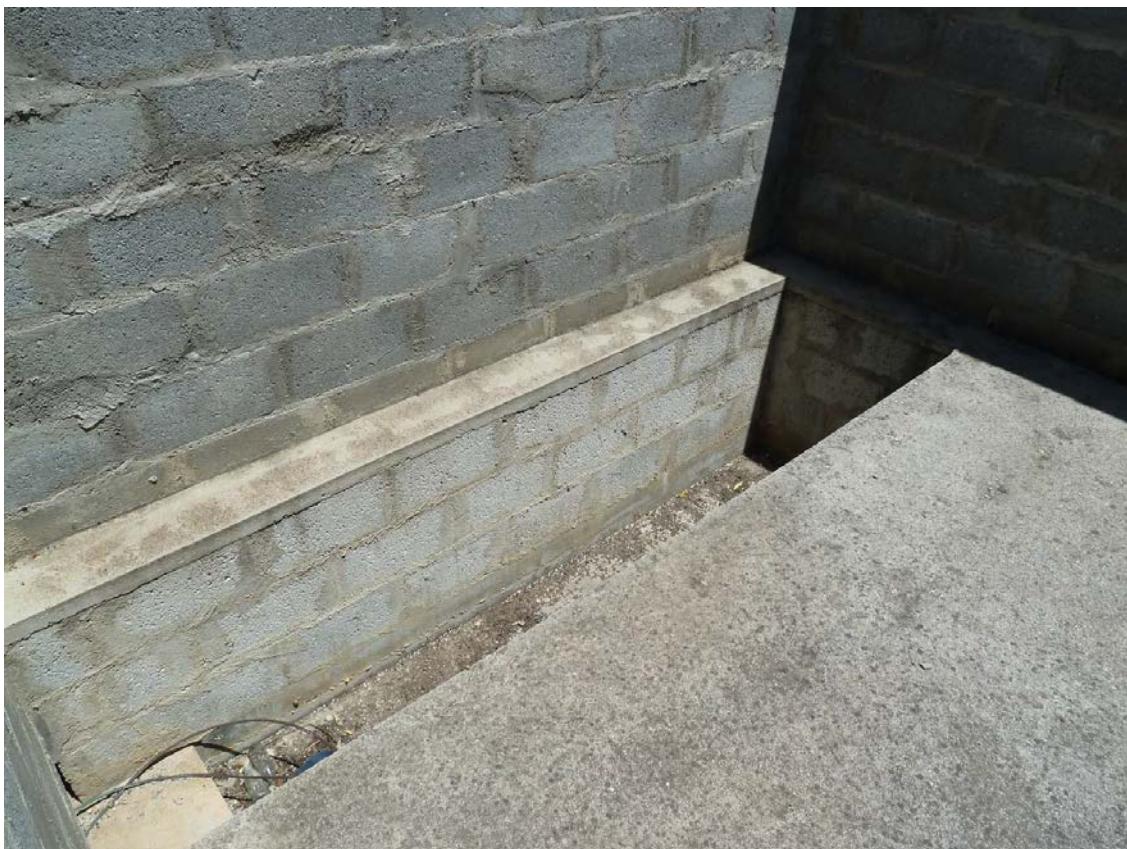
**FOTO 28**



**FOTO 29**



**FOTO 30**



**FOTO 31**



**FOTO 32**



**FOTO 33**



**FOTO 34**



**FOTO 35**



**FOTO 36**



**FOTO 37**



**FOTO 38**



**FOTO 39**



**FOTO 40**



**FOTO 41**



**FOTO 42**



**FOTO 43**



**FOTO 44**



**FOTO 45**



**FOTO 46**



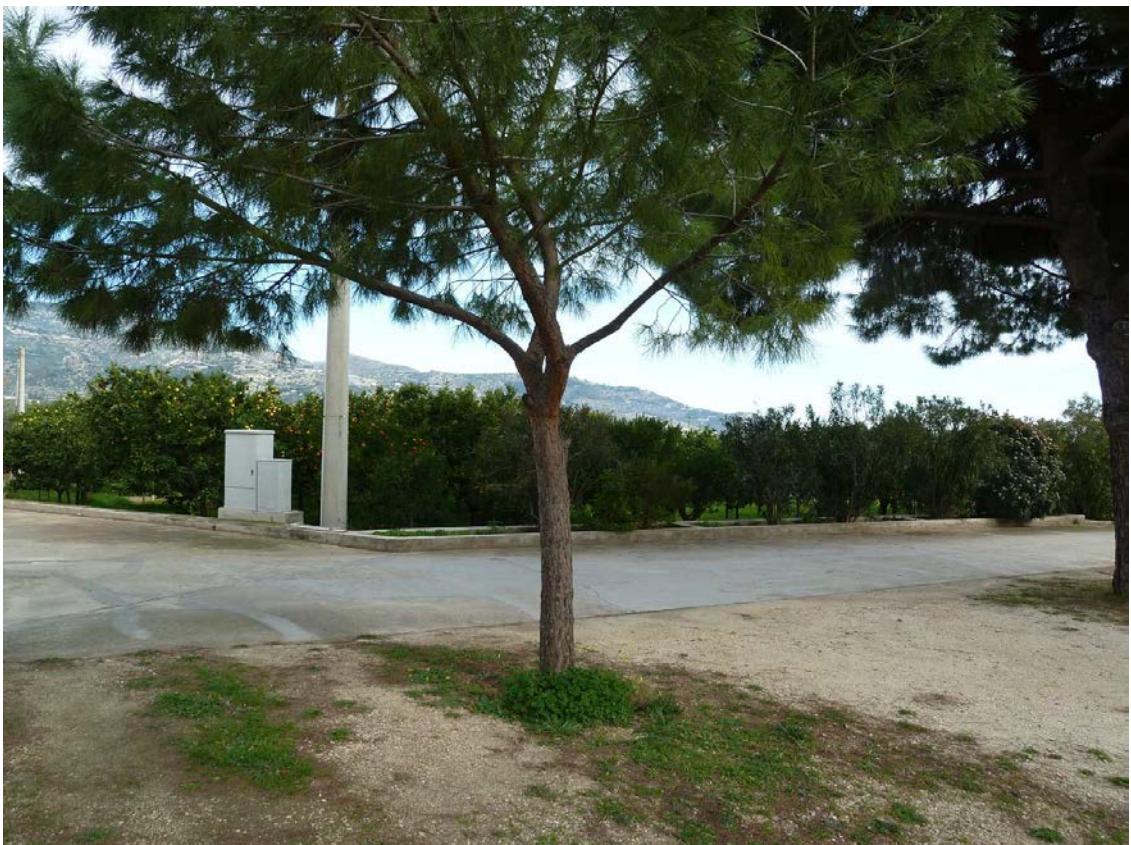
**FOTO 47**



**FOTO 48**



**FOTO 49**



**FOTO 50**



**FOTO 51**



**FOTO 52**



**FOTO 53**



**FOTO 54**



**FOTO 55**



**FOTO 56**



**FOTO 57**



**FOTO 58**



**FOTO 59**



**FOTO 60**



**FOTO 61**



**FOTO 62**



**FOTO 63**



**FOTO 64**



**FOTO 65**



**FOTO 66**



**FOTO 67**



**FOTO 68**



**FOTO 69**



**FOTO 70**



**FOTO 71**



**FOTO 72**



**FOTO 73**



**FOTO 74**



**FOTO 75**



**FOTO 76**



**FOTO 77**



**FOTO 78**



**FOTO 79**



**FOTO 80**



**FOTO 81**



**FOTO 82**



**FOTO 83**



**FOTO 84**



**FOTO 85**



**FOTO 86**



**FOTO 87**



**FOTO 88**



**FOTO 89**



**FOTO 90**



**FOTO 91**



**FOTO 92**



**FOTO 93**



**FOTO 94**



**FOTO 95**



**FOTO 96**



**FOTO 97**



**FOTO 98**



**FOTO 99**



**FOTO 100**



**FOTO 101**



**FOTO 102**



**FOTO 103**



**FOTO 104**



**FOTO 105**



**FOTO 106**



**FOTO 107**



**FOTO 108**



**FOTO 109**



**FOTO 110**



**FOTO 111**



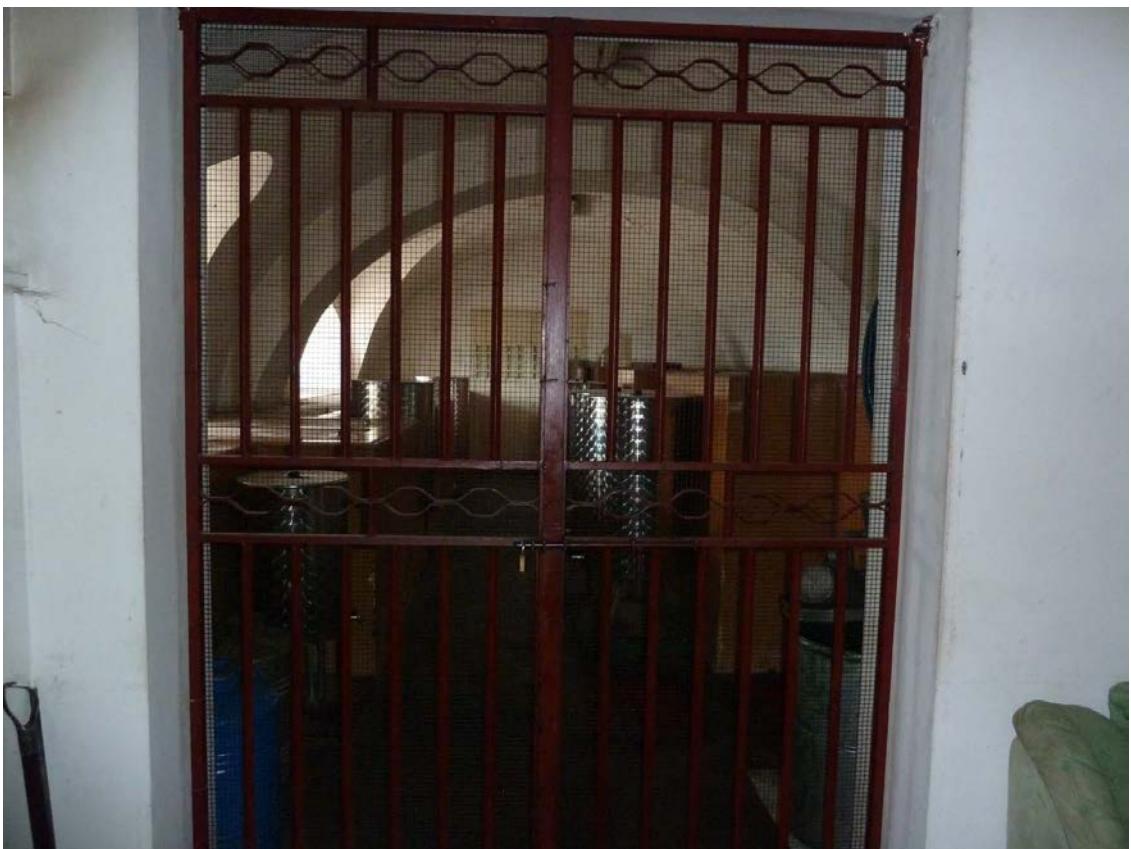
**FOTO 112**



**FOTO 113**



**FOTO 114**



**FOTO 115**



**FOTO 116**



**FOTO 117**



**FOTO 118**



**FOTO 119**



**FOTO 120**



**FOTO 121**



**FOTO 122**



**FOTO 123**



**FOTO 124**



FOTO 125



FOTO 126



**FOTO 127**



**FOTO 128**



**FOTO 129**



**FOTO 130**



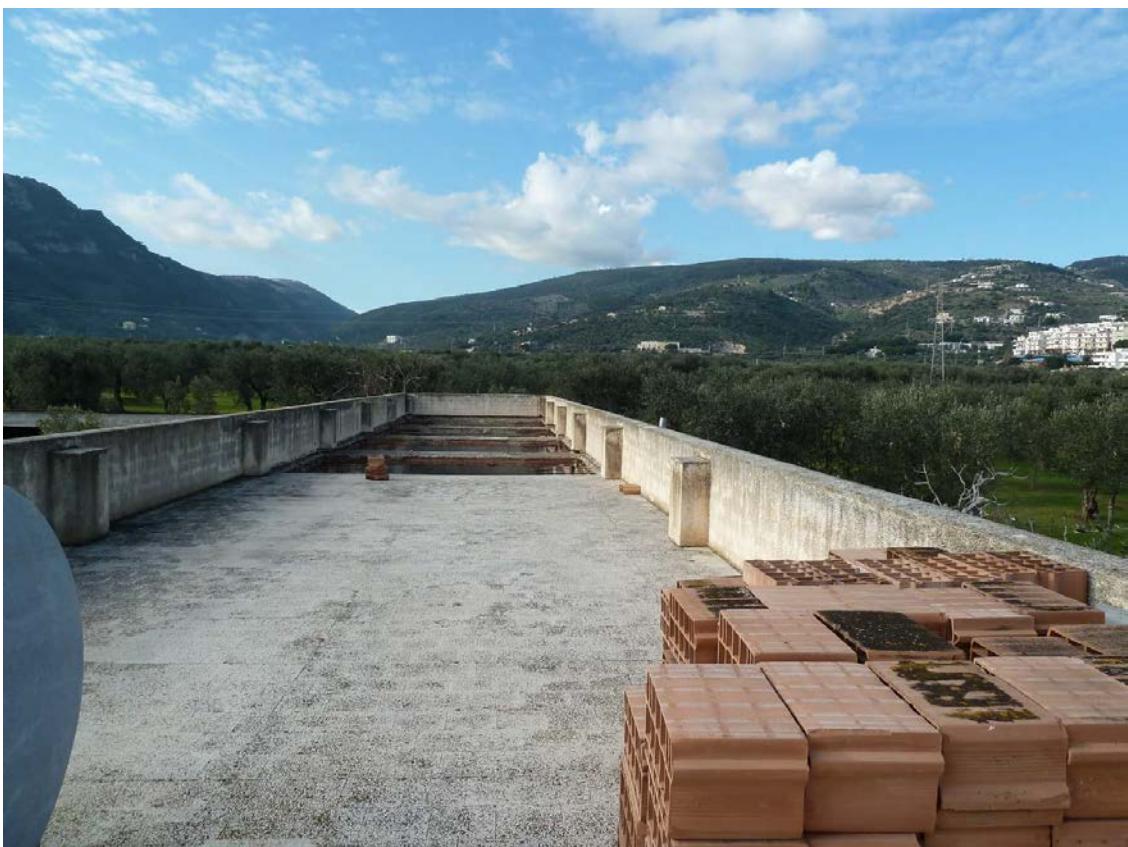
**FOTO 131**



**FOTO 132**



**FOTO 133**



**FOTO 134**



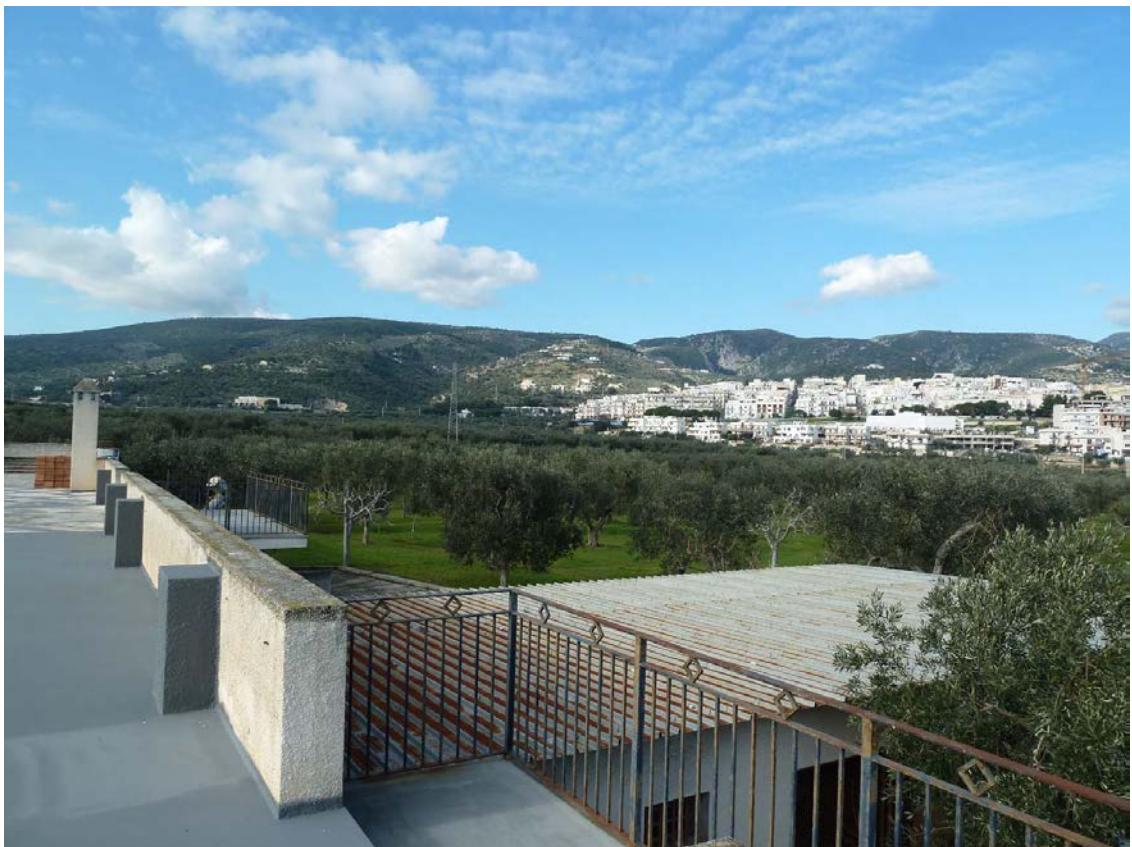
**FOTO 135**



**FOTO 136**



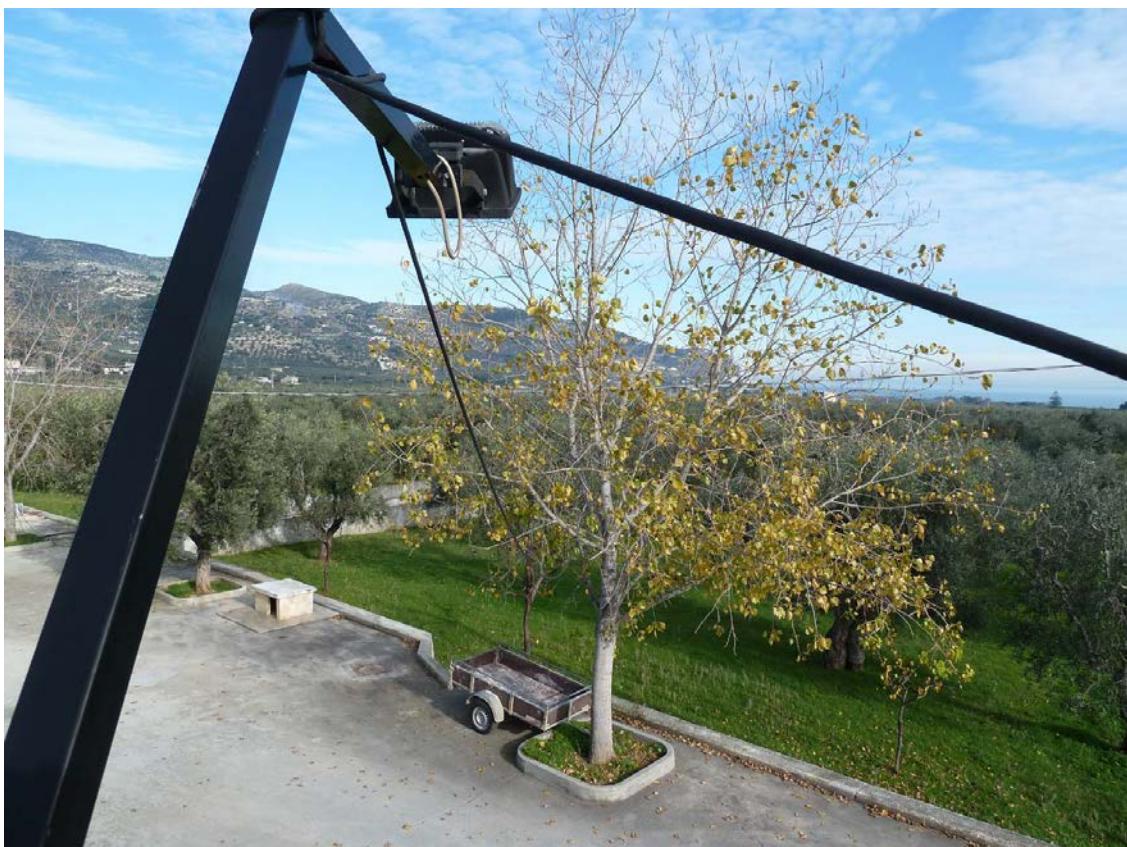
**FOTO 137**



**FOTO 138**



**FOTO 139**



**FOTO 140**



**FOTO 141**



**FOTO 142**



**FOTO 143**



**FOTO 144**



**FOTO 145**



**FOTO 146**



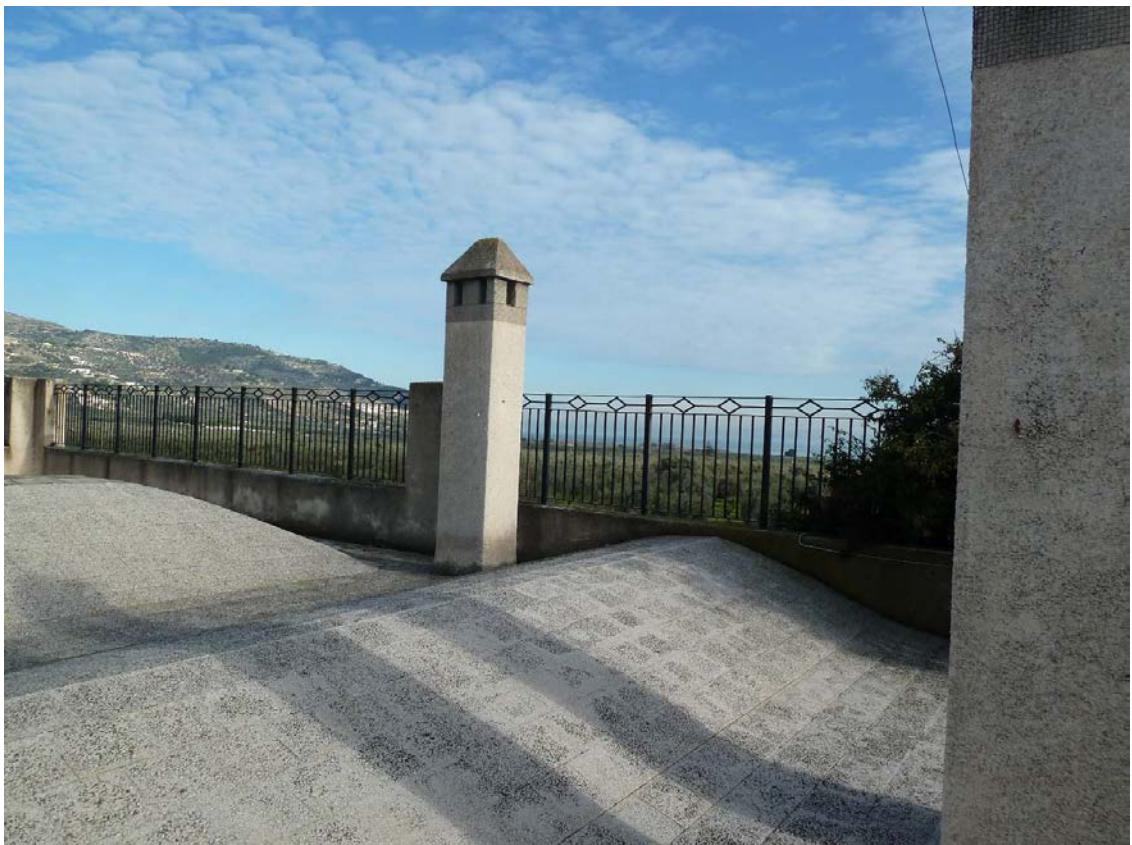
**FOTO 147**



**FOTO 148**



**FOTO 149**



**FOTO 150**



**FOTO 151**



**FOTO 152**



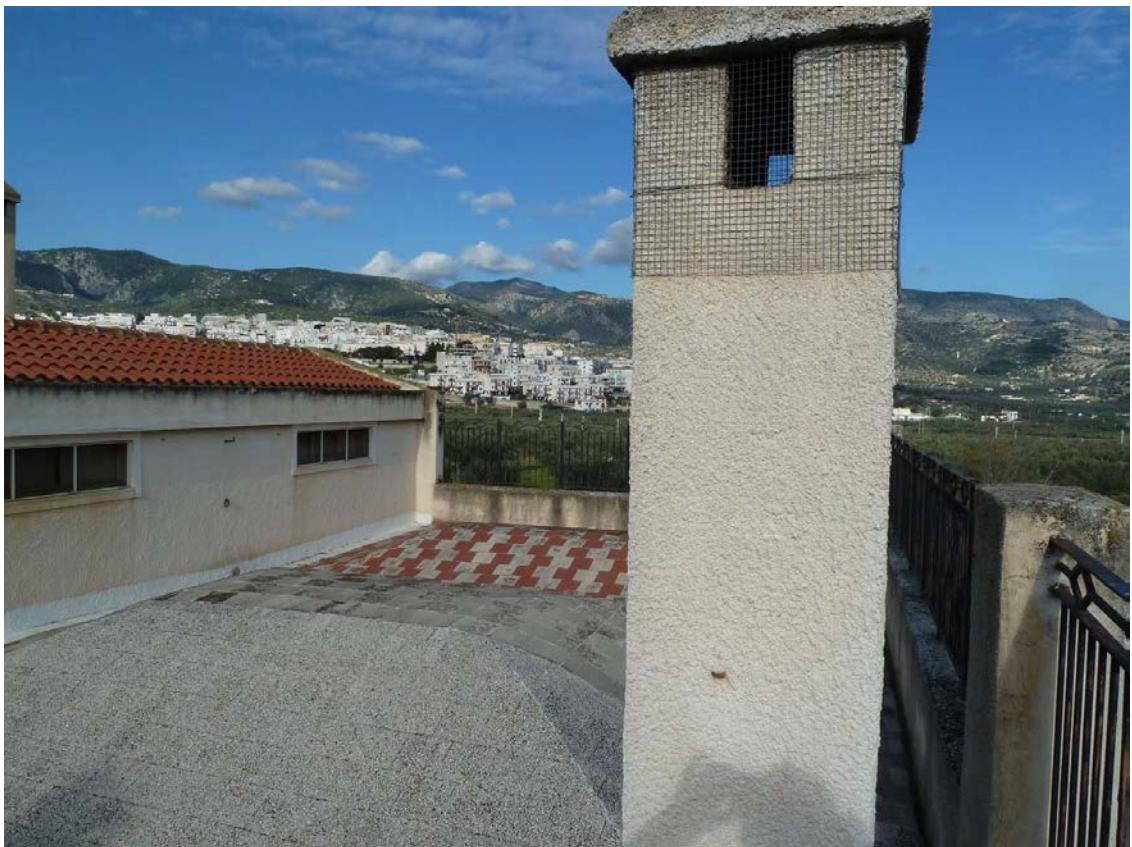
**FOTO 153**



**FOTO 154**



**FOTO 155**



**FOTO 156**



**FOTO 157**



**FOTO 158**



**FOTO 159**



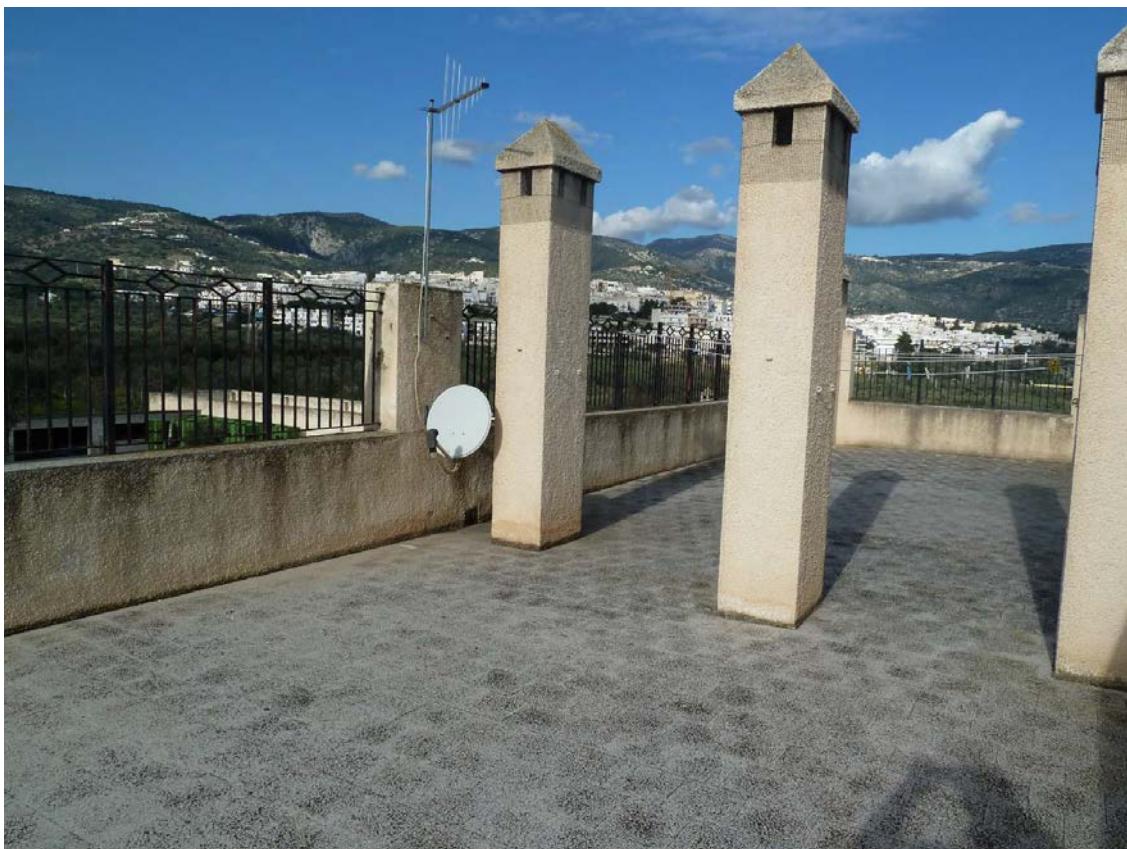
**FOTO 160**



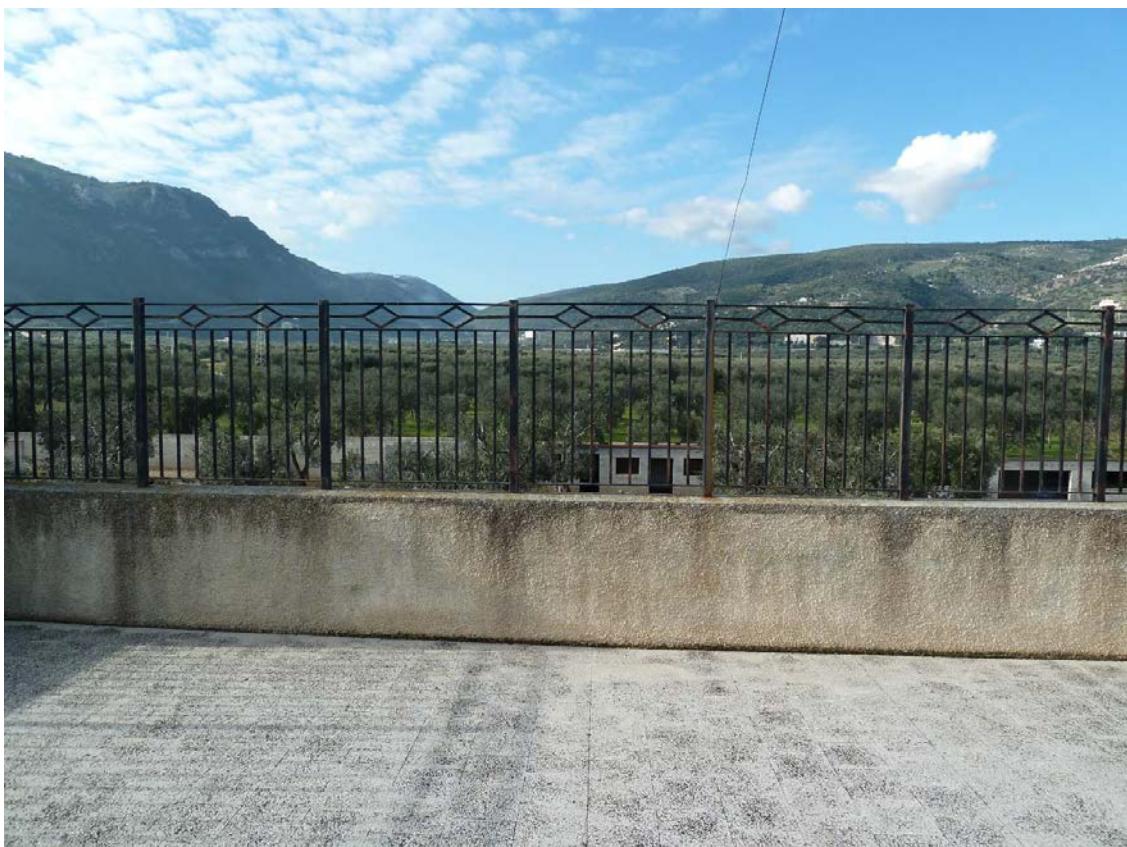
**FOTO 161**



**FOTO 162**



**FOTO 163**



**FOTO 164**



**FOTO 165**



**FOTO 166**