
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
NEPRIX S.R.L. GIÀ UNICREDIT EX ART 111 C.P.C.

CONTRO:

R.G.Es.: 197/2018

UDIENZA RINVIO: 11/05/2023

GIUDICE: **DOTT. CLAUDIO CARUSO**

RELAZIONE DI STIMA E ALLEGATI A RETTIFICA/INTEGRAZIONE

Foggia, 07/02/2023

Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



PREMESSA

Il sottoscritto CTU in data 05/03/2020 si presentava davanti al G.E. per accettare l'incarico e ricevere mandato.

Seguiva il lungo periodo di sospensione delle operazioni a causa dell'emergenza COVID-19.

Alla ripresa delle operazioni, 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., iniziava indagini ed accertamenti nei competenti Uffici: Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia e Ufficio Tecnico del Comune di Foggia.

In data 17/07/2020 convocava le parti per l'inizio delle operazioni peritali per il 04/08/2020: il creditore procedente con PEC, la Società debitrice con raccomandata A.R. n°15347830102-6, consegnata il 20/07/2020. (All.13)

Nello stesso periodo si ritirava presso lo Studio Notarile del Notaio Michele Augelli atto di compravendita, Repertorio N° [REDACTED] - Raccolta N° [REDACTED], del [REDACTED], registrato a Foggia il [REDACTED] al N: 4245/1T, Trascritto a Foggia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso lo Studio Notarile del Notaio Paolo Simonetti atto di Costituzione di Società a Responsabilità Limitata, Repertorio N° [REDACTED] - Raccolta N° [REDACTED] del [REDACTED], registrato a Cerignola il [REDACTED] al N° 19/1T. (All.12)

In data 21/07/2020 presentava all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia, a mezzo PEC, istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica. (All.13)

In data 29/07/2020 presentava all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia, a mezzo PEC, istanza rilascio attestato situazione urbanistica immobili pignorati. (All.13)

In data 30/07/2020 l'Avv. [REDACTED], nell'interesse della Società debitrice, comunicava l'impossibilità per i suoi assistiti a presenziare all'inizio delle operazioni peritali fissate per il 04/08/2020 per loro pregressi impegni e chiedeva un rinvio a dopo la pausa estiva. (All.13)

In data 31/07/2020 il sottoscritto CTU richiedeva a mezzo PEC all'Avv. [REDACTED] copia della procura alle liti nella procedura in oggetto; alla stessa data l'Avv. [REDACTED] trasmetteva copia del mandato Lui conferito dalla Società debitrice. (All.13)

Alla stessa data si comunicava alle parti rinvio dell'inizio delle operazioni peritali a data da destinarsi successiva alla pausa estiva. (All.13)

Alla stessa data si effettuava visura camerale della società debitrice. (All.11)

In data 01/08/2020 si ripresentava all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia, a mezzo PEC, istanza rilascio attestato situazione urbanistica immobili pignorati, e agli specifici Uffici SUE (Sportello Unico Edilizia) e SUAP (Sportello Unico Attività Produttive). (All.13)

In numerose occasioni il sottoscritto CTU si è recato presso gli Uffici SUE e SUAP per sollecitare



riscontro alla precitata istanza.

In data 06/10/2020 presentava istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

In data 21/10/2020 si convocavano con messaggio PEC le parti per l'inizio delle operazioni peritali per il 04/11/2020, quando si esperiva primo tentativo di accesso, ma nessuna delle parti si presentava, come da verbale n. 1 allegato. (All.2a-13)

In data 25/11/2021 si convocavano con messaggio PEC le parti per l'inizio delle operazioni peritali per il 02/12/2020. (All.13)

In data 02/12/2020 si effettuava primo accesso al compendio pignorato, come da verbale n. 2 allegato. A precitato verbale "...il Sig. [REDACTED] [NDR: Rappresentante Legale e Amministratore Unico della Società Debitrice] dichiara quanto segue: l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli non è più svolta nel compendio pignorato; lo stesso compendio è attualmente destinato alla ristorazione. Il Sig. [REDACTED] precisa e si impegna a produrre al sottoscritto C.T.U. tutta la documentazione afferente il [al] cambio di destinazione d'uso del compendio pignorato, quali: titoli abilitativi ed autorizzativi dei competenti Uffici (SUE-SUAP, ecc...)... Tutto il compendio pignorato è affittato con regolare contratto di locazione da circa due anni alla Società [REDACTED], amministrata dal Sig. [REDACTED], contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, che la parte Debitrice si impegna a far tenere al sottoscritto C.T.U.... si impegna a far tenere ogni altra eventuale documentazione il C.T.U. dovesse richiedere, se esistente.". Nulla perveniva. (All.2b)

In data 09/12/2020 si convocavano con messaggio PEC le parti per il prosieguo delle operazioni peritali per il 14/12/2020, quando proseguivano le operazioni peritali, come da riapertura del verbale n. 2 allegato. A precitato verbale "...l'Avv. [REDACTED] dichiara che l'U.I. pignorata Foglio 149 Particella 26 Sub 1 è occupata come civile abitazione dalla Signora [REDACTED] e coniuge [REDACTED] legale rappresentante della Società affittuaria del compendio pignorato, ovvero [REDACTED], unitamente [REDACTED]. Gli stessi, a causa dell'emergenza epidemiologica del COVID-19, chiedono al C.T.U. incaricato, nel rispetto pieno dello spirito collaborativo insito in operazioni di questo genere, di voler soprassedere e/o rinviare l'accesso presso la detta abitazione e/o rappresentare tale condizione al G.E. e/o svolgere l'incarico conferitogli sulla scorta della documentazione già agli atti, rendendosi, altresì disponibili a corredare la stessa di eventuale documentazione fotografica dall'interno. Il sottoscritto C.T.U. si riserva di rappresentare tale richiesta al G.E. ... rinnova richiesta della documentazione già a verbale del due dicembre duemilaventi con eventuali titoli abilitativi urbanistici/edilizi (concessioni, licenze, autorizzazioni, ecc...). L'Avv. [REDACTED] si impegna a trasmettere, appena possibile, tutta la documentazione richiesta che sarà in grado di reperire a mezzo PEC...". Nulla è pervenuto da parte debitrice.

Nel mentre continuavano senza sosta i solleciti delle istanze presentate al SUE/SUAP del



Comune di Foggia, con accessi diretti, pur nell'emergenza sanitaria in atto e con estrema difficoltà, senza esiti, così in data 12/02/2021 sollecitava con messaggio PEC istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica e in data 17/02/2021 risollecitava istanza rilascio attestato situazione urbanistica e relativa documentazione. Seguivano ulteriori diversi tentativi di sbloccare le istanze presentate al SUE/SUAP del Comune di Foggia, sempre con estrema difficoltà, sempre invano; così ancora in data 16/03/2021 risollecitava con messaggio PEC istanza rilascio attestato situazione urbanistica e relativa documentazione alla Sezione Urbanistica, al SUE e al SUAP del Comune di Foggia (All.13)

In data 25/03/2021 con messaggio PEC si riconvocavano le parti per il prosieguo delle operazioni peritali per il 01/04/2021. (All.13)

Alla stessa data perveniva riscontro dal SUAP del Comune di Foggia con allegata una generica nota Prot. N. 32245 del 25/03/2021 in cui “... *OGGETTO: procedura di accesso agli atti* [REDACTED] ... *In riferimento all'istanza formulata dalla S.V. in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Foggia nella procedura in oggetto, si comunica che l'Ufficio scrivente sta provvedendo a reperire la documentazione inerente...*”. Si riusciva, in data successiva, ad ottenere dallo stesso Ufficio copia informale su supporto digitale del permesso di costruire N° 92/2010, previo pagamento delle spese di riproduzione. (All.8b1-13)

In data 29/03/2021 perveniva con messaggio PEC comunicazione da parte dell'Avv. [REDACTED] nell'interesse della Società debitrice, in cui “... *In relazione alla Sua nota del 25.03. u.s., che riscontro con la presente, oltre che insistere sulla sospensione della Sua attività ex art. 54-ter d.l. n.18/2020, e di relazionare il G.E. di tale richiesta, rinviando il proseguo delle operazioni peritali a data da destinarsi, Le significo altresì la **positività al Covid-19 della sig.ra** [REDACTED], come noto occupante dell'immobile in oggetto, come confortato dal risultato del tampone molecolare effettuato dall'Asl Puglia-Salute in data 26.03.u.s., che allego alla presente. Pertanto, l'accesso comunicato con la nota che riscontro non potrà tenersi. In ultimo, ho sollecitato i miei assistiti alla consegna della documentazione richiesta durante l'ultimo Accesso dello scorso gennaio...*”. (All.13)

Quindi, in data 30/03/2021, con messaggio PEC comunicava alle Parti il rinvio del prosieguo delle operazioni peritali a data da destinarsi. (All.13)

In data 01/04/2021 effettuava ulteriore accesso diretto, pur nell'emergenza sanitaria in atto e con estrema difficoltà, alla Sezione Urbanistica del Comune di Foggia, quando almeno riusciva a ritirare certificato di destinazione urbanistica e a sollecitare per l'ennesima volta le istanze presentate al SUE/SUAP. (All.8a)

In data 02/04/2020 presentava istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale.

Seguiva udienza del 08/04/2021.

In data 12/05/2021 con messaggio PEC si convocabano le parti per il prosieguo delle operazioni



peritali per il 17/05/2021, quando si effettuava accesso come da verbale allegato. A precitato verbale il sottoscritto CTU ribadiva la richiesta di documentazione d'interesse per la procedura, ma nulla è pervenuto. (All.2d-13)

Nel mentre continuavano i solleciti delle istanze presentate al SUE/SUAP del Comune di Foggia, con accessi diretti.

In data 13/07/2021, previe comunicazioni e intese telefoniche con l'Avv. [REDACTED], già anticipate in sede di sopralluogo, si richiedevano file grafici del compendio pignorato a tecnici incaricati da parte debitrice di pratiche catastali e edilizie, purtroppo senza esito. (All.13)

In data 14/07/2021 si trasmetteva alle parti copia del verbale d'accesso del 17/05/2021 e si coglieva l'occasione per sollecitare all'Avv. [REDACTED] la produzione della documentazione richiesta, ma nulla a tutt'oggi è pervenuto. (All.13)

Alla stessa data presentava con messaggio PEC istanza rilascio attestato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Foggia. (All.13)

In data 15/07/2021 presentava con messaggi PEC istanze rilascio attestato ai Settori/Servizi Risorsse Idriche di Regione Puglia e Provincia di Foggia, che riscontravano rispettivamente in data 02/08/2021 e 27/07/2021. (All.9-10-13)

Alla stessa data si presentava all'UPT di Foggia istanza rasterizzazione planimetria di altro sub della particella 26, emerso dalle indagini, il sub 3. Lo stesso Ufficio riscontrava con PEO del 20/07/2021, cui seguivano accesso diretto per chiarimenti e ulteriori contatti telefonici. (All.6v-6w-13)

Nel mentre continuavano i solleciti delle istanze presentate al SUAP del Comune di Foggia, con accessi diretti, che infine trasmetteva con messaggio PEC del 05/08/2021 nota Prot. N°81238 del 05/08/2021. Avendo appurato l'esistenza di una ulteriore pratica edilizia relativa al compendio pignorato, richiesta di permesso di costruire Prot. Gen. N° 14248 del 03/02/2020, ne richiedeva copia con messaggio PEC stessa data. (All.8b2-13)

In data 19/08/2021 si sollecitava con messaggio PEC istanza rilascio attestato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Foggia, che riscontrava, previ ulteriori accessi diretti, in data 01/09/2021 con nota Prot. 86717 stessa data. (All.7-13)

In data 26/08/2021 si reiterava al SUAP del Comune di Foggia per sollecitare l'ultima istanza presentata, che riscontrava con messaggio PEC stessa data. (All.8b7-8b8-8b9-13)

Alla stessa data accedeva al Servizio Integrato Attività Economiche (Ex-Annona) del Comune di Foggia per indagini e accertamenti; in data 27/08/2021 presentava allo stesso Servizio istanza rilascio attestato con messaggio PEC. Si reiterava il 31/08/2021 e lo stesso Servizio riscontrava con messaggio PEC del 02/09/2021. (All.8c-13)



In data 29/08/2021 con messaggio PEC si chiedevano notizie al Suap del Comune di Foggia in merito alla Pratica trasmessa il 26/08/2021; lo stesso SUAP ritrasmetteva la pratica in data 31/08/2021 senza fornire notizie. (All.8b11-13)

In data 14/09/2021, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it alle ore 23:55:03, consegnato il 14/09/2021 agl'indirizzi: [REDACTED], rispettivamente alle ore 23:55:08, 23:55:07, 23:55:06, identificativo messaggio: -----
3DD97AAF.014EE4D2.E64E6966.71E64B23.posta-certificata@legalmail.it, al creditore procedente ([REDACTED]); alla società debitrice esecutata ([REDACTED]).

In data 15/09/2021 con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata 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.

All'udienza del 03/02/2022 "...Il GE, preso atto della formulazione di osservazioni alla perizia tecnica da parte della esecutata, differisce l'udienza al 24.3.22 convocando il perito affinché offra chiarimenti...".

All'udienza del 24/03/2022 il GE, "...vista l'istanza del perito...", differiva l'udienza al 06/04/2022.

All'udienza del 06/04/2022 "...E' altresì presente il CTU dott. Matteo Giardino...il quale si riserva di depositare telematicamente note illustrative dei chiarimenti medesimi. Il GE preso atto dispone che il perito provveda a depositare i richiesti chiarimenti in forma scritta, mediante succinta relazione...".

In data 15/07/2022 si depositava relazione di chiarimenti.

All'udienza del 06/09/2022 "...Il Giudice...considerato l'integrazione peritale depositata dall'esperto in data 15/7/22; fissa l'udienza del 07/12/2022 per la comparizione delle parti e dell'esperto per rendere chiarimenti sugli elaborati depositati; ...".

All'udienza del 07/12/2022 "...E' altresì presente il dott. Agronomo Matteo Giardino il quale si riporta alla relazione di chiarimenti depositata agli atti e si rende disponibile a fornire ulteriori chiarimenti necessari in questa sede...Il Giudice, dopo ampia discussione, rimette gli atti al presente esperto affinché riveda i valori di stima del compendio pignorato, adeguandolo con i costi a sostenersi per la regolarizzazione dello stato reale dei luoghi, come dallo stesso già indicato, prescindendo dal valore, pure calcolato, dei canoni di affitto. ...".

In data 07/02/2023, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC



inviato da matteo.giardino@legalmail.it alle ore 18:07:23 , consegnato il 07/02/2023 agl'indirizzi:
[REDACTED] [\[REDACTED\]@legalmail.it](mailto:[REDACTED]@legalmail.it), rispettivamente
alle ore 18:07:24, 18:07:25, 18:07:24, identificativo messaggio -----:
3F914FB1.012D09F3.2CD8B034.D74CAC9E.posta-certificata@legalmail.it, al creditore procedente,
alla società debitrice eseguita.

In data 07/02/2023, con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, si deposita elaborato peritale (relazione di stima ed allegati) a rettifica/integrazione e altra relazione di stima, omessa l'indicazione dell'esecutato.



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 22/05/2018 la seguente documentazione:

1.1.1. SPI-Foggia: Nota di Trascrizione R. G. n. [REDACTED] e R. P. n. [REDACTED]: Verbale di Pignoramento Immobili.

1.1.2. SPI-Foggia: Nota di Iscrizione R. G. n. [REDACTED] e R. P. n. [REDACTED]: Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo.

1.2. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il [REDACTED] la seguente documentazione:

1.2.1. Certificazione notarile ai sensi dell'ex-art. 567, comma 2, C.P.C. del 10/07/2018 redatta dal Notaio Michele Labriola.

1.2.2. Estratto di mappa particella 26 al foglio 149 Comune di Foggia e visure storiche per immobili sub 1 e 2 particella 26 al foglio 149 Comune di Foggia.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari): (All.6d-6e)

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
149	26	1	2	A/3	4	7 Vani	Totale: 164 m ² Totale escluse aree scoperte: 153 m ²	Euro 560,36
Dati derivanti da		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 protocollo n. FG0342492 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 129797.1/2014)						
Indirizzo		STRADA STATALE 16 ADRIATICA piano: T;						
Notifica		effettuata con prot. n. FG0091494/2009 del 03/03/09						
Partita		-		Mod. 58			-	

1.BIS.1.2) Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



Dati derivanti da	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/01/2015 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 161.1/2015)		

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
149	26	2	2	D/1				Euro 2.440,80
Dati derivanti da	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2014 protocollo n. FG0342479 in atti dal 16/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 129786.1/2014)							
Indirizzo	STRADA STATALE 16 ADRIATICA piano: S1-T;							
Notifica	effettuata con prot. n. FG0389498/2008 del 28/11/08							
Partita	-		Mod. 58				-	

1.BIS.2.2) Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
Dati derivanti da	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/01/2015 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: SIMONETTI PAOLO Sede: CERIGNOLA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 161.1/2015)		

Cronistoria al ventennio (dalla Certificazione Notarile Sostitutiva agli atti):

"...Beni oggetto del pignoramento (come da atto di pignoramento immobiliare):

- 1. Proprietà dell'intero immobile sito in Comune di Foggia alla Strada Statale 16 Adriatica, piano T, censito in Catasto al fl. 149, pa.lla 26, sub. 1, cat. A/3 di [classe] 4, di 7 vani;*
- 2. Proprietà dell'intero dell'opificio industriale sito in Comune di Foggia alla Strada Statale 16 Adriatica, piano S1-T, censito in Catasto al fl. 149, pa.lla 26, sub. 2, cat. D/1." ...*

... Il sottoscritto dottor MICHELE LABRIOLA, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari ... attesta quanto segue:



dalle visure ipotecarie risulta:

Si precisa che il [REDACTED], era già proprietario per la quota di 1/8 (un/ottavo) dell'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149, in dipendenza della successione ereditaria del proprio padre [REDACTED] deceduto ab intestato in Foggia il 9 gennaio 1967, giusta denuncia n.42 Vol. 216.

- trascrizione in data 8 ottobre 1975 ai numeri [REDACTED] a favore del dott. [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED], in forza del quale:

- 1) la signora [REDACTED], suddetta, ha donato, tra l'altro, irrevocabilmente al [REDACTED], la sua quota di 4/8 (quattro/ottavi) del fondo rustico in agro di Foggia alla località Quadrone delle Vigne di natura uliveto con entrostante [entrostanti] fabbricati, tra i quali, l'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;

- 2) [REDACTED] hanno venduto al rispettivo germano e figlio [REDACTED], i diritti immobiliari vantati [REDACTED] in proprietà per complessivi 3/8 (tre/ottavi), in ragione di 1/8 (un/ottavo) ciascuno, [REDACTED] in ragione di 1/6 (un sesto) sopra il fondo rustico in agro di Foggia alla località Quadrone delle Vigne di natura uliveto con entrostante [entrostanti] fabbricati, tra i quali, l'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149. Si precisa che a seguito del suddetto atto il [REDACTED] è divenuto unico pieno ed assoluto proprietario, tra l'altro, dell'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;

- trascrizione in data 1 aprile 2003 ai nn. [REDACTED], a favore delle signore: [REDACTED]

[REDACTED] e contro

l'eredità del signor [REDACTED] deceduto in data 18 gennaio 1997, nascente da denuncia di successione n. 54 Vol. 292; eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli, in comune e in parti uguali tra loro, ivi compresa [compreso] l'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;



- trascrizione in data 12 dicembre 2005 ai nn. 28121/18805, a favore della signora [REDACTED], e contro le [REDACTED]
[REDACTED]
nascente da atto a rogito del Notaio Augelli Michele di Foggia (FG), in data 21 novembre 2005 rep. N. [REDACTED] con il quale le signore: [REDACTED]
[REDACTED] hanno venduto, tra l'altro alla signora [REDACTED], la piena proprietà dell'appartamento oggetto della presente certificazione all'epoca identificato con la particella 26 del foglio 149;...
- trascrizione in data 8 gennaio 2015 ai nn. 189/161, a favore della società [REDACTED]
[REDACTED] suddetta, e contro la signora [REDACTED]
[REDACTED] nascente da atto a rogito del Notaio Paolo Simonetti, di Cerignola (FG), in data 18 dicembre 2014, rep. N. [REDACTED] col quale la signora [REDACTED], ha conferito, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente certificazione nella società "[REDACTED]
[REDACTED] suddetta; ...".

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva agli atti:

"...Beni oggetto del pignoramento (come da atto di pignoramento immobiliare):

1. Proprietà dell'intero immobile sito in Comune di Foggia alla Strada Statale 16 Adriatica, piano T, censito in Catasto al fl. 149, pa.la 26, sub. 1, cat. A/3 di [classe] 4, di 7 vani;
2. Proprietà dell'intero dell'opificio industriale sito in Comune di Foggia alla Strada Statale 16 Adriatica, piano S1-T, censito in Catasto al fl. 149, pa.la 26, sub. 2, cat. D/1." ...

Nella fase iniziale delle indagini ed accertamenti il sottoscritto CTU richiedeva e poi ritirava presso lo Studio Notarile del Notaio Michele Augelli atto di compravendita, Repertorio N° [REDACTED] - Raccolta N° [REDACTED], del 21/11/2005, registrato a Foggia il 07/12/2005 [REDACTED], Trascritto a Foggia il 12/12/2005 ai nn. [REDACTED]; presso lo Studio Notarile del Notaio Paolo Simonetti atto di Costituzione di Società a Responsabilità Limitata, Repertorio N° [REDACTED] - Raccolta N° [REDACTED] del [REDACTED], registrato a Cerignola il 08/01/2015 al N° 19/1T. (All.12)

Dall'analisi delle ultime indagini e accertamenti effettuati, emergeva l'esistenza di un sub 3 della particella 26, originato dalla seguente variazione d'Ufficio: Variazione del 17/06/2015 protocollo n. FG0136920 in atti dal 17/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.2044.1/2015),



con la quale si sopprimeva la particella 60 del foglio 149 e si costituiva il sub 3 della particella 26 al foglio 149. (All.6f-6g)

Negli atti di provenienza prima citati è trasferito un fabbricato identificato con foglio 149, particella 60, Categoria D/1, che, a parere del sottoscritto CTU, è l'originario opificio o almeno parte di esso, come sembrerebbe confermare la relazione tecnica, benché incoerente, allegata a SCIA per *"LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE"* presentata al Servizio Integrato Attività Economiche (Ex-Annona). (All.8c5-12)

Non riuscendo ad estrarre la planimetria del sub 3, ne chiedeva la rasterizzazione all'UPT con istanza allegata a messaggio PEC del 15/07/2021; lo stesso Ufficio riscontrava con PEO del 20/07/2021, cui seguivano accesso diretto per chiarimenti e ulteriori contatti telefonici, molto difficili e problematici per il periodo feriale in essere. (All.6v-6w-13)

Per quanto riferito dal tecnico assegnatario della pratica, si tratta di un probabile errore dell'Ufficio. Il funzionario responsabile del servizio suggeriva la presentazione di DOCFA per soppressione del sub 3 al fine di regolarizzare la situazione, previ accertamenti definitivi. La tesi dell'errore dell'Ufficio sembra avvalorata dal fatto che attualmente la particella 60 del foglio 149 è allibrata al catasto terreni, è localizzata lontana dai luoghi oggetto della procedura, ha come intestatario una terza persona fisica. (All.6i-6o-6u)

I tempi stringenti della procedura, ma soprattutto i tempi biblici necessari per l'accesso agli atti presso l'UPT in regime di smart working, non hanno permesso di definire compiutamente la situazione, che avrebbe richiesto l'accesso agli atti e rilascio di copie di tutti i tipi mappali interessati.

Negli accessi effettuati, come da relativi verbali allegati, sono stati accertati i beni pignorati, così come identificati ai punti 1.BIS.1 e 1.BIS.2 e corrispondenti alle relative planimetrie catastali, fatte salve le discordanze riscontrate per nuove opere e rappresentate nelle planimetrie elaborate sulla base dei rilievi e delle misurazioni effettuate, tutte allegate alla presente CTU.

Sulla particella 26 del foglio 149 non sono stati riscontrati altri immobili con distinta localizzazione e consistenza. (All.5-6a-6b-6c-6d-6e-6j-6k)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene espropriato è sito nel Comune di Foggia (FG), in Zona OMI R1 (nella quale non ci sono quotazioni disponibili), in Località "Quadrone delle Vigne", a circa 5,500 Km dal centro di Foggia, da cui si accede percorrendo Corso del Mezzogiorno per circa 4,500 Km, dove incrocia strada comunale Via Quadrone delle Vigne che, percorsa verso nord-est per circa 800 m, incrocia strada podereale alberata di circa 200 m che conduce al centro aziendale. E' una antica tenuta costituita da casa padronale, una cantina seminterrata con locali accessori, fabbricati originariamente destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, al deposito di macchine e attrezzature e ad ospitare i salariati.



L'originario opificio non ha più destinazione agricola, ma attualmente è una struttura per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, a ciò regolarmente, ma parzialmente, autorizzata. (All.8c)

L'immobile ad uso abitazione (Foglio 149, Particella 26, Sub. 1) si sviluppa a piano terra, con portico sui tre lati liberi, struttura portante in muratura, tetto a doppia falda con capriate in legno, controsoffittato, con due accessi; costituito da ampio salone, due camere, cucina, ripostiglio, tre bagni, tutti serviti da un lungo corridoio centrale; finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, interne intonaco al civile, gli accessori piastrelle in ceramica per $\frac{3}{4}$ dell'altezza, pavimenti con elementi di varie dimensioni in cotto/monocottura, infissi interni/esterni in legno; impianti tecnologici presenti e funzionanti, impianto termico alimentato da caldaia a gas con elementi radianti in ghisa, quasi tutti gli ambienti presentano split per il raffrescamento. Confina a nord-ovest e sud-ovest con altra u.i. espropriata (il sub. 2), a nord-est e sud est con altre proprietà della società debitrice. Ha superficie commerciale di 169 m², superficie lorda di 159 m², superficie porticato di 58 m². A verbale d'accesso del 17/05/2021, "...Il Sig. [redacted] [amministratore della [redacted], società affittuaria dei beni espropriati] dichiara...che il tetto del locale cucina dell'abitazione presenta un cedimento strutturale del solaio di copertura per cui si sta attivando per porre rimedio. ..."; si prendeva atto e si documentava fotograficamente: due travi in legno del tetto sono danneggiate per infiltrazioni d'acqua dalla copertura e/o per eccessivi carichi; una è puntellata per evitare il crollo della copertura in quel punto, ma vanno entrambe sostituite e/o consolidate a regola d'arte. Se si esclude questa specifica situazione, l'immobile è complessivamente in buono stato di conservazione. (All.2d-14: Foto 172÷177)

L'ex-opificio ((Foglio 149, Particella 26, Sub. 2) si sviluppa a piano terra (ristorante, depositi) e a piano seminterrato (ex-cantina/sala degustazione). E' costituito da tre corpi principali più due piccoli corpi accessori e un'ampia corte in cui è presente un pozzo, originariamente freatico, ora artesiano. Un corpo, aderente l'abitazione descritta al paragrafo precedente, individuato nella planimetria generale catastale del sub 2 con la lettera "A", è un ristorante/pizzeria con un'ampia sala centrale, struttura portante in muratura, con tetto a padiglione e capriate in legno da cui si accede alla cucina, con relativi accessori, volte a botte, ai bagni (realizzati abusivamente) e ad altra sala controsoffittata, finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, finiture interne intonaco al civile, porte in ferro, impianti tecnologici presenti e funzionanti. Un corpo, individuato nella planimetria generale catastale del sub. 2 con la Lettera "C", aula/deposito, costituito da due ambienti comunicanti, struttura portante in muratura, volte a botte, finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, finiture interne intonaco al civile, porta in ferro, impianti tecnologici presenti e funzionanti, agibile, in buono stato; esternamente sono stati realizzati tre bagni con annessa tettoia, autorizzati. Un corpo,



individuato nella planimetria generale catastale del sub 2 con le lettere “B” e “D”, costituito: dalla ex-cantina seminterrata, struttura portante in muratura di tufo e pietra da costruzione, forma a “L”, con tre volte a crociera, impianto elettrico presente, adibita probabilmente a sala degustazione, agibile, in buono stato; un piccolo deposito a piano terra con accesso dall’area di corte attrezzata, finiture esterne in intonaco bianco con richiami in pietra di tufo, finiture interne intonaco al civile, volte a botte, impianto elettrico, in buono stato; tre ambienti a piano terra, con accesso da area di corte non attrezzata su lato sud-est: due originari depositi in ristrutturazione e una nuova costruzione che li collega entrambi, autorizzati, non agibili; infine due originari corpi accessori sul lato nord-ovest della area di corte: un forno e un piccolo deposito, strutture portanti in muratura, tettucci a falda.

L’ex-opificio (Foglio 149, Particella 26, Sub. 2) confina a sud-est con altra u.i. espropriata (il sub.1), su tutti gli altri lati con altre proprietà della società debitrice. Complessivamente ha superficie commerciale di 647 m², superficie lorda di 632 m², superficie corte di 1.468 m², superficie lorda illegittima di 7 m².

Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali e/o dai rilievi effettuati nell’accesso del 14/12/2020 e 17/05/2021, ovvero le seguenti:

- **SUBALTERNO 1, ABITAZIONE: SUPERFICIE COMMERCIALE 169 M², SUPERFICIE LORDA 159 M², SUPERFICIE PORTICATO 58 M².**
- **SUBALTERNO 2, EX-OPIFICIO: SUPERFICIE COMMERCIALE 647 M², SUPERFICIE LORDA 632 M², SUPERFICIE CORTE 1.468 M², SUPERFICIE LORDA ILLEGITTIMA 7 M².**

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di immagini satellitari, documentazione fotografica e planimetrie. (All.3-5-6-14)

Il Servizio Urbanistica del Comune di Foggia certifica che la particella pignorata è inclusa al 100% in Zona E Agricola, con vincoli e specifiche tecniche come da Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 23400 del 03/03/2021 allegato, che qui si dà per interamente riportato. (All.8a)

Il Settore Risorse Idriche della Provincia di Foggia, con nota Prot. 2021/0038706 del 27/07/2021 trasmessa con messaggio PEC stessa data comunicava che “...non esistono agli atti di questo Settore, autorizzazioni o concessioni rilasciate ai seguenti signori: [REDACTED]”. (All.9)

Il Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale e Tutela Ambientale, Sezione Risorse Idriche, Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia, con Prot. AOO75/N° 9457 del 30/07/2021, trasmesso con messaggio PEC del 02/08/2021, attesta che: “...

- *Il Sig. Sala Paolo è stato autorizzato alla ricerca, estrazione e utilizzazione delle acque sotterranee, con provvedimento dell’Ufficio del Genio Civile di Foggia n. 4982 del 09/12/1973 dal pozzo ubicato in agro di Foggia, foglio di mappa n. 149, particella n.25*



[compresa nella attuale particella 26]. Per il pozzo medesimo è stata inoltrata autodenuncia, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo n. 275/1993, in data 28/12/1995, acquisita con prot. N. 36121.

- Non sono pervenute istanze da parte degli altri soggetti indicati nella richiesta.
Si rappresenta, altresì, che non è possibile rilasciare copia della documentazione del pozzo de quo stante l'impossibilità di reperimento della documentazione medesima. ...". (All.10)

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

4.1. Criterio di Stima

Il cespite espropriato è trasferibile nella sua interezza come lotto unico, ma l'essere costituito da due distinte e autonome unità immobiliari ne consente anche una assegnazione frazionata, qualora specifiche esigenze della procedura dovessero richiederlo.

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. A tal fine si sono effettuate indagini di mercato per acquisire gli elementi utili alla formulazione della scala dei prezzi unitari; la banca dati delle quotazioni OMI per il comune di Foggia non presenta quotazioni per la zona OMI R1 di appartenenza. Si è tenuto presente il valore già stimato per il conferimento dei beni oggetto della procedura nella costituzione della società debitrice nella perizia giurata di stima redatta ai sensi dell'art.2465 dal dott. [REDACTED] allegata al relativo atto di costituzione, ottenuto valutando i beni in base al loro valore catastale rivalutato. Si è tenuto presente il valore ottenuto in base al costo di costruzione al metro cubo vuoto per pieno per le diverse destinazioni e tipologie. Contemperando i risultati delle indagini di mercato con i valori ottenuti con i diversi criteri, il sottoscritto CTU ha individuato i prezzi di mercato unitari ritenuti congrui.

Quindi il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per l'abitazione espropriata è di € 700,00/m²; il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per l'ex-opificio espropriato è di € 500,00/m².

Quindi:

❖ **Valore di mercato dell'abitazione** = $700,00 \text{ €/m}^2 * 169 \text{ m}^2 = \text{€ } 118.300,00$ (Euro_Centodiciottomilatrecentovirgolazerozero).

❖ **Valore di mercato dell'ex-opificio** = $500,00 \text{ €/m}^2 * 647 \text{ m}^2 = \text{€ } 323.500,00$ (Euro_Trecentoventitremilacinquecentovirgolazerozero).

4.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Mercato.

4.3. Valutazioni dei beni



Immobile	Superficie Comm.le (m ²)	Valore Intero	Valore Diritto Pro- prietà 1000/1000
1.BIS.1: Fo- glio 149, Parti- cella 26, Sub 1	169	€ 118.300,00	€ 118.300,00
1.BIS.2: Fo- glio 149, Parti- cella 26, Sub 2	647	€ 323.500,00	€ 323.500,00

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In detrazione:

- Spese regolarizzazione edilizia ex-opificio: € 5.000,00.
- Spese per regolarizzazione catastale ex-opificio: € 3.000,00.
- Spese regolarizzazione pozzo:
 - Quota abitazione: € $(3.000,00 / (118.300,00 + 323.500,00) * 118.300,00) = € 803,30$.
 - Quota ex-opificio: € $(3.000,00 / (118.300,00 + 323.500,00) * 323.500,00) = € 2.196,70$.

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

- 1) Valore diritto proprietà dell'abitazione per 1000/1000 spettante alla società debitrice, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € $(118.300,00 - 803,30) = € 117.496,70$ (Euro_Centodiciassettemilaquattrocentonovantaseivirgolasettanta).
- 2) Valore diritto proprietà dell'ex-opificio per 1000/1000 spettante alla società debitrice, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € $(323.500,00 - 5.000,00 - 3.000,00 - 2.196,70) = € 313.303,30$ (Euro_Trecentotredicimilatrecentotrevirgolatrenta).

6. STATO DI POSSESSO:

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Territoriale di Foggia, con nota Prot. N. 86717 del 01/09/2021, comunicava quanto segue: *"In esito alla richiesta prot. n. 74629/2021, si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, risultano registrati e vigenti, relativi alle ditte:*

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

i seguenti atti:

- n. 5578 serie 3T, registrato a Foggia il 15/12/2016 – Affitto di immobili attualmente



in essere e non oggetto di sublocazione da parte del conduttore. ...”. (All.7)

Con detto contratto di affitto, la “...[redacted]...rappresentata...dal sig. [redacted], amministratore unico...” concedeva in affitto alla società “...[redacted]...rappresentata...dal sig. [redacted], amministratore unico...” i beni oggetto della procedura.

“...Il contratto di affitto degli immobili, degli arredi, macchinari ed impianti avrà durata di nove anni e più precisamente dal 25 novembre 2016 fino al 24 novembre 2025 e sarà prorogato a termine di legge di altri nove anni, salvo rinuncia espressa del conduttore da dichiararsi con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della convenuta scadenza. ... per patto espresso la parte conduttrice si impegna a ristrutturare gli immobili concessi in affitto, la ristrutturazione deve essere coordinata con la parte locatrice; la parte conduttrice si impegna altresì a migliorare le condizioni degli arbusti, alberi e viti presenti su quella parte di terreno agricolo affittato con gli immobili. Il mancato rispetto di queste condizioni culturali produrrà l’anticipato scioglimento del contratto per inadempienza del contratto non impugnabile. La parte affittuaria potrà subaffittare – anche solo parzialmente – gli immobili affittati, solo con il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. ...

...Il canone di affitto viene fissato in euro 12.000,00 = (dodicimila/00), oltre IVA come per legge;...

...Eventuali modifiche interne, previamente approvate dal locatore, e previa esibizione delle prescritte autorizzazioni delle competenti autorità (se richieste), potranno essere eseguite con obbligo del ripristino allo scadere della locazione. Il conduttore ha l’obbligo di eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie utili a rendere l’immobile atto all’uso cui lo stesso è destinato, a motivo del ridotto canone di affitto e alle diverse esigenze strutturali dell’immobile in uso al conduttore. Queste opere, non necessitando di autorizzazioni comunali, potranno essere eseguite senza l’assenso della parte locatrice in quanto preventivamente concordate. ...

...Al conduttore è concesso di sublocare e di concedere, anche parzialmente. L’uso a terzi degli immobili locati, nonché di mutarne fino a scadenza della locazione la destinazione d’uso, salvo il ripristino dell’originaria destinazione d’uso al termine della locazione, il tutto con il consenso della parte locatrice. ...

...Al conduttore viene rilasciata copia della certificazione ACE/APE degli immobili. ...”.

Quindi, i beni espropriati sono affittati e in possesso della “...[redacted]...rappresentata...dal sig. [redacted], amministratore unico...”. Il canone annuo dichiarato di € 12.000,00 + IVA è ritenuto congruo alla luce dei patti e delle condizioni presenti nel contratto di affitto n. 5578 serie 3T, registrato a Foggia il 15/12/2016. (All.7b)

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



Come da Strumenti Urbanistici e Territoriali vigenti e da atti di provenienza dei beni pignorati.
(All.8a1-12)

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

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva agli atti:

... Il sottoscritto dottor MICHELE LABRIOLA, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari ... attesta quanto segue:

dalle visure ipotecarie risulta: ...

- *Iscrizione ipotecaria in data 6 febbraio 2009 ai nn. 3312/394, a favore della "UNICREDIT BANCA DI ROMA S.p.A." con sede in Roma (cf: 09976231002) e contro la signora [REDACTED] [REDACTED] suddetta, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Stango Antonio, di Manfredonia (FG) in data 2 febbraio 2009 rep. N. 3866/2525; ipoteca accesa per la somma complessiva di Euro 632.400,00 (seicentotrentadueemilaquattrocento/00) di cui Euro 316.200,04 (trecentosedicimiladuecento/04) per capitale; gravante sugli immobili oggetto della presente certificazione; ...*
- *Trascrizione di pignoramento in data 11 maggio 2018 ai nn. 10393/7831, a favore di "UNICREDIT S.p.A.", con sede in Roma (cf: 00348170101) e contro la società [REDACTED] [REDACTED] suddetta, nascente da atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia in data 20 aprile 2018 rep. N. 2565/2018, gravante sugli immobili oggetto della presente certificazione. ...".*

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE E PER RICERCA ED UTILIZZO DI ACQUE SOTTERRANEE:

9.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Gli immobili oggetto della procedura sono stati realizzati prima del 1° settembre 1967, tranne alcuni ampliamenti successivi, in parte autorizzati e non tutti ultimati, in parte abusivi.

Come rappresentato in premessa, nella fase prodromica delle indagini in data 29/07/2020 presentava ai competenti Uffici del Comune di Foggia istanza rilascio attestato di provvedimenti agli atti e di eventuali copie relativi ai beni oggetto della procedura, seguita da numerose riproposizioni della stessa istanza e da infiniti accessi diretti, continuati fino a questi ultimi giorni.

Con messaggio PEC del 05/08/2021 il SUAP trasmetteva nota Prot. N°81238 del 05/08/2021 in cui *"...si comunica che in merito alle ditte da voi comunicate, ad oggi l'ufficio scrivente ha prodotto copia del permesso di costruire n° 92/2010, ad esclusione del quale la ricerca degli atti non ha prodotto alcun risultato..."*. Avendo appurato l'esistenza di una ulteriore pratica edilizia relativa al



compendio pignorato, richiesta di permesso di costruire Prot. Gen. N°14248 del 03/02/2020, se ne richiedeva copia che veniva trasmessa dal SUAP con messaggio PEC del 26/08/2021, ritrasmessa il 31/08/2021 senza le notizie richieste con messaggio PEC del 29/08/2021. (All.8b)

Con il permesso di costruire n° 92/2010 si autorizzava *“Ampliamento dell’esistente deposito agricolo, creazione di vani W.C. con annessa tettoia aperta, creazione di un nuovo vano deposito da destinare a centrale termica e diversa distribuzione degli spazi interni.”* (All.8b3-8b4-8b5-8b6)

Delle opere autorizzate i vani W.C. sono stati realizzati e ultimati, come la diversa distribuzione degli spazi interni, ma le altre opere previste e assentite sono state iniziate e non portate a termine.

Per poterle completare va presentato nuova richiesta di permesso di costruire.

Agli atti risulta richiesta di permesso di costruire, Prot. Gen. N° 14248 del 03/02/2020 e Prot. SUAP REP_PROV_FG/FG-SUPRO/0004280 del 28/01/2020, per *“RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE DELLA [REDACTED], CONSISTENTE IN: Ampliamento di volumetria e cambio di destinazione d'uso di 3 ambienti come riportato dall'allegato 1 e dagli elaborati grafici allegati”* e precisamente: “...

1.Realizzazione di camere per attività turistico-alberghiera in forma di B&B in forma imprenditoriale, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1 del D.lgs.380/01 e SS.MM.II.

2.Cambio destinazione d’uso di parte dell’immobile di cui in mappa catastale individuato alla lettera “D” del piano terra da deposito ad abitazione per uso foresteria e conseguente ampliamento per una volumetria pari a 120 mc, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1 del D.lgs. 380/01 e SS.MM.II.

3.Cambio di destinazione d’uso di parte dell’immobile di cui in mappa catastale individuata dalla lettera “A” del piano terra da deposito a cucina sala somministrazione cibi e bevande pertinenziale della attività ricreativa “Masseria Didattica”, di cui si allega regolare autorizzazione ai sensi e per gli effetti dell’articolo 23 del D.lgs. 380/01 e SS.MM.II., con conseguente realizzazione di servizi igienico sanitari con H inferiore ai 2,40 m, meglio individuati in planimetria allegata

4.Cambio di destinazione d’uso dell’immobile di cui in mappa catastale individuata alla lettera “D” da cantina a sala ricreativa per una presenza inferiore alle 50 persone, in forza della cessazione dell’attività vitivinicola, per attività di ricreazione pertinenziale l’attività turistico-alberghiera e di ristorazione, con conseguente sistemazione scala di accesso, realizzazione di servizio igienico e ripostiglio, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 3, comma 1, lettera e.1 del D.lgs. 380/01 e SS.MM.II. ...”. (All.8b7-8b8)

La concessione di tale permesso di costruire permetterebbe di realizzare, oltre altro, le opere non ultimate e già autorizzate con il PdC N° 92/2010 e di sanare l’abuso riscontrato della realizzazione di W.C. a servizio del ristorante e il collegamento della seconda sala ristorante. (All.5b)



Nella pratica trasmessa dal SUAP il 26/08/2021 è presente richiesta di annullamento pratica risalente, per quello che si evince dalla verifica della firma digitale, al 26/03/2021. (All.8b10)

Si richiedevano al SUAP notizie sullo stato della pratica; l'Ufficio non forniva notizie, ma ritrasmetteva la stessa pratica il 31/08/2021. (All.8b11-13)

In tale Pratica si fa riferimento a regolare autorizzazione all'esercizio dell'attività ricreativa "Masseria Didattica", quale uno dei presupposti per la richiesta del permesso di costruire, come allegato.

Non rinvenendolo, si effettuavano indagini presso il Servizio Integrato Attività Economiche (Ex-Annona) dove si appurava l'esistenza di una SCIA per "LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE", a nome di [REDACTED] in qualità di Presidente della [REDACTED] che "...SEGNALE l'apertura, a far data dal 21/04/2017, di un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5 della L. 25 agosto 1991, n. 287; ...". (All.8c2)

Si presentava istanza rilascio di copia di detta SCIA con messaggio PEC del 27/08/2021, cui l'Ufficio riscontrava con messaggio PEC del 02/09/2021 trasmettendo nota Prot. N°88675 con copia della pratica allegata. La relazione tecnica allegata è incoerente con lo stato dei luoghi e le risultanze catastali. Detta SCIA avrebbe richiesto, a parere del sottoscritto CTU, preventiva e/o contestuale autorizzazione alla realizzazione delle nuove opere presenti, ovvero i bagni esterni per il pubblico cui si accede dalla sala ristorante e il collegamento della seconda sala ristorante. (All.8c-13)

Il Servizio Integrato Attività Economiche (Ex-Annona) non è competente per il rilascio di autorizzazioni all'esercizio dell'attività di "Masseria Didattica", come riferiva il Funzionario Responsabile nel corso delle indagini, il quale suggeriva di rivolgersi al Settore Turismo della Regione Puglia e/o All'Agenzia Regionale Puglia Promozione. I tempi stringenti della procedura non hanno permesso di accedere a detti Uffici.

Riepilogando, quindi, la situazione urbanistica-edilizia degli immobili espropriati è la seguente:

- 1) Con il permesso di costruire n° 92/2010 si autorizzava "Ampliamento dell'esistente deposito agricolo, creazione di vani W.C. con annessa tettoia aperta, creazione di un nuovo vano deposito da destinare a centrale termica e diversa distribuzione degli spazi interni." Delle opere autorizzate, i vani W.C. sono stati realizzati e ultimati, come la diversa distribuzione degli spazi interni, ma le altre opere previste e assentite sono state iniziate e non portate a termine. Per poterle completare va presentata nuova richiesta di permesso di costruire.
- 2) I bagni esterni per il pubblico cui si accede dalla sala ristorante, come il collegamento di una seconda sala ristorante, sono abusivi, ma probabilmente sanabili. Per regolarizzarli bisogna presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Le spese per la sanatoria, con buona approssimazione, si computano forfettariamente in € 5.000,00.



- 3) La regolarizzazione della complessa situazione dell'ex-opificio è prospettata negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire, Prot. Gen. N° 14248 del 03/02/2020 e Prot. SUAP REP_PROV_FG/FG-SUPRO/0004280 del 28/01/2020, ma il richiedente ha fatto richiesta di annullamento di detta pratica.

9.2. Conformità catastale:

Negli accessi agli immobili effettuati il 02/12/2020, il 14/12/2020 e il 17/05/2021 sono state riscontrate discordanze di rilievo tra lo stato reale e le risultanze grafiche catastali: non risultano le opere autorizzate con P.d.C. n° 92/2010. Inoltre, i dati di classamento non corrispondono all'attuale destinazione d'uso dell'ex-opificio o di almeno parte di esso.

Per regolarizzare la situazione occorre presentare almeno due DOCFA: uno per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni e uno per cambio di destinazione d'uso, previa regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'ex-opificio.

Infine, rimane il caso del sub 3, come già esposto al precedente capo 2 della presente CTU. Il funzionario responsabile del servizio suggeriva la presentazione di DOCFA per soppressione del sub 3 al fine di regolarizzare la situazione, previ accertamenti definitivi.

Si ritiene congrua, per ogni evenienza, una spesa complessiva di € 3.000,00.

9.3. Conformità in materia di ricerca ed utilizzo di acque sotterranee:

Come già rappresentato al capo 3 della presente CTU, il Dipartimento Agricoltura, Sviluppo Rurale e Tutela Ambientale, Sezione Risorse Idriche, Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia, con Prot. AOO75/N° 9457 del 30/07/2021, trasmesso con messaggio PEC del 02/08/2021, attesta che: “...

- *Il Sig. Sala Paolo è stato autorizzato alla ricerca, estrazione e utilizzazione delle acque sotterranee, con provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia n. 4982 del 09/12/1973 dal pozzo ubicato in agro di Foggia, foglio di mappa n. 149, particella n.25 [compresa nella attuale particella 26]. Per il pozzo medesimo è stata inoltrata autodenuncia, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo n. 275/1993, in data 28/12/1995, acquisita con prot. N. 36121. ...*

Occorre perfezionare l'iter autorizzativo per detto pozzo.

Si ritiene congrua, per ogni evenienza, una spesa complessiva di €. 2.000,00.

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

Sia l'abitazione, che porzione dell'ex-opificio per cui è richiesto, sono provviste di APE (Attestato di Prestazione Energetica).



Detti APE sono allegati all'atto di Costituzione di Società a Responsabilità Limitata, Repertorio N° [REDACTED] - Raccolta N° [REDACTED] del 18/12/2014, registrato a Cerignola il [REDACTED] Notaio Paolo Simonetti. (All.12b)

Sono stati entrambi emessi in data 02/09/2014 ed hanno validità di dieci anni, tecnico certificatore [REDACTED], iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al N° [REDACTED]

L'abitazione pignorata è ascrivibile alla Classe "E".

La porzione dell'ex-opificio è ascrivibile alla Classe "G".

Per gli specifici indici di interesse si rimanda agli APE allegati.

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:

Da verbale di Accesso n° 2, riapertura del 17/05/2021: *"...In merito allo smaltimento dei liquami provenienti sia dall'esercizio della ristorazione, attualmente sospeso, che dall'uso dell'abitazione, il Signor [REDACTED] dichiara che sono presenti due vasche Imhoff a tenuta localizzate sulla contigua particella 341, sempre al foglio 149, capacità ~ 20 m³. ..."*. (All.2d-14: Foto 178-179)

13. CONCLUSIONE

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione tecnica e allegati a rettifica/integrazione, 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 e che si compone di **n°23 + 1** pagine e di **n°1** allegato per ulteriori **n°6** pagine, per complessive **n°30** 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 07/02/2023, alle ore 18:07:23 , è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica al creditore procedente, alla società debitrice esecutata, con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it, consegnato il 07/02/2023 agli indirizzi [REDACTED], rispettivamente alle ore 18:07:24, 18:07:25, 18:07:24, identificativo messaggio -----: 3F914FB1.012D09F3.2CD8B034.D74CAC9E.posta-certificata@legalmail.it.

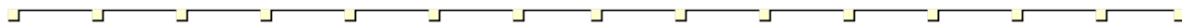


Foggia, 07/02/2023.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



ELENCO ALLEGATI

1) Specchio riepilogativo rettificato.

Foggia, 07/02/2023

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

