



## PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto C.T.U., espletate indagini ed accertamenti prodromici, operava come da istanze di proroga depositate il 12/04/2021, 09/12/2021, 11/09/2023, 13/11/2023 e da problematica posta all'attenzione del G.E., depositata il 08/12/2021, che portava alla riunione della procedura N° 205/2019 R.G.Es. alla procedura N° 337/2008 R.G.Es..

In data 29/10/2023 si presentava con messaggio PEC al Consorzio di Bonifica della Capitanata istanza rilascio attestato Situazione Contribuenti; lo stesso Ufficio riscontrava in data 22/11/2023 con nota Prot. N. 0027424. (All.9a, 14)

In data 14/11/2023 la Sezione Urbanistica trasmetteva nota senza protocollo con messaggio PEC. Si aveva, quindi, modo di visionare nella vecchia sede pratiche edilizie di competenza del SUE (fino al 2001) e successivamente di ottenere copia digitale di parti salienti delle stesse pratiche. (All.10c, 10h, 10i, 10j, 14)

In data 21/11/2023 si presentava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Foggia, Istanza rilascio attestato titoli di possesso ed eventuali copie, acquisita il 22/11/2023 al Prot. N. 181534; lo stesso Ufficio riscontrava, previo sollecito con accesso diretto, in data 08/01/2024 con nota Prot. N. 3137 e copie atti allegati. (All.6b, 14)

In data 24/11/2023 si presentava con messaggio PEC al Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia – Sede di Foggia (Ex- Genio Civile) istanza rilascio attestato acque sotterranee. (All.14)

Alla stessa data del 24/11/2023 si presentava analoga istanza con messaggio PEC al Settore Servizi Geologici, Politiche delle Risorse Idriche e Protezione Civile della Provincia di Foggia, che riscontrava il 18/12/2023 con nota Prot. N. 0062615/2023. (All.7, 14)

A seguito del riscontro solo parziale degli accertamenti presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foggia, comunicato in data 07/12/2023 con nota Prot. N° 0130270/2023 trasmessa con messaggio PEC, si presentava al G.E. in data 16/12/2023 istanza autorizzazione a chiedere al Giudice Fallimentare della procedura fallimentare di ██████████ in liquidazione la presa visione e l'estrazione di copia della perizia di stima immobiliare per la produzione nella procedura espropriativa immobiliare in oggetto, concessa il 18/12/2023. (All.10d)

In data 21/12/2023, si presentava, quindi, al Giudice Delegato della procedura fallimentare N°4/2023, ██████████ in liquidazione, istanza per la visione e la estrazione di copia della perizia di stima immobiliare e relativi allegati, per la produzione nella presente procedura di espropriazione immobiliare, in itinere, a tutt'oggi senza riscontro.

In data 19/01/2024, previo ulteriore accesso, la Sezione Urbanistica chiariva/integrava, la nota Prot. N° 0130270/2023 del 07/12/2023 con successiva nota senza protocollo, trasmessa con messaggio PEC del 19/01/2024 (All.10e, 14)

In data 23/01/2024 si sollecitava con messaggio PEC alla Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) istanza rilascio attestato acque sotterranee, reiterando con accesso diretto in data 26/01/2024. (All.14)

Alla stessa data del 26/01/2024 ripresentava con messaggio PEC alla Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) a nuovo recapito sollecito istanza rilascio attestato acque sotterranee, che riscontrava, infine, in data 01/02/2024 con nota Prot. N° 0056827/20240 del 01/02/2024. (All.8a, 14)

In data 29/01/2024, previo ulteriore accesso, la Sezione Urbanistica chiariva/integrava, la nota Prot. N° 0130270/2023 del 07/12/2023 con successiva nota protocollo n. 0007591/2024 del 19/01/2024, trasmessa con messaggio PEC del 29/01/2024. (All.10f, 14)

In data 06/02/2024 si riconvocavano le parti per il 16/02/2024 per verifica e chiusura operazioni peritali, aggiornate al 20/02/2024 e definitivamente chiuse il 20/02/2024. (All.2d, 14)

Alla stessa data del 20/02/2024, all'esito dei precitati accessi, si reiterava alla Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) per concordare rettifica ed integrazione della nota Prot. N° 0056827/20240 del 01/02/2024, alla luce della nota Prot. N° 21106 del 09/11/2000 (Presa d'Atto apertura pozzo domestico – Foglio 53 part. N° 15 sub 11) prodotta da parte debitrice; si presentava, quindi relativa istanza con messaggio PEC. (All.13c1, 14)

In data 21/02/2024 si effettuavano indagini ed accertamenti presso la Camera di Commercio di Foggia e presso il Consorzio di Bonifica della Capitanata.

Alla stessa data si presentava con messaggio PEC istanza rilascio attestato al Consorzio di Bonifica della Capitanata, sollecitata in diverse occasioni con accessi diretti. (All.14)

In data 23/02/2024 si presentava, con messaggio PEC, all'Ufficio Politiche Fiscali del Comune di Foggia istanza rilascio attestato intestazione tributi locali e situazione contribuenti, sollecitate in diverse occasioni con accessi diretti. (All.14)

In data 07/03/2024, previi solleciti per le vie brevi e accessi diretti, la Sezione Urbanistica ritrasmetteva, con messaggio PEC, la nota senza protocollo, trasmessa con messaggio PEC il 14/11/2023, con l'annotazione del protocollo n. 0120700/2023 del 14/11/2023. (All.10g, 14)

Alla stessa data si reiterava alla Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) per sollecitare rettifica ed integrazione della nota Prot. N° 0056827/20240 del 01/02/2024, alla luce della nota Prot. N° 21106 del 09/11/2000 (Presa d'Atto apertura pozzo domestico – Foglio 53 part. N° 15 sub 11) prodotta da parte debitrice; si ritirava a mano copia senza protocollo, a solo firma della

funzionaria istruttrice, essendo la protocollazione in un lungo e tortuoso itinere. (All.8b)

In data 08/03/2024 ci si recava presso lo Studio Notarile Augelli in Foggia per chiarimenti sul contratto di affitto di ramo d'azienda del 14/12/2020, repertorio n. 101856, registrato a Foggia il 11/01/2021 al n. 313/1T.

Alla stessa data si reiterava all'Ufficio Politiche Fiscali e al Consorzio di Bonifica della Capitanata.

In data 09/03/2024 si sollecitavano con messaggi PEC al Consorzio di Bonifica di Capitanata e al Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia relative istanze presentate con messaggi PEC rispettivamente il 21/02/2024 e il 23/02/2024. (All.14)

In data 11/03/2024, perveniva dal Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia, con messaggio PEC, nota Prot. N° 28449/2024 del 11/03/2024 con allegate certificazioni debitorie. (All.11a, 14)

In data 12/03/2024 si presentava al Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia, con messaggio PEC, ulteriore istanza di integrazione documentazione. (All.14)

In data 13/03/2024 il Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia riscontrava prontamente trasmettendo con messaggio PEC copia richiesta documentazione. (All.11b, 14)

In data 14/03/2024 si reiterava al Consorzio di Bonifica della Capitanata per sollecitare ancora una volta l'istanza rilascio attestato.

Alla stessa data il Consorzio di Bonifica della Capitanata trasmetteva nota Prot. Nr. 0006056/2024 con messaggio PEC, purtroppo con refuso nell'identificativo catastale. Se ne chiedeva prontamente rettifica con messaggio PEC. (All.9b, 9c, 14)

Alla stessa data si reiterava anche alla Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) per sollecitare rettifica ed integrazione della nota Prot. N° 0056827/20240 del 01/02/2024.

In data 15/03/2024 si reiterava al Consorzio di Bonifica della Capitanata per seguire e sollecitare istanza di rettifica.

Alla stessa data si effettuava ricognizione esterna ai luoghi oggetto della procedura. (All.15)

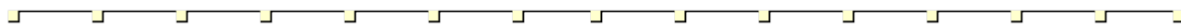
Alla stessa data il Consorzio di Bonifica della Capitanata riscontrava trasmettendo con messaggio PEC nota di rettifica Prot. N. 0006113/20240 del 15/03/2024. (All.9d)

In data 19/03/2024 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al terzo interessato e alla Società Debitrice con messaggio inviato da [REDACTED]

[REDACTED] alle ore -----, consegnato il -----, alle ore: -----  
agl'indirizzi: [REDACTED]

[REDACTED] identificativo messaggio: -----.

In data gg/03/2024, con messaggio inviato da [REDACTED] indirizzato a: [tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it](mailto:tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it), si deposita elaborato peritale (relazione di stima ed allegati) e altra relazione di stima, omessa l'indicazione dell'esecutato, con rilievi fotografici e planimetrici.



**BENI IN ABITATO DEL COMUNE DI FOGGIA — 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 02/08/2018 la seguente documentazione:

- > SPI-Foggia: Nota di trascrizione R.G. n.16006 - R.P. n.11996 del 19/07/2018 - Verbale di Pignoramento Immobili.

1.2. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 26/09/2018 la seguente documentazione:

- > Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Ai sensi dell'articolo 567 C.P.C.) del Dottor Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, del 25/09/2018.

1.3. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 08/07/2019 la seguente documentazione:

- > SPI-Foggia: Nota di trascrizione R.G. n.12023 - R.P. n.9181 del 03/06/2019 - Verbale di Pignoramento Immobili.
- > Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Ai sensi dell'articolo 567 C.P.C.) del Dottor Maurizio Lunetta, Notaio da San Giuseppe Jato (PA), del 11/06/2019.
- > Estratto di Mappa Prot. N. T72509/2019 del 13/06/2019: Foglio 53, Particella 15.

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

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari): (All.6a)**

**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 Euro
53	15	9	1	D/1				3.356,97
<b>Ultimo atto di aggiornamento</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2022 Pratica n. FG0172852 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 172852.1/2022)						
<b>Indirizzo</b>		VIA MANFREDONIA N. 50 PIANO T-1						

**1.BIS.1.2) Intestati:**

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

1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ATTO DEL 31/10/2001 PUBBLICO UFFICIALE AUGELLI MICHELE SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 62003 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE N. 16200.1/2001 REPARTO PI DI FOGGIA IN ATTI DAL 20/11/2001	

**1.BIS.1.3) Storico**

DERIVA DAGLI ORIGINARI SUBALTERNI 1 E SUBALTERNO 4 CON VARIAZIONE DEL 28/09/1999 IN ATTI DAL 28/09/1999 DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. L01665.1/1999).

**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 Euro
53	15	10	1	D/1				1.755,95
<b>Ultimo atto di aggiornamento:</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2022 Pratica n. FG0173855 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 173855.1/2022)						
<b>Indirizzo</b>		VIA MANFREDONIA N. 50 PIANO T						

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO DEL 11/03/2005 PUBBLICO UFFICIALE AUGELLI SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 76711 - CANC. PASS. INTER. INESISTENTI TR.5612/05 VOLTURA N. 7472.1/2005 - PRATICA N. FG0099179 IN ATTI DAL 13/05/2005	

**1.BIS.2.3) Storico**

DERIVA DAGLI ORIGINARI SUBALTERNI 1 E SUBALTERNO 4 CON VARIAZIONE DEL 28/09/1999 IN ATTI DAL 28/09/1999 DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. L01665.1/1999).

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
15	15	13	1	D/1				7.808,83
<b>Ultimo atto di aggiornamento:</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2022 Pratica n. FG0173857 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 173857.1/2022)						

<b>Indirizzo</b>	VIA MANFREDONIA N. 50 PIANO T-1
------------------	---------------------------------

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE DEL 09/11/2000 PRATICA N. 127202 IN ATTI DAL 09/11/2000 AMPLIAMENTO, PARZ.LE DEMOLIZIONE (N. 10139.1/2000)	

**1.BIS.3.3) Storico**

<p>DERIVA DALL'ORIGINARIO SUBALTERNO 12 CON VARIAZIONE DEL 09/11/2000 PRATICA N. 127202 IN ATTI DAL 09/11/2000 AMPLIAMENTO, PARZ.LE DEMOLIZIONE (N. 10139.1/2000).</p> <p>IL SUBALTERNO 12 DERIVA DAL SUBALTERNO 11 CON VARIAZIONE DEL 23/06/2000 PRATICA N. 30144 IN ATTI DAL 23/06/2000 AMPLIAMENTO (N. 4787.1/2000).</p> <p>IL SUBALTERNO 11 DERIVA DAI SUBALTERNI 5, 6, 8 CON FUSIONE DEL 06/10/1999 IN ATTI DAL 06/10/1999 (N. M01750.1/1999).</p>
---

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
53	15	15		F/5		884 m <sup>2</sup>		
<b>Ultimo atto di aggiornamento:</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2022 Pratica n. FG0172850 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 172850.1/2022)						
<b>Indirizzo</b>		VIA MANFREDONIA N. 50 PIANO 2						

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE DEL 17/04/2013 PRATICA N. FG0075930 IN ATTI DAL 17/04/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (N. 2912.1/2013)	

**1.BIS.4.3) Storico**

<p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/04/2013 Pratica n. FG0075930 in atti dal 17/04/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2912.1/2013).</p>
---

**1.BIS.5.1) COMUNE DI FOGGIA - CATASTO FABBRICATI:**

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO
---------------------	---------------------

Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
53	15	16		F/5		422 m <sup>2</sup>		
<b>Ultimo atto di aggiornamento:</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2022 Pratica n. FG0173859 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 173859.1/2022)						
<b>Indirizzo</b>		VIA MANFREDONIA N. 50 PIANO 2						

**1.BIS.5.2) Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE DEL 17/04/2013 PRATICA N. FG0075930 IN ATTI DAL 17/04/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (N. 2912.1/2013)	

**1.BIS.5.3) Storico**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 17/04/2013 Pratica n. FG0075930 in atti dal 17/04/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2912.1/2013).
--

**1.BIS.6.1) COMUNE DI FOGGIA - CATASTO FABBRICATI:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
53	15	17		F/5		265 m <sup>2</sup>		
<b>Ultimo atto di aggiornamento:</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2022 Pratica n. FG0173861 in atti dal 12/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 173861.1/2022)						
<b>Indirizzo</b>		VIA MANFREDONIA N. 50 PIANO 2						

**1.BIS.6.2) Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE DEL 17/04/2013 PRATICA N. FG0075930 IN ATTI DAL 17/04/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (N. 2912.1/2013)	

**1.BIS.6.3) Storico**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE DEL 17/04/2013 PRATICA N. FG0075930 IN ATTI DAL 17/04/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (N. 2912.1/2013).
--

**1.BIS.7.1) COMUNE DI FOGGIA - CATASTO FABBRICATI:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
53	46			F/1		204 m <sup>2</sup>		
<b>Ultimo atto di aggiornamento:</b>		DIVISIONE del 17/12/2004 Pratica n. FG0274284 in atti dal 17/12/2004 DIVISIONE (n. 31600.1/2004)						
<b>Indirizzo</b>		VIA MANFREDONIA N. SNC PIANO T						

1.BIS.7.2) **Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO DEL 11/03/2005 PUBBLICO UFFICIALE AUGELLI SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 76711 - UR SEDE FOGGIA (FG) REGISTRAZIONE N. 1113 REGISTRATO IN DATA 31/03/2005 – COMPRAVENDITA-ISTANZA 214134/11 VOLTURA N. 18994.1/2011 - PRATICA N. FG0214162 IN ATTI DAL 21/07/2011	

1.BIS.7.3) **Storico**

DERIVA DALLA PARTICELLA 44 CON DIVISIONE DEL 17/12/2004 PRATICA N. FG0274284 IN ATTI DAL 17/12/2004 DIVISIONE (N. 31600.1/2004).

LA PARTICELLA 44 DERIVA DAGLI IMMOBILI AL FOGLIO 53, PARTICELLA 15, SUBALTERNI 3 E 7 CON VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE DEL 23/06/2003, PRATICA N. 196032, IN ATTI DAL 23/06/2003 - VARIAZIONE - DIVISIONE-AMPLIAMENTO (N.28123.1/2003)

1.BIS.8.1) **COMUNE DI FOGGIA - CATASTO TERRENI:**

N.	Foglio	P.lla	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	R.D. Euro	R.A. Euro
1	52	566	-	-	SEMINATIVO 1	393 m <sup>2</sup>	3,04	1,42
<b>ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:</b>		FRAZIONAMENTO DEL 10/12/2004 PRATICA N. FG0261871 IN ATTI DAL 10/12/2004 (N. 261871.1/2004)						

1.BIS.8.2) **Intestato:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO DEL 11/03/2005 PUBBLICO UFFICIALE AUGELLI SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 76711 - CANC. PASS. INTER. INESISTENTI TR.5612/05 VOLTURA N. 7473.1/2005 - PRATICA N. FG0099181 IN ATTI DAL 13/05/2005	

1.BIS.8.3) **Storico**

DERIVA DALLA PARTICELLA 287 CON FRAZIONAMENTO DEL 10/12/2004 PRATICA N. FG0261871 IN ATTI DAL 10/12/2004 (N. 261871.1/2004).

1.BIS.9.1) **COMUNE DI FOGGIA - CATASTO TERRENI:**

N.	Foglio	P.lla	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	R.D.	R.A.
----	--------	-------	-----	-------	----------------	------------	------	------

						Euro	Euro		
<b>1</b>	<b>52</b>	<b>617</b>	-	-	<b>SEMINATIVO 1</b>	<b>498 m<sup>2</sup></b>	<b>3,86</b>	<b>1,80</b>	
<b>ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:</b>			FRAZIONAMENTO DEL 29/08/2006 PRATICA N. FG0170538 IN ATTI DAL 29/08/2006 (N. 170538.1/2006)						

**1.BIS.9.2) Intestato:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ATTO DEL 15/12/2006 PUBBLICO UFFICIALE AUGELLI MICHELE SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 82175 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 88.1/2007 REPARTO PI DI FOGGIA IN ATTI DAL 03/01/2007	

**1.BIS.9.3) Storico**

DERIVA DALLA PARTICELLA 558 CON FRAZIONAMENTO DEL 29/08/2006 PRATICA N. FG0170538 IN ATTI DAL 29/08/2006 (N. 170538.1/2006).
LA PARTICELLA 558 DERIVA DALLA 118 CON FRAZIONAMENTO DEL 30/06/1998 IN ATTI DAL 30/06/1998 (N. 1189.1/1998).

**1.BIS.10.1) COMUNE DI FOGGIA - CATASTO TERRENI:**

N.	Foglio	P.lla	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	R.D. Euro	R.A. Euro
<b>1</b>	<b>52</b>	<b>618</b>	-	-	<b>SEMINATIVO 1</b>	<b>2.383 m<sup>2</sup></b>	<b>18,46</b>	<b>8,62</b>
<b>ULTIMO ATTO DI AGGIORNAMENTO:</b>			FRAZIONAMENTO DEL 29/08/2006 PRATICA N. FG0170538 IN ATTI DAL 29/08/2006 (N. 170538.1/2006)					

**1.BIS.10.2) Intestato:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ATTO DEL 15/12/2006 PUBBLICO UFFICIALE AUGELLI MICHELE SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 82175 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 88.1/2007 REPARTO PI DI FOGGIA IN ATTI DAL 03/01/2007	

**1.BIS.10.3) Storico**

DERIVA DALLA PARTICELLA 558 CON FRAZIONAMENTO DEL 29/08/2006 PRATICA N. FG0170538 IN ATTI DAL 29/08/2006 (N. 170538.1/2006).
LA PARTICELLA 558 DERIVA DALLA 118 CON FRAZIONAMENTO DEL 30/06/1998 IN ATTI DAL 30/06/1998 (N. 1189.1/1998).

**Cronistoria al ventennio:**

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Ai sensi dell'articolo 567 C.P.C.) del Dottor Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, del 25/09/2018, agli atti:

*"Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED] con sede in Foggia cod. fisc.*

[REDACTED]

Oggetto: pignoramento del 05/07/2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia e trascritto in data 19/07/2018 ai nn. 16006/11996, a favore Unicredit SPA con sede in Roma, cod. fisc. 00348170101, sui seguenti immobili:

\* **Immobile di tipo D/1 in Foggia, in catasto foglio 53 particella 15 subalterno 13.**

\* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 52 particella 617.**

\* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 52 particella 618.**

\* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 53 particella 46.**

\* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 52 particella 566.**

Il sottoscritto dott. **Andrea Zuccarello Marcolini**...**CERTIFICA CHE** in ordine a quanto in oggetto alla data del **24/09/2018** si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A) **Immobile in Foggia fg. 53 part. 15 sub. 13 (già 15/11)** era pervenuto:

\* Alla [REDACTED] per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar Augelli Michele del 15/12/1999 rep. N. 50933 trascritto il 20/12/1999 ai nn. 22533/15902 da potere di [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

\* Ai Sig.ri [REDACTED] il summenzionato immobile (già terreno fg. 53 part. 15) era a loro volta pervenuto per successione testamentaria in morte di [REDACTED], nata a Spinazzola il [REDACTED], deceduta in Foggia il [REDACTED] (den. 58 vol. 41 dell'Ufficio del Registro di Foggia) **trascritta il 21/08/1978 ai nn. 11947/68988**, devoluta per testamento olografo rg.to a Foggia il 16/11/1977 al n. 3601 dal Notaio Pepe.

**Nota:** alla data del **24/09/2018** non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]

B) **Immobili in Foggia fg. 52 part. 617 (ex 558) – part. 618 (ex 558)** erano pervenuti:

\* Alla [REDACTED] per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar Augelli Michele del 15/12/2006 rep. N. 82175/11745 trascritto il 02/01/2007 ai nn. 101/88 da potere di [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

\* Ai Sig.ri [REDACTED] i summenzionati immobili erano a loro volta pervenuti giusto atto di vendita in Notar Antonella di Ruberto del 06/03/2000 rep. N. 937 trascritto il 21/03/2000 ai nn. 5221/3784 da potere del Consorzio di Bonifica della Capitanata con sede in Foggia codice fiscale 00345000715

\* Al Consorzio di Bonifica della Capitanata gli immobili erano a loro volta pervenuti giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

C) Immobili in **Foggia fg. 53 part. 46 (NCEU) – [Foglio 52] part. 566 (ex 287) NCT** erano pervenuti:

\* Alla [redacted] per l'intera piena proprietà, giusto atto di vendita in Notar Augelli Michele del 11/03/2005 rep. N. 76711/10249 trascritto il 04/04/2005 ai nn. 7960/5612 da potere di [redacted] nato a Foggia il [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted] nato a Foggia il [redacted] cod. fisc. [redacted]

\* Ai Sig.ri [redacted] i summenzionati immobili (già terreno fg. 53 part. e terreno 15 fg. 52 part. 287) [già terreno fg. 53 part. 15 e terreno fg. 52 part. 287] erano a loro volta pervenuti:  
– In parte (part. 15) per successione testamentaria in morte di [redacted], nata a Spinazzola il [redacted], deceduta in Foggia il [redacted] (den. 58 vol. 41 dell'Ufficio del Registro di Foggia) **trascritta il 21/08/1978 ai nn. 11947/68988**, devoluta per testamento olografo rg.to a Foggia il 16/11/1977 al n. 3601 dal Notaio Pepe.

**Nota: alla data del 24/09/2018 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted]**

– Ed in parte (part. 287) giusto atto di vendita in Notar Antonella Di Ruberto del 06/03/2000 rep. N. 937 trascritto il 21/03/2000 ai nn. 5221/3784 da potere del Consorzio per la Bonifica della Capitanata con sede in Foggia codice fiscale 00345000715.

\* Al Consorzio di Bonifica della Capitanata la part. 287 erano a loro volta pervenuti [era a sua volta pervenuta] giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**[Omissis...]: Vedi Capo 8.**

Il sottoscritto dott. Andrea Zuccarello Marcolini

### **CERTIFICA**

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

– Catasto fabbricati Comune di Foggia **Fg. 53 part. 15 sub. 13**, categoria D/1, zona cens. 1, rendita euro 7.808,83 Strada Statale 89 piano T-1, in ditta [redacted] con sede in Foggia cod. fisc. [redacted] (proprietà per 1000/1000).

Nota: detta unità immobiliare deriva dalla part. 15 sub. 12 giusta variazione del 09/11/2000 protocollo n. 127202 in atti dal 09/11/2000 ampliamento, parz.le demolizione (n. 10139.1/2000).



**DI SIENA S.P.A. con sede in Siena IN DANNO DELLA SOCIETA'** [REDACTED]

**con sede in Foggia (Pignoramento trascritto il 03.06.2019 ai nn. 12023/9181)**

### **IMMOBILI**

- *Opificio (D1) sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano terra, piano 1°, distinto in catasto con foglio 53 particella 15 sub 9.*
- *Opificio (D1) sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano terra, distinto in catasto con foglio 53 particella 15 sub 10.*
- *Lastrico solare [F/5] sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano 2°, distinto in catasto con foglio 53, particella 15 sub 15.*
- *Lastrico solare [F/5] sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano 2°, distinto in catasto con foglio 53, particella 15 sub 16.*
- *Lastrico solare [F/5] sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano 2°, distinto in catasto con foglio 53, particella 15 sub 17.*

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Unità immobiliare dal 28.10.2002**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 9 Strada Statale 89 al piano terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita di Euro 3.356,90

Dati derivanti da: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.10.2002 protocollo n. 254187 in atti dal 28.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41675.1/2002)*

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25.02.2002**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 9 Via S.s. n° 89 al piano terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita di Euro 3.356,90

Ditta intestata dal 31.10.2001: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 31.10.2001 Tipo: T in atti dal 20.11.2001*

Rep: 62003 / Rogante: AUGELLI MICHELE Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: *COMPRAVENDITA (n. 16200.1/2001)*

Dati derivanti da: *VARIAZIONE del 25.02.2002 protocollo n. 44534 in atti dal 25.02.2002 ANNULLAMENTO RENDITA CATASTALE (N. 2350.1/2002)*

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19.09.2000**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 9 Via S.s. n° 89 al piano terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita di Euro 7.553,10

Ditta intestata dal 14.01.2000: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 14.01.2000 Tipo: T in atti dal 21.01.2000*

Rep: 44869 / Rogante: [REDACTED] Sede: FOGGIA Registrazione: COMPRAVENDITA  
(n. 682.1/2000)

Dati derivanti da: Variazione del 19.09.2000 protocollo n. 83498 in atti dal 19.09.2000  
CLASSAMENTO PROPOSTO APPROVATO (n. 7715.1/2000)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28.09.1999**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 9 Via S.s. n° 89 al piano terra, piano 1°  
Zona 1, D1, rendita di Lit. 14.625.000

Ditte intestate dal 28.09.1999: [REDACTED] nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, S [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 28.09.1999 in atti dal 28.09.1999 Registrazione: DIVISIONE  
FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L01665.1/1999)

Immobili soppressi originari del precedente

– Foglio 53 particella 15 sub 1

– Foglio 53 particella 15 sub 4

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 28.10.2002**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 10 Strada Statale 89 al piano terra, piano  
1° Zona 1, D1, rendita di Euro 1.775,95

Ditta intestata dal 11.03.2005 [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del: 11.03.2005 protocollo Par: FG0099179 Voltura in  
atti dal 13.05.2005 Rep: 76711 / Rogante: AUGELLI Sede: FOGGIA Registrazione: Sede: CANC.  
PASS. INTER. INESISTENTI TR.5612/05 (n.7472.1/2005)

Ditta intestata dal 11.03.2005: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 11.03.2005 Nota presentata con Modello  
Unico in atti dal 04.04.2005 Rep: 76711 / Rogante: AUGELLI MICHELE Sede: Foggia Registra-  
zione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5612.1/2005)

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.10.2002 protocollo n. 254188 in atti dal  
28.10.2002 protocollo n. 254188 in atti dal 28.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
41676.1/2002)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25.02.2002**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 10 Via S.s. n° 89 al piano terra Zona 1,  
D1, rendita di Euro 1.755,95

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25.02.2002 protocollo n. 44543 in atti dal 25.02.2002  
ANNULLAMENTO RENDITA CATASTALE (N. 2553.1/2002)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19.09.2000**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 10 Via S.s. n° 89 al piano terra Zona 1, D1, rendita di Euro 3.950,90

Dati derivanti da: Variazione del 19.09.2000 protocollo n. 83501 in atti dal 19.09.2000 CLASSAMENTO PROPOSTO APPROVATO (n. 7715.1/2000)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28.09.1999**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 10 Via S.s. n° 89 al piano terra Zona 1, D1, rendita di Lit. 7.650.000

Ditte intestate dal 28.09.1999: [REDACTED] nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, [REDACTED] nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: VARIAZIONE del: 28.09.1999 in atti dal 28.09.1999 Registrazione: DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L01665.1/1999)

Immobili soppressi originari del precedente

– Foglio 53 particella 15 sub 1

– Foglio 53 particella 15 sub 4

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 17.04.2013**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 15 Via Manfredonia n° 89 al piano 2°, Lastrico Solare (F5) di mq 884

Ditta intestata dal 17.04.2013: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del: 17.04.2013 protocollo Par: FG0075930 in atti dal 17.04.2013 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2912.1/2013)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 17.04.2013**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 16 Via Manfredonia n° 89 al piano 2°, Lastrico Solare (F5) di mq 422

Ditta intestata dal 17.04.2013: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del: 17.04.2013 protocollo Par: FG0075930 in atti dal 17.04.2013 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2912.1/2013)

\*\*\*

**Unità immobiliare dal 17.04.2013**

CATASTO URBANO di Foggia foglio 53 particella 15 sub 17 Via Manfredonia n° 89 al piano 2°.

Lastrico Solare (F5) di mq 265

Ditta intestata dal 17.04.2013: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1  
Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del: 17.04.2013 pro-  
tocollo Par: FG0075930 in atti dal 17.04.2013 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN  
SOPRAELEVAZIONE (n. 2912.1/2013)

\*\*\*

**Unità immobiliare soppressa dal 28.09.1999 soppresso**

**CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 1**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28.09.1999 in atti dal 28.09.1999 DIVISIONE FUSIONE  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L01665.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

- Foglio 53 particella 15 sub 4
- Foglio 53 particella 15 sub 7
- Foglio 53 particella 15 sub 8
- Foglio 53 particella 15 sub 9
- Foglio 53 particella 15 sub 10

**Bene comune non censibile dal 27.10.1993**

**CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 1**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 27.10.1993 in atti dal 24.09.1999 RICHIESTA 4031/99 (n.  
5869.1/1993)

\*\*\*

**Unità immobiliare soppressa dal 28.09.1999 soppresso**

**CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 4**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28.09.1999 in atti dal 28.09.1999 DIVISIONE FUSIONE  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L01665.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

- Foglio 53 particella 15 sub 4
- Foglio 53 particella 15 sub 7
- Foglio 53 particella 15 sub 8
- Foglio 53 particella 15 sub 9
- Foglio 53 particella 15 sub 10

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27.10.1993**

**CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 4 S.s. 89 Km 2.200 [2,200] al piano terra.**

piano 1° Zona 1, D1, rendita Lit. 20.300.000

Ditte intestate dal 27.10.1993: ██████████ nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, S ██████████

██████████ nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: VARIAZIONE DEL: 27.10.1993 in atti dal 29.10.1993 Registrazione: DIVISIONE (n. 5869.1/1993)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particelle graffate 15 - 25 S.s. 89 Km 2200 [2,200] Loc.salnitro [Loc. Salnitro] al piano terra, piano 1°

Ditte intestate dal 30.06.1987: ██████████ nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, ██████████

██████████ nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

\*\*\*

**Unità immobiliare soppressa dal 23.06.2000 soppresso**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 11

Ditta intestata dal 15.12.1999: ██████████ sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 15.12.1999 Tipo: T in atti dal 20.12.1999

Rep: 50933/Rogante: AUGELLI MICHELE Sede: FOGGIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 15902.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

– **Foglio 53 particella 12**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06.10.1999**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 11 Via S.s. n° 89 al piano terra, piano 1°

Zona 1, D1, rendita Lit. 33.840.000

Ditte intestate dal 06.10.1999: ██████████ nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, ██████████

██████████ nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: FUSIONE del: 06.10.1999 in atti dal 06.10.1999 Registrazione: (n. M01750.1/1999)

Immobili soppressi originari del precedente

– **Foglio 53 particella 15 sub 5**

– **Foglio 53 particella 15 sub 6**

– **Foglio 53 particella 15 sub 8**

\*\*\*

**Unità immobiliare soppressa dal 09.11.2000 soppresso**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 12

Dati derivanti da: *VARIAZIONE* del 09.11.2000 protocollo n. 127202 in atti dal 09.11.2000  
*AMPLIAMENTO, PARZ.LE DEMOLIZIONE* (n. 10139.1/2000)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

– **Foglio 53 particella 13**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23.06.2000**

CATASTO URBANO di Foggia **Foglio 53 particella 15 sub 12** Via S.s. n° 89 al piano terra, piano 1°  
Zona 1, D1, rendita Lit. 15.200.000

Ditta intestata dal 23.06.2000: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *VARIAZIONE* del: 23.06.2000 protocollo Par: 30144 in atti dal 23.06.2000 Regi-  
strazione: *AMPLIAMENTO* (n. 4787.1/2000)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06.10.1999**

CATASTO URBANO di Foggia **Foglio 53 particella 15 sub 11** Via S.s. n° 89 al piano terra, piano 1°  
Zona 1, D1, rendita Lit. 33.840.000

Ditta intestata dal 15.12.1999: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* del: 15.12.1999 Tipo: T in atti dal 20.12.1999  
Rep: 50933 / Rogante AUGELLI MICHELE Sede: FOGGIA Registrazione: *COMPRAVENDITA* (n.  
15902.1/1999)

Ditte intestate dal 06.10.1999: [REDACTED] nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: *FUSIONE* del: 06.10.1999 in atti dal 06.10.1999 Registrazione: (n.  
M01750.1/1999)

Immobili soppressi originari del precedente

– **Foglio 53 particella 15 sub 5**

– **Foglio 53 particella 15 sub 6**

– **Foglio 53 particella 15 sub 8**

\*\*\*

**Unità Immobiliare dal 17.05.2001**

CATASTO URBANO di Foggia **Foglio 53 particella 15 sub 13** Strada Statale 89 al piano terra, piano  
1° Zona 1, D1, rendita di Euro 7.808,83

Dati derivanti da: *VARIAZIONE* del: 17.05.2001 protocollo n. 157320 in atti dal 17.05.2001  
*ANNULLAMENTO RENDITA* (n. 5681.1/2001)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09.02.2001**

CATASTO URBANO di Foggia **Foglio 53 particella 15 sub 13** S.s. 89 Km 2200 [2,200] al piano  
terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita Lit. 35.000,00

Dati derivanti da: *VARIAZIONE* del 09.02.2001 protocollo n. 38894 in atti dal 09.02.2001  
*RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO* (n. 1676.1/2001)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2000**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 13 S.s. 89 Km 2200 [2,200] al piano terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita Lit. 15.120.000

Ditta intestata dal 09.11.2000: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *VARIAZIONE* del 09.02.2001 protocollo Par: 127202 in atti dal 09.11.2000 Regi-  
strazione: *AMPLIAMENTO, PARZ.LE DEMOLIZIONE* (n. 10139.1/2000)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23.06.2000**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 12 Via S.s. 89 Km 2200 [2,200] al piano terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita Lit. 15.200.000

Ditta intestata dal 23.06.2000: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *VARIAZIONE* del 23.06.2000 protocollo Par: 30144 in atti dal 23.06.2000 Regi-  
strazione: *AMPLIAMENTO* (n. 4787.1/2000)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06.10.1999**

CATASTO URBANO di Foggia Foglio 53 particella 15 sub 11 Via S.s. 89 Km 2200 [2,200] al piano terra, piano 1° Zona 1, D1, rendita Lit. 15.200.000

Ditta intestata dal 15.12.1999: [REDACTED] sede di Foggia – piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: *ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* del: 15.12.1999 Tipo: T in atti dal 20.12.1999

Rep: 50933/Rogante AUGELLI MICHELE Sede: FOGGIA Registrazione: *COMPRAVENDITA* (n.  
15902.1/1999)

Ditte intestate dal 06.10.1999: [REDACTED] nato a Foggia il 03.09.1948 per 0/0, [REDACTED]

[REDACTED] nato a Foggia il 09.07.1956 per 0/0

Dati derivanti da: *FUSIONE* del: 06.10.1999 in atti dal 06.10.1999 Registrazione: (n.  
M01750.1/1999)

Immobili soppressi originari del precedente

– Foglio 53 particella 15 sub 5

– Foglio 53 particella 15 sub 6

– Foglio 53 particella 15 sub 8

\*\*\*

**STORIA DEL DOMINIO**

Detti immobili si appartengono alla società [REDACTED] con sede in Foggia – co-  
dice fiscale [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, e sono ad essa pervenuti, nelle  
originarie consistenze ed identificazioni catastali, come segue:

– Opificio (D1) foglio 53 particella 15 sub 9, giusta atto di compravendita del 31.10.2001 in notar Augelli Michele di Foggia rep. N. 62003, trascritto il 07.11.2001 ai nn. 21756/16200, da potere della società [REDACTED] con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED], alla quale, a sua volta detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 14.01.2000 in notar Trombetta Aurelio di Foggia rep. n. 44869, trascritto il 21.01.2000 ai nn. 946/682, da potere dei signori [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], ai quali, a loro volta, il terreno identificato in catasto con il foglio 53 particella 15, era pervenuto, per la quota pari a ½ di piena proprietà, in forza di successione regolata da testamento olografo in notar Pepe, registrato a Foggia il 16.11.1977 al n. 3601, denuncia 58 volume 41, presentata all'Ufficio Del Registro Di Foggia e trascritta il 21.08.1978 ai numeri 11947/68988, apertasi il 19.08.1977, in morte della signora [REDACTED] nata a Spinazzola (BT) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

– Opificio (D1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub 10, giusta atto di compravendita del 11.03.2005 in notar Augelli Michele di Foggia rep. n. 76711/10249, trascritto il 04.04.2005 ai numeri 7960/5612, da potere dei predetti signori [REDACTED], che a loro volta possedevano il terreno individuato in catasto al foglio 53 particella 15, per successione alla propria madre [REDACTED], sopra citata.

– Opificio (D1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub 11, giusta atto di compravendita del 15.12.1999 in notar Augelli Michele di Foggia rep. n. 50933, trascritto il 20.12.1999 ai numeri 22533/15902, da potere dei signori [REDACTED], sopra generalizzati, che possedevano il terreno di cui al foglio 53 particella 15, in forza della successione già sopra citata.

Si rileva, tra l'altro, la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius [REDACTED] da parte del signor [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], pubblicata il 03.05.1996 ai nn. 6997/5436, in riferimento all'atto notarile pubblico del 22.03.1996 ai rogiti del notaio Calderisi Clorinda, rep. n. 9485.

\*\*\*

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si rilevano i seguenti **GRAVAMI**:

[Omissis...]: Vedi Capo 8.

\*\*\*

**QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI FOGGIA – A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:**

████████████████████

*dal 01.01.1990 al 05.06.2019*

██

*dal 01.01.1990 al 05.06.2019*

████████████████████

*dal 01.01.1990 al 05.06.2019*

██

*dal 01.01.1990 al 05.06.2019*

Palermo li 11/06/2019”.

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

^^

DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DELLA PROCEDURA N° 337/2018 R.G.Es.:

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DAI SEGUENTI BENI:

- 2.1. *“Capannone ad uso industriale sito in Foggia alla località Salnitro, Via Manfredonia – S.S. 89 Km 2,200, composto da un ampio locale al piano terra, con annesso piazzale della superficie di mq 2897 circa di pertinenza esclusiva, e adiacente palazzina composta da piano terra ad uso ufficio e ufficio al primo piano composto da due vani e servizi, il tutto confinante con strada privata, con proprietà ██████████ e con proprietà Azienda Ospedaliera, salvo altri e/o aventi causa. Quanto in oggetto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 53 particella 15 sub 13, Via S.S. 89, P.T. – 1, cat. D/I, R.C. euro 7.808,83.*
- 2.2. *Appezamento di terreno sito in Foggia alla località “Salnitro” Via Manfredonia Km. 2,300, ricadente, secondo il vigente P.R.G., in Zona SP Attrezzature Pubbliche di Quartiere di Previsione – Verde Pubblico – Viabilità Urbana di Previsione, della superficie complessiva di mq 2.881, confinante con Strada Statale n. 89, con proprietà ██████████ e ██████████, con proprietà “██████████” salvo altri. In catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 52, particelle 617 e 618.*
- 2.3. *Zona di terreno sita in Foggia alla località Salnitro – Via Manfredonia – S.S. 89 Km 2,200, confinante con proprietà C.C.IA.A. di Foggia, con strada privata, con proprietà “██████████ ██████████”, salvo altri. Censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 53, particella 46 e Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 52, particella 566...”.*

DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DELLA PROCEDURA N° 205/2019 R.G.Es.:

COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DAI SEGUENTI BENI:

- 2.4. *“Piena proprietà per l’intero della ██████████:*
  - > *Opifici in Comune di Foggia alla Località Salnitro via Manfredonia SS 89, così identificati in NCEU*
    - a) *Fg. 53, ptc. 15, sub 9, cat. D/I, piano T-01;*
    - b) *Fg. 53, ptc. 15, sub 10, cat. D/I, piano T;*



- 2.5. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 9, Categoria D/1, Rendita: Euro 7.808,83.
- 2.6. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 10, Categoria D/1, Rendita: Euro 1.755,95.
- 2.7. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13, Categoria D/1, Rendita: Euro 7.808,83.
- 2.8. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 15, Categoria F/5, Consistenza: 884 m<sup>2</sup>.
- 2.9. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 16, Categoria F/5, Consistenza: 422 m<sup>2</sup>.
- 2.10. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 17, Categoria F/5, Consistenza: 265 m<sup>2</sup>.
- 2.11. Comune di Foggia, Catasto Fabbricati, Foglio 53, Particella 46, Categoria F/1, Consistenza: 204 m<sup>2</sup>.
- 2.12. Comune di Foggia, Catasto Terreni, Foglio 52, Particella 566, Qualità: Seminativo, Classe 1, Superficie: 393 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale: Euro 3,04, Reddito Agrario: Euro 1,42.
- 2.13. Comune di Foggia, Catasto Terreni, Foglio 52, Particella 617, Qualità: Seminativo, Classe 1, Superficie: 498 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale: Euro 3,86, Reddito Agrario: Euro 1,80.
- 2.14. Comune di Foggia, Catasto Terreni, Foglio 52, Particella 618, Qualità: Seminativo, Classe 1, Superficie: 2.383 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale: Euro 18,46, Reddito Agrario: Euro 8,62.

(All.6a-15)

L'intero complesso confina a nord con VIA MANFREDONIA (EX-SS 89) e, procedendo in senso orario, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], ancora con proprietà [REDACTED] e infine con proprietà [REDACTED].

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

I beni espropriati sono siti nel Comune di Foggia (FG), alla Località Salnitro, cui si accede da circa il Km 2,200 della Strada Statale 89 (Via Manfredonia).

3.1. L'originario intero complesso di capannoni ad uso agricolo con palazzina uffici (comprendente anche gli attuali confinanti subalterni 2 e 14 di proprietà della [REDACTED]) è stato realizzato con C.E. N° 70/1981, rilasciata il 28 Marzo 1981, e successiva variante (esecuzione di tramezzature interne e creazione di n. 3 bagni regolarmente immessi in fossa biologica a tenuta stagna) Prot. N° 7044 del 28 Luglio 1983, approvata il 21 Settembre 1983. I lavori iniziavano il 28/03/1981 e venivano ultimati il 22/09/1983. La relativa Licenza d'Uso,

Prot. N° 8309, veniva rilasciata il 7 Agosto 1987. In data 17 Luglio 1990 veniva rilasciata Autorizzazione N° 471/1990 per *“Adeguamento tecnologico dell’Azienda con copertura di parte antistante il capannone sito in Foggia S.S. 89 Km 2,200”*. (All.10h)

3.2. La struttura dei capannoni è costituita da travi, pilastri e coppelle di copertura in c.a. prefabbricato, tamponamento in mattoni e pannelli prefabbricati, pavimentazione industriale, con massetto in cls e strato impermeabilizzante; allacciata alle reti cittadine di acqua, energia elettrica; manca la rete fognaria pubblica: per gli scarichi di uffici e pertinenze è presente fossa biologica Imhoff a tenuta, al vertice nord-est della particella 15 al foglio 53. Per una descrizione più dettagliata si rimanda agli allegati a corredo della CTU e alla documentazione fotografica allegata.

3.3. I capannoni espropriati, successivamente all’acquisto da parte della società debitrice, sono stati interessati da altri successivi interventi edilizi, autorizzati dai seguenti titoli:

- > Il primo capannone con palazzina uffici (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13) da C.E. N° 1/2000, rilasciata il 4 Gennaio 2000: *“RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN CAPANNONE DA DESTINARE A LABORATORIO DI TIPOGRAFIA”*, successiva variante C.E. N° 293/2000 rilasciata il 6 Settembre 2000. I lavori iniziavano il 17/01/2000 e risultavano ultimati il 18/10/2000. (ALL.10i, 10j)
- > Il primo capannone con palazzina uffici e il secondo (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13 e subalterno 9) da C.E. N° 46/2000, rilasciata il 6 Agosto 2002: *“LAVORI DI AMPLIAMENTO DI CAPANNONE ESISTENTE, ADIBITO A TIPOGRAFIA E COSTRUZIONE DI UNA PENSILINA PER LA COPERTURA DELLA ZONA DI CARICO E SCARICO...”*. I lavori iniziavano il 06/09/2002 e venivano ultimati il 03/10/2002. (All.13b1)
- > Il primo capannone con palazzina uffici, il secondo e il terzo (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13, subalterno 9 e subalterno 10) da D.I.A. N. 1222/SUAP del 06/09/2005 per lavori di *“DEMOLIZIONE DI TRAMEZZATURA INTERNA CON ACCORPAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI...”*. (All.13b2)
- > L’intero cespite espropriato da P.d.C. N° 73/2006 rilasciato il 11 Luglio 2006 per lavori di *“AMPLIAMENTO DELL’ESISTENTE INSEDIAMENTO ARTIGIANALE”*, non realizzato. (All.13b3)
- > L’intero complesso, probabilmente, da D.I.A. N. 1952SUAP del 10/07/2007 *“...PER LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA IN STRUTTURA METALLICA DA DESTINARE A STOCCAGGIO MERCE”*, non rinvenuta negli accessi effettuati. (All.13b4)
- > L’intero cespite espropriato da D.I.A N. 3444 del 6 Novembre 2008 *“...PER REALIZZAZIONE DELLA RECINZIONE E SISTEMAZIONE DEL PIAZZALE ESTERNO CON INSERIMENTO DI CISTERNA INTERRATA IN C.A. PER RISERVA IDRICA (VARIANTE ALLA DIA N. 608 DEL 25.02.2008)”*. (All.13b5)

Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali, dalla documentazione prodotta presso i competenti Uffici e dai rilievi effettuati nei diversi accessi, come da verbali allegati, restituite graficamente con buona approssimazione nelle tavole allegate alla presente CTU e riassunte come nella tabella che segue:

FABBRICATI/AREE URBANE	SUPERFICIE LORDA IN MQ	SUPERFICIE NETTA IN MQ	SUPERFICIE TETTOIE PIAZZALI IN MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ
FOGLIO 53-P.LLA 15-SUB 9	450	435	365	486,50
FOGLIO 53-P.LLA 15-SUB 10	270	260	296	334,60
FOGLIO 53-P.LLA 15-SUB 13	1.050	970	110 / 2.750	1.412,50
FOGLIO 53-P.LLA 15-SUB 15	885			885
FOGLIO 53-P.LLA 15-SUB 16	270			270
FOGLIO 53-P.LLA 15-SUB 17	450			450
FOGLIO 53-P.LLA 46	204			204
<b>TOTALI</b>	<b>3.579</b>	<b>1.665</b>	<b>3521</b>	<b>4.042,60</b>
TERRENI	SUPERFICIE CATASTALE IN MQ			SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ
FOGLIO 52-P.LLA 566	393			393
FOGLIO 52-P.LLA 617	498			498
FOGLIO 52-P.LLA 618	2.383			2.383
<b>TOTALI</b>	<b>3.274</b>			<b>3.274</b>

Si precisa che la superficie commerciale dei capannoni è stata determinata sommando la superficie coperta lorda, le superfici omogeneizzate degli accessori diretti (Uffici, locali a disposizione del personale: coefficiente 1,5), dei locali accessori non comunicanti (Locali tecnici; coefficiente 0,5), delle aree scoperte (coefficiente 0,1).

È stata, inoltre, calcolata la superficie netta al fine di indicare il valore di locazione.

La superficie commerciale dei lastrici solari, in quanto accatastati, normalmente corrisponde alla superficie catastale. Per i lastrici solari oggetto della procedura si sono rilevati notevoli discordanze tra la superficie catastale e quella reale per due di essi (Sub. 16 e Sub. 17). Si è, quindi, optato per la superficie reale come superficie commerciale degli stessi lastrici solari.

La superficie commerciale dell'area urbana e dei terreni corrisponde alla superficie catastale.

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di immagini satellitari, documentazione fotografica e planimetrie. (All.6a, 15)

Il Servizio Urbanistica del Comune di Foggia “...*CERTIFICA ... la seguente destinazione urbanistica:*

***Foglio n. 52 – Mappale n. 566***

*Incluso nella Maglia Urbanistica denominata PRG – Zona D4 [Area per laboratori artigianali]*

*Interessato dal vincolo P.P.T.R. art. 76 co. 2 lett. B - Tratturo Regio Cod. 12 / Foggia - Campolato*

***Foglio n. 52 – Mappale n. 617***

*Incluso nella Maglia Urbanistica denominata PRG – Zona E [Area agricola]*

*Interessato dal vincolo P.P.T.R. art. 76 co. 2 lett. B - Tratturo Regio Cod. 12 / Foggia - Campolato*

***Foglio n. 52 – Mappale n. 618***

*Incluso nella Maglia Urbanistica denominata PRG – Zona E [Area agricola]*

*Interessato dal vincolo P.P.T.R. art. 76 co. 2 lett. B - Tratturo Regio Cod. 12 / Foggia - Campolato*

***Foglio n. 52 – Mappale n. 15***

*Incluso nella Maglia Urbanistica denominata PRG – Zona D4 [Area per laboratori artigianali] – Osservazione al P.R.G. 115*

*Interessato dal vincolo P.P.T.R. art. 76 NTA P.P.T.R. U.C.P. – Area di rispetto rete tratturi*

***Foglio n. 52 – Mappale n. 46***

*Incluso nella Maglia Urbanistica denominata PRG – Zona D4 [Area per laboratori artigianali] – Osservazione al P.R.G. 115*

*Interessato dal vincolo P.P.T.R. art. 76 NTA P.P.T.R. U.C.P. – Area di rispetto rete tratturi...”,*

con specifiche tecnico – amministrative come da Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 0110033/2023 del 16/10/2023, che qui si dà per interamente riportato. (All.10b)

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

**4.1. Criterio di Stima**

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 e consultato la banca dati delle quotazioni OMI per il comune di Foggia, previa individuazione del relativo codice di zona attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, per acquisire gli elementi utili alla formulazione della scala dei prezzi unitari.

Gl’immobili espropriati, nelle condizioni descritte al capo che precede, sono siti Zona OMI D10, (tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: produttiva) le cui quotazioni disponibili dei valori di mercato e valori di locazione per le diverse tipologie di immobili sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	700	L	2,3	3,4	N
Capannoni tipici	NORMALE	400	450	L	2,1	2,3	N
Laboratori	NORMALE	450	700	L	2,3	3,4	N

Gli immobili espropriati sono riconducibili alle tipologie dei capannoni industriali e dei laboratori. Si terranno, inoltre, presenti i valori storici rivalutati degli stessi immobili riportati negli atti di provenienza e i dati reperiti nelle indagini di mercato e negli accertamenti presso i competenti Uffici.

Quindi:

- il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per il capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 9 è di € 600,00/m<sup>2</sup>.
- il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per il capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 10 è di € 600,00/m<sup>2</sup>.
- il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per il capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 13 è di € 700,00/m<sup>2</sup>.
- il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per i lastrici solari al foglio 53, particella 15, subalterni 15-16-17 è di € 100,00/m<sup>2</sup>.
- il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per le aree a destinazione produttiva al foglio 52 particella 566 e al foglio 53 particella 46 è di € 50,00/m<sup>2</sup>.
- il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per le aree a destinazione agricola al foglio 52 particelle 617-618, incluse le opere di sistemazione del verde, è di € 30,00/m<sup>2</sup>.

Quindi:

- **Valore capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 9** = 600,00 €/m<sup>2</sup> \* 486,50 m<sup>2</sup> = € 291.900,00 (Euro\_Duecentonovantunomilanovecentovirgolazerozero).
- **Valore capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 10** = 600,00 €/m<sup>2</sup> \* 334,60 m<sup>2</sup> = € 200.760,00 (Euro\_Duecentomilasettecentosessantavirgolazerozero).
- **Valore capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 13** = 700,00 €/m<sup>2</sup> \*

1.412,50 m<sup>2</sup> = € 988.750,00 (Euro\_Novecentottantottomilasettecentocinquantavirgolazerozero).

▪ Valore lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 15 = 100,00 €/m<sup>2</sup> \* 885 m<sup>2</sup> = € 88.500,00 (Euro\_Ottantottomilacinquecentocentovirgolazerozero).

▪ Valore lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 16 = 100,00 €/m<sup>2</sup> \* 270 m<sup>2</sup> = € 27.000,00 (Euro\_Ventisettemilavirgolazerozero).

▪ Valore lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 17 = 100,00 €/m<sup>2</sup> \* 450 m<sup>2</sup> = € 45.000,00 (Euro\_Quarantacinquemilavirgolazerozero).

▪ Valore area urbana a destinazione produttiva al foglio 53, particella 46 = 50,00 €/m<sup>2</sup> \* 204 m<sup>2</sup> = € 10.200,00 (Euro\_Diecimiladuecentovirgolazerozero).

▪ Valore terreno a destinazione produttiva al foglio 52, particella 566 = 50,00 €/m<sup>2</sup> \* 393 m<sup>2</sup> = € 19.650,00 (Euro\_Diciannovemilaseicentocinquantavirgolazerozero).

▪ Valore terreno a destinazione agricola al foglio 52, particella 617 = 30,00 €/m<sup>2</sup> \* 498 m<sup>2</sup> = € 14.940,00 (Euro\_Quattordicimilanovecentoquarantavirgolazerozero).

▪ Valore terreno a destinazione agricola al foglio 52, particella 618 = 30,00 €/m<sup>2</sup> \* 2.383 m<sup>2</sup> = € 71.490,00 (Euro\_Settantunomilaquattrocentonovantavirgolazerozero).

❖ Valore totale dei cespiti pignorati nelle due procedure riunite = € (291.900,00 + 200.760,00 + 988.750,00 + 88.500,00 + 27.000,00 + 45.000,00 + 10.200,00 + 19.650,00 + 14.940,00 + 71.490,00) = € 1.758.190,00 (Euro\_Unmilionesettecentocinquantottomilacentonovantavirgolazerozero).

#### 4.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Mercato, Atti.

#### 4.3. Valutazioni dei beni

Immobile	Superficie Commerciale	Valore Intero	Valore Diritto Proprietà 1/1
1.BIS.1: Foglio 53, P.lla 15, Sub 9	486,50 m <sup>2</sup>	€ 291.900,00	€ 291.900,00
1.BIS.2: Foglio 53, P.lla 15, Sub 10	334,60 m <sup>2</sup>	€ 200.760,00	€ 200.760,00
1.BIS.3: Foglio 53, P.lla 15, Sub 13	1.412,50 m <sup>2</sup>	€ 988.750,00	€ 988.750,00
1.BIS.4: Foglio 53, P.lla 15, Sub 15	885,00 m <sup>2</sup>	€ 88.500,00	€ 88.500,00
1.BIS.5: Foglio 53, P.lla 15, Sub 16	270,00 m <sup>2</sup>	€ 27.000,00	€ 27.000,00
1.BIS.6: Foglio 53, P.lla 15, Sub 17	450,00 m <sup>2</sup>	€ 45.000,00	€ 45.000,00
1.BIS.7: Foglio 53, P.lla 46	204,00 m <sup>2</sup>	€ 10.200,00	€ 10.200,00
1.BIS.8: Foglio 52, P.lla 566	393,00 m <sup>2</sup>	€ 19.650,00	€ 19.650,00

<b>1.BIS.9: Foglio 52, P.IIIa 617</b>	<b>498,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 14.940,00</b>	<b>€ 14.940,00</b>
<b>1.BIS.10: Foglio 52, P.IIIa 618</b>	<b>2.383,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 71.490,00</b>	<b>€ 71.490,00</b>

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

Sono portati in aggiunta: Omissis...

Sono portate in detrazione tutte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, catastale demaniale e altre debitorie (Tributi Locali, Consorzio di Bonifica), come determinate/riportate negli specifici capi della presente CTU, che ammontano complessivamente a € (16.100,00 + 900,00 + 3.000,00 + 78.317,00 + 64,17) = € 98.381,17 ~ € 98.380,00, proporzionalmente ai valori dei diversi diritti, come segue:

- Quota spese in detrazione a valore diritto capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 9 = € (98.380,00\*291.900,00/1.758.190,00) = € 16.333,34.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 10 = € (98.380,00\*200.760,00/1.758.190,00) = € 11.233,58.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 13 = € (98.380,00\*988.750,00/1.758.190,00) = € 55.325,78.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 15 = € (98.380,00\*88.500,00/1.758.190,00) = € 4.952,04.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 16 = € (98.380,00\*27.000,00/1.758.190,00) = € 1.510,79.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 17 = € (98.380,00\*45.000,00/1.758.190,00) = € 2.517,99.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto area urbana a destinazione produttiva al foglio 53, particella 46 = € (98.380,00\*10.200,00/1.758.190,00) = € 570,74.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto terreno a destinazione produttiva al foglio 52, particella 566 = € (98.380,00\*19.650,00/1.758.190,00) = € 1.099,52.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto terreno a destinazione agricola al foglio 52, particella 617 = € (98.380,00\*14.940,00/1.758.190,00) = € 835,97.
- Quota spese/sanzioni in detrazione a valore diritto terreno a destinazione agricola al foglio 52, particella 618 = € (98.380,00\*71.490,00/1.758.190,00) = € 4.000,24.
- ❖ Quota spese/sanzioni totale in detrazione a valore diritto dei cespiti pignorati nelle due procedure riunite = € (16.333,34 + 11.233,58 + 55.325,78 + 4.952,04 + 1.510,79 + 2.517,99 + 570,74 + 1.099,52 + 835,97 + 4.000,24) = 98.379,99 ~ 98.380,00.

#### **5. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER QUOTE DI DIRITTO (VALORE DIRITTO – QUOTA SPESE/SANZIONI)**

- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 9** = € (291.900,00 – 16.333,34) = € 275.566,67 ~ € **275.567,00** (Euro\_Duecentosettantacinquemilacinquecentosessantasette).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 10** = € (200.760,00 – 11.233,58) = € 189.526,42 ~ € **189.526,00** (Euro\_Centottantanovemilacinquecentoventiseivirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 capannone industriale al foglio 53, particella 15, subalterno 13** = € (988.750,00 – 55.325,78) = € 933.424,22 ~ € **933.424,00** (Euro\_Novecentotrentatremilaquattrocentoventiquattrovirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 15** = € (88.500,00 – 4.952,04) = € 83.547,96 ~ € **83.548,00** (Euro\_Ottantatremilacinquecentoquarantottovirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 16** = € (27.000,00 – 1.510,79) = € 25.489,21 ~ € **25.489,00** (Euro\_Venticinquemilaquattrocentoottantanovevirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 lastrico solare al foglio 53, particella 15, subalterno 17** = € (45.000,00 – 2.517,99) = € 42.482,01 ~ € **42.482,00** (Euro\_Quarantaduemilaquattrocentoottantaduevirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 area urbana a destinazione produttiva al foglio 53, particella 46** = € (10.200,00 – 570,74) = € 9.629,26 ~ € **9.629,00** (Euro\_Novemilaseicentoventinovevirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 terreno a destinazione produttiva al foglio 52, particella 566** = € (19.650,00 – 1.099,52) = € 18.550,48 ~ € **18.550,00** (Euro\_Diciottomilacinquecentocinquantavirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 terreno a destinazione agricola al foglio 52, particella 617** = € (14.940,00 – 835,97) = € 14.104,73 ~ € **14.105,00** (Euro\_Quattordicimilacentocinquevirgolazerozero).
- **Prezzo base d'asta diritto proprietà per 1/1 terreno a destinazione agricola al foglio 52, particella 618** = € (71.490,00 – 4.000,24) = € 67.489,76 ~ € **67.490,00** (Euro\_Sessantasettemilaquattrocentonovantavirgolazerozero).
- ❖ **Prezzo base d'asta totale diritto proprietà per 1/1 dei cespiti pignorati nelle due procedure riunite** = € (275.567,00 + 189.526,00 + 933.424,00 + 83.548,00 + 25.489,00 + 42.482,00 + 9.629,00 + 18.550,00 + 14.105,00 + 67.490,00) = € **1.659.810,00** (Euro\_Unmilionesecentocinquantanovemilaottocentodiecivirgolazerozero)

## 6. STATO DI POSSESSO:

A verbale di accesso N° 2 (Riapertura del 26/05/2021) l' [REDACTED], C.T.P. della Società Debitrice, produceva copia di:

1) Contratto di locazione di immobili per uso commerciale del 14/12/2020, registrato a Foggia il 16/12/2020, acquisito al Protocollo N. 20121618120353735 [N. 5693 serie 3T], tra la [REDACTED], locatore, e la [REDACTED], conduttore, oggetto del contratto complesso industriale sito in Foggia, composto da cestiti immobiliari censiti nel catasto fabbricati di Foggia e identificati come segue:

- a) Foglio 53, particella 15, subalterno 9, D/1;
- b) Foglio 53, particella 15, subalterno 10, D/1;
- c) Foglio 53, particella 46, Area Urbana, consistenza 204 m<sup>2</sup>;
- d) Foglio 53, particella 15, Subalterno 15, F/1, lastrico solare, consistenza 884 m<sup>2</sup>;
- e) Foglio 53, particella 15, Subalterno 16, F/1, lastrico solare, consistenza 442 m<sup>2</sup> [ndr: 270 m<sup>2</sup>];
- f) Foglio 53, particella 15, Subalterno 17, F/1, lastrico solare, consistenza 265 m<sup>2</sup> [ndr: 450 m<sup>2</sup>];

*composto, inoltre, dai seguenti cespiti immobiliari censiti nel catasto terreni di Foggia:*

- a) Foglio 52, particella 566, seminativo classe 1, superficie 393 m<sup>2</sup>;
- b) Foglio 52, particella 617, seminativo classe 1, superficie 498 m<sup>2</sup>;
- c) Foglio 52, particella 566, seminativo classe 1, superficie 2383 m<sup>2</sup>.

*“...Il pagamento del canone di Locazione, viene fra le parti convenuto, su base mensile e stabilito in Euro 1.000,00...oltre IVA se dovuta e, quindi, € 12.000,00...annui, oltre IVA se dovuta...”.*

Evidenziando e tenendo presente che predetto contratto non include il primo capannone con annessi uffici (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13, Superficie Netta 970 m<sup>2</sup>), ma gli altri due capannoni (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 9, Superficie Netta 435 m<sup>2</sup>; Foglio 53, Particella 15, Subalterno 10, Superficie Netta 260 m<sup>2</sup>), con annesse aree scoperte (Foglio 53, Particella 46, Consistenza 204 m<sup>2</sup>; Foglio 52, Particella 566, Consistenza 393 m<sup>2</sup>; Foglio 52, Particella 617, Consistenza 498 m<sup>2</sup>; Foglio 52, Particella 618, Consistenza 2.383 m<sup>2</sup>), alla luce dei valori di locazione per capannoni industriali/laboratori, tipologia dei beni espropriati (Min. 2,3 €/mq x mese – Max. 3,4 €/mq x mese), assumendo il valore di locazione di 3,00 €/mq x mese (3 €/mq x (435 + 260) mq x 12 mesi = € 25.020,00 ~ € 25.000,00), considerato anche le aree scoperte annesse, **IL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DI € 12.000,00, OLTRE IVA, SE DOVUTA, A PARERE DEL SOTTOSCRITTO CTU, NON È CONGRUO.**

Ad ogni buon fine, a verbale di accesso N°4 (Riapertura del 20/02/2024) “...In merito al possesso del capannone al Foglio 53 Particella 15 Subalterno 13, non compreso nel contratto di locazione tra la [REDACTED] in liquidazione e la [REDACTED], la Signora

██████████ [dipendente della ██████████, compiutamente generalizzata a verbale di accesso n. 2 del 20/01/2021] *dichiara che è in possesso della ██████████ per lo svolgimento della sua attività. ...*”

- 2) Contratto di Affitto di Ramo d’Azienda del 14/12/2020, registrato a Foggia l’11/01/2021, N. 313/1T la ██████████, concedente, e la ██████████, affittuario, con il quale “...La ██████████...concede in affitto, alla società ██████████...il Ramo d’Azienda operante in Foggia, alla Via Manfredonia Km 2,200 snc funzionale all’esercizio dell’attività...”, ovvero, “...ramo di azienda organizzata per lo svolgimento dell’attività tipografica, litografica, della serigrafia, legatoria, cartotecnica, della fotocomposizione, della stampa a caldo, a rilievo e digitale, della plastificazione e della verniciatura; il servizio di mailing, imbustamento, inscatolamento cd. packing, incelofanatura, sia come attività accessoria a quelle precedenti, sia come attività autonoma; la lavorazione, stampa e trasformazione di plastica di ogni tipo; l’attività di editoria, anche con mezzi elettronici e in qualsiasi campo, l’attività di studio ed elaborazione e servizi database; intermediazione nel settore dei servizi postali, call center telefonico sia in proprio che per terzi...”.

All’articolo 10 di suddetto contratto il corrispettivo viene così determinato:

“10.1. Il Ramo d’azienda è concesso in godimento al canone annuale pari ad €18.000,00=(dieciottomila//00), oltre I.V.A. ...”.

“10.2. Il prezzo della locazione è stato determinato all’esito di approfondite trattative fra le parti e, comunque, sulla base di perizia giurata di stima a firma del dott. Michele Varraso del 14 dicembre 2020, che viene allegata al presente atto...”.

Per completezza si riporta il prezzo di locazione determinato dal dott. Michele Varraso con la sua stima: “Il canone di fitto del ramo di azienda stimato ammonta a € 1.500,00 mensili oltre iva.”

**Il sottoscritto CTU ritiene non sia tenuto a pronunciarsi sulla congruità di tale corrispettivo.**

Per completezza delle indagini e accertamenti, e a ogni buon fine, in data 21/11/2023, con messaggio PEC, il sottoscritto CTU presentava all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Foggia richiesta rilascio attestato titoli di possesso e relative copie, protocollato il 22/11/2023 al Registro Ufficiale con il N. 181534. (All.14)

Lo Stesso Ufficio, previo sollecito con accesso diretto, riscontrava con messaggio PEC del 08/01/2024 trasmettendo nota Prot. N. 3137, in cui “...da interrogazioni in Anagrafe Tributaria a nome di ██████████ (c.f. ██████████) ed ██████████ (c.f. ██████████) risultano registrati per gli immobili oggetto di accesso:

- Contratto di locazione registrato a Foggia il 16/12/2020 al n. 5693 serie 3T, di cui si allega copia trasmessa in sede di registrazione telematica;

- *Atto pubblico di affitto di ramo d'azienda, registrato a Foggia l'11/01/2021 al n. 313/IT, di cui si allega estratto telematico detenuto dall'ufficio ai soli fini fiscali, sicché per l'eventuale rilascio in copia dovrà rivolgersi esclusivamente al Notaio rogante.*" (All.6b)

Il sottoscritto CTU esperiva ulteriori tentativi d'individuare il titolo di possesso dei beni oggetto della procedura da parte della società [REDACTED], per il periodo intercorrente dalla data della trascrizione del pignoramento (19/07/2018) e la data del contratto di locazione di immobili per uso commerciale alla [REDACTED] del 14/12/2020, con indagini presso la CCIAA di Foggia e con chiarimenti presso lo Studio Notarile Augelli, ma non emergeva alcun titolo.

Si esperiva, quindi, un ultimo tentativo presso il Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia con messaggio PEC del 12/03/2023, che riscontrava prontamente trasmettendo con messaggio PEC copia contratto preliminare di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] del 29/07/2016 "...acquisito dai nostri Uffici attraverso la curatela fallimentare [REDACTED] [REDACTED] ...", titolo, si presume, ritenuto valido dallo stesso Servizio per l'intestazione del tributo TARI alla [REDACTED] per il periodo dal 01/01/2018 al 14/12/2020, il cui presupposto è il possesso/detenzione del bene, come si può evincere dalla nota Prot. 28449/2024 del 11/03/2024. (All.11a, 11b)

Non si entra nel merito di tale contratto preliminare di compravendita.

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

### **DELL'ACQUIRENTE:**

- Asservimento della particella 15 (Ex 15/A di HA 0.47.84) al foglio 53 e della particella 16 (Ex 16/A di HA 0.33.90) stesso foglio con atto del 19/01/1981, Registrato a Foggia il 29/01/1981 al N° 260/2<sup>a</sup>, Trascritto a Foggia il 05/02/1981, R.G. n. 1967 – R.P. n. 111970. (All.10h2)
- Vincoli come da Strumenti Urbanistici e Territoriali vigenti. (All.10b)

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (ai sensi dell'articolo 567 C.P.C.) del Dottor Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, del 25/09/2018, agli atti:

*"Procedura esecutiva a carico di: [REDACTED] con sede in Foggia cod. fisc.*

[REDACTED]

*Oggetto: pignoramento del 05/07/2018 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia e trascritto in data 19/07/2018 ai nn. 16006/11996, a favore Unicredit SPA con sede in Roma, cod. fisc. 00348170101, sui seguenti immobili:*

- \* **Immobile di tipo D/1 in Foggia, in catasto foglio 53 particella 15 subalterno 13.**
- \* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 52 particella 617.**
- \* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 52 particella 618.**
- \* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 53 particella 46.**
- \* **Terreno in Foggia, in catasto foglio 52 particella 566.**

*Il sottoscritto dott. **Andrea Zuccarello Marcolini**...**CERTIFICA CHE** in ordine a quanto in oggetto alla data del 24/09/2018 ... Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

**ISCRIZIONE N. 9072/1571 del 08/04/2009** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num. Rep. 86575/13643 in Notar Augelli Michele del 31/03/2009.

*A favore: Unicredit Banca di Roma Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 09976231002 (domicilio ipotecario eletto Corso Garibaldi n. 1 Foggia)*

*Contro: [REDACTED] con sede in Foggia cod. fisc. [REDACTED].*

*- Mutuo di euro 400.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 800.000,00 – gravante sull’immobile fg. 53 part. 15 sub 13.*

**ISCRIZIONE N. 21137/3672 del 20/09/2011** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito num. Rep. 90374/15435 in Notar Augelli Michele del 19/09/2011.

*A favore: Unicredit Banca di Roma Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 09976231002 (domicilio ipotecario eletto Corso Garibaldi n. 1 Foggia)*

*Contro: [REDACTED] con sede in Foggia cod. fisc. [REDACTED].*

*- Mutuo di euro 500.000,00, durata 15 anni, ipoteca di euro 1.000.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.*

**ISCRIZIONE N. 11288/1421 del 23/05/2018** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 891 del Tribunale di Foggia del 27/04/2018 num. Rep. 90374/15435 in Notar Augelli Michele del 19/09/2011.

*A favore: Unicredit Banca di Roma Società per Azioni con sede in Roma codice fiscale 09976231002 (domicilio ipotecario eletto c/o St. Leg. Ass.to Rignanese – Matera, Foggia))*

*Contro: [REDACTED] con sede in Foggia cod. fisc. [REDACTED].*

*- Sorte Capitale di euro 62.668,36, ipoteca di euro 70.000,00 – gravante sugli immobili in oggetto.*

**TRASCRIZIONE N. 16006/11996 del 19/07/2018** nascente da pignoramento n. 3428 DEL 05/07/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia.

*A favore: Unicredit Banca SPA con sede in Roma codice fiscale 00348170101*

*Contro: [REDACTED] con sede in Foggia codice fiscale [REDACTED]. ...”.*

**Dal “CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE**

**CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO MAURIZIO LUNETTA DA SAN GIUSEPPE JATO (PA) A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA (II comma art. 567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n. 302)**

**STORIA DEL DOMINIO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DALLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena IN DANNO DELLA SOCIETA' [REDACTED] con sede in Foggia (Pignoramento trascritto il 03.06.2019 ai nn. 12023/9181)**

**IMMOBILI**

- *Opificio (D1) sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano terra, piano 1°, distinto in catasto con foglio 53 particella 15 sub 9.*
- *Opificio (D1) sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano terra, distinto in catasto con foglio 53 particella 15 sub 10.*
- *Lastrico solare [F/5] sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano 2°, distinto in catasto con foglio 53, particella 15 sub 15.*
- *Lastrico solare [F/5] sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano 2°, distinto in catasto con foglio 53, particella 15 sub 16.*
- *Lastrico solare [F/5] sito in Foggia Via Manfredonia Ss 89 al piano 2°, distinto in catasto con foglio 53, particella 15 sub 17. ...*

... Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si rilevano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 03.06.2019 ai nn. 12023/9181, nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.04.2019, Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Foggia, rep. n° 2275/2019 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526 e contro la società [REDACTED] con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED]** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
  - *Opificio (D1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub 9.*
  - *Opificio (D1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub 10.*
  - *Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 15.*
  - *Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 16.*
  - *Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 17.*
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 08.04.2009 ai nn. 9072/1571, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 31.03.2009 ai rogiti del Notaio Augelli Michele da Foggia, rep. n° 86575/13643, a favore di **UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma – codice fiscale 09976231002**, domicilio ipotecario eletto Foggia Corso Garibaldi N. 1 e contro la società [REDACTED] con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 800.000,00 ed un capitale di € 400.000,00. Durata 15 anni avente

*per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:*

- *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 13*
- ***IPOTECA VOLONTARIA***, iscritta il 03.08.2009 ai nn. 19517/3768, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.07.2009 ai rogiti del Notaio Augelli Michele da Foggia, rep. n° 87356/13927, a favore di ***BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526*** domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro la società [REDACTED] ***con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED]***, per un montante ipotecario di € 900.000,00 ed un capitale di € 450.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
  - *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 10*
  - *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 9*
- ***IPOTECA VOLONTARIA***, iscritta il 20.09.2011 ai nn. 21137/3627, nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 19.09.2011 ai rogiti del Notaio Augelli Michele da Foggia, rep. n° 90374/15435, a favore di ***UNICREDIT S.P.A con sede in Roma – codice fiscale 00348170101***, domicilio ipotecario eletto Foggia Corso Garibaldi N. 1 e contro la società [REDACTED] ***con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED]***, per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
  - *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 13*
  - *Fabbricato da accatastare in Foggia foglio 53 particella 46*
  - *Terreno in Foggia foglio 52 particella 617*
  - *Terreno in Foggia foglio 52 particella 618*
  - *Terreno in Foggia foglio 52 particella 566*
- ***IPOTECA VOLONTARIA***, iscritta il 14.03.2012 ai nn. 5788/490, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 01.03.2012 ai rogiti del Notaio Augelli Michele da Foggia, rep. n° 90995/15794, a favore di ***BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526***, domicilio ipotecario eletto Foggia Corso Garibaldi N. 4 e contro la società [REDACTED] ***con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED]***, per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00. Durata 5 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
  - *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 10*
  - *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 9*
- ***IPOTECA GIUDIZIALE***, iscritta il 23.05.2018 ai nn. 11288/1421, nascente da decreto ingiuntivo del 27.04.2018, Tribunale Di Foggia, rep. n° 891, a favore di ***UNICREDIT S.P.A con sede***

*in Roma – codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto C/o St. Leg. Ass.to Rignanese  
Matera - Foggia e contro la società [REDACTED] con sede in Foggia – codice  
fiscale [REDACTED], ed i signori [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo (FG) il [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Marco In  
Lamis (FG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per un montante ipote-  
cario di € 70.000,00 ed un capitale di € 62.668,36 avente per oggetto:*

*Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà di:*

- *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 9*
- *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 10*
- *Fabbricato da accatastare in Foggia foglio 53 particella 46*
- *Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 15*
- *Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 16*
- *Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 17*
- *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 13*
- *Terreno in Foggia foglio 52 particella 566*
- *Terreno in Foggia foglio 52 particella 617*
- *Terreno in Foggia foglio 52 particella 618*

*Beni di [REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà:*

- *Abitazione di tipo economico (A3) in Foggia foglio 53 particella 548 sub. 31*
- *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Foggia foglio 125 particella 551 sub. 24*
- *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Foggia foglio 125 particella 554 sub. 10*

*Beni di [REDACTED] per la quota pari 6/24 di piena proprietà:*

- *Abitazione di tipo economico (A3) in Foggia foglio 96 particella 3192 sub. 15*

*Beni di [REDACTED] per la quota pari 2/24 di piena proprietà:*

- *Abitazione di tipo economico (A3) in Foggia foglio 92 particella 1199 sub. 164*
- *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Foggia foglio 92 particella 1199 sub. 259*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 19.07.2018 ai nn. 16006/11996, nascente da verbale di pignoramento immobili del 05.07.2018, Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Foggia, rep. n° 3428, a favore di **UNICREDIT S.P.A con sede in Roma – codice fiscale 00348170101**, e contro la società [REDACTED] con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- *Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 13*
- *Terreno in Foggia foglio 52 particella 617*
- *Terreno in Foggia foglio 52 particella 618*

- Terreno in Foggia foglio 53 particella 46
- Terreno in Foggia foglio 52 particella 566
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 07.05.2019 ai nn. 9854/1296, nascente da decreto ingiuntivo del 18.02.2019, Tribunale Di Foggia, rep. n° 732/2019 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto in Bari V.le Della Repubblica 71/g C/o Avv. F. Letizia e contro i signori [REDACTED] nato a Monte Sant'Angelo (FG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Marco In Lamis (FG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e la società [REDACTED] con sede in Foggia – codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 100.000,00 ed un capitale di € 120.000,00 avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per ½ ciascuno di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Foggia foglio 125 particella 548 sub. 31
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Foggia foglio 125 particella 548 sub. 10
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Foggia foglio 125 particella 548 sub. 24

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/3 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Foggia foglio 96 particella 3192 sub. 15

Beni di [REDACTED] per la quota pari 1/12 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Foggia foglio 92 particella 1199 sub. 164
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Foggia foglio 92 particella 1199 sub. 259

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 10
- Fabbricato da accatastare in Foggia foglio 53 particella 46
- Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 13
- Opificio (D/1) in Foggia foglio 53 particella 15 sub. 9
- Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 15.
- Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 16.
- Lastrico solare in Foggia foglio 53, particella 15 sub 17.
- Terreno in Foggia foglio 52 particella 566
- Terreno in Foggia foglio 52 particella 617
- Terreno in Foggia foglio 52 particella 618

\*\*\*

**QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE**



di copia della perizia di stima immobiliare per la produzione in codesta procedura espropriativa immobiliare; il G.E. autorizzava in data 18/12/2023 e in data 21/12/2023 si depositava relativa istanza alla Terza Sezione Civile, in itinere, a tutt'oggi senza riscontro.

Grazie alla documentazione fornita dalla società debitrice in occasione degli accessi del 26/05/2021 e 16/02/2024, parzialmente riscontrata nelle pratiche di competenza del SUE presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foggia, si espone quanto segue:

- L'originario intero complesso di capannoni ad uso agricolo con palazzina uffici (comprendente anche gli attuali confinanti subalterni 2 e 14 di proprietà della [REDACTED]) è stato realizzato con C.E. N° 70/1981, rilasciata il 28 Marzo 1981, e successiva variante (esecuzione di tramezzature interne e creazione di n. 3 bagni regolarmente immessi in fossa biologica a tenuta stagna) Prot. N° 7044 del 28 Luglio 1983, approvata il 21 Settembre 1983. I lavori iniziavano il 28/03/1981 e venivano ultimati il 22/09/1983. La relativa Licenza d'Uso, Prot. N° 8309, veniva rilasciata il 7 Agosto 1987. In data 17 Luglio 1990 veniva rilasciata Autorizzazione N° 471/1990 per "*Adeguamento tecnologico dell'Azienda con copertura di parte antistante il capannone sito in Foggia S.S. 89 Km 2,200*". (All.10h)
- I capannoni espropriati, successivamente all'acquisto da parte della società debitrice, sono stati interessati da altri successivi interventi edilizi, autorizzati dai seguenti titoli:
  - > Il primo capannone con palazzina uffici (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13) da C.E. N° 1/2000, rilasciata il 4 Gennaio 2000: "*RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UN CAPANNONE DA DESTINARE A LABORATORIO DI TIPOGRAFIA*", successiva variante C.E. N° 293/2000 rilasciata il 6 Settembre 2000. I lavori iniziavano il 17/01/2000 e risultavano ultimati il 18/10/2000. (All.10i-10j)
  - > Il primo capannone con palazzina uffici e il secondo (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13 e subalterno 9) da C.E. N° 46/2002, rilasciata il 6 Agosto 2002: "*LAVORI DI AMPLIAMENTO DI CAPANNONE ESISTENTE, ADIBITO A TIPOGRAFIA E COSTRUZIONE DI UNA PENSILINA PER LA COPERTURA DELLA ZONA DI CARICO E SCARICO...*". I lavori iniziavano il 06/09/2002 e venivano ultimati il 03/10/2002. (All.13b1)
  - > Il primo capannone con palazzina uffici, il secondo e il terzo (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13, subalterno 9 e subalterno 10) da D.I.A. N. 1222/SUAP del 06/09/2005 per lavori di "*DEMOLIZIONE DI TRAMEZZATURA INTERNA CON ACCORPAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI...*" (All.13b2)
  - > L'intero cespite espropriato da P.d.C. N° 73/2006 rilasciato il 11 Luglio 2006 per lavori di "*AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE INSEDIAMENTO ARTIGIANALE*", non realizzato. (All.13b3)
  - > L'intero complesso, probabilmente, da D.I.A. N. 1952SUAP del 10/07/2007 "...PER LA

REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA IN STRUTTURA METALLICA DA DESTINARE A STOCCAGGIO MERCE”, non rinvenuta negli accessi effettuati. (All.13b4)

- > L'intero cespite espropriato da D.I.A N. 3444 del 6 Novembre 2008 “...*PER REALIZZAZIONE DELLA RECINZIONE E SISTEMAZIONE DEL PIAZZALE ESTERNO CON INSERIMENTO DI CISTERNA INTERRATA IN C.A. PER RISERVA IDRICA (VARIANTE ALLA DIA N. 608 DEL 25.02.2008)*”.

Il mancato riscontro del SUAP della Sezione Urbanistica del Comune di Foggia non permette di pronunciarsi con certezza, ma è parere del sottoscritto CTU che i beni oggetto della procedura siano sostanzialmente conformi ai progetti approvati a corredo dei titoli rilasciati, visionati e/o acquisiti, fatto salvo lievi difformità (diversa distribuzione degli spazi interni) con presentazione di relativa pratica (CILA in sanatoria) e versamento di oneri e sanzioni dovuti, che, con buona approssimazione si assumono in circa € 1.100,00.

**Il sottoscritto CTU non può pronunciarsi sulle opere realizzate con D.I.A. N. 1222/SUAP del 06/09/2005, con D.I.A. N. 1952/SUAP del 10/07/2007 e con D.I.A. N. 3444 del 06/11/2008 non avendo potuto visionare le relative pratiche edilizie, ma avendo solo contezza dell'avvio dei relativi procedimenti amministrativi di cui alle rispettive comunicazioni Prot. N. 1232/SUAP del 08/09/2005, Prot. N. 2113/SUAP del 26/11/2007 e Prot. N. 3589/SUAP del 19/11/2008.** (All.13b2, 13b4, 13b5)

In merito, si ritiene opportuno riportare quanto annotato a verbale di accesso n° 4 del 20/02/2024: *“Il sottoscritto C.T.U. chiede al C.T.P. notizie sull'interramento [rectius: tombatura/tombinatura] del canale di bonifica esistente tra la particella 566 e la particella 618 del foglio 52. Il C.T.P. dichiara di non [aver] preso parte alla progettazione e realizzazione delle opere seguite da altri professionisti, anche quelle relative alla realizzazione del verde sulle particelle 618 e 617 e 566 e anche la parte anteriore della recinzione, quella con accessi su via Manfredonia. ...”.* (All.2d)

Per questi motivi, e considerando che la porzione di particella 286 al foglio 52, tra le particelle 566 e 618, è un'area di proprietà del Demanio Pubblico Dello Stato per le Opere di Bonifica, su cui correva un canale, ben visibile a monte e a valle della stessa porzione, attualmente tombato/tombinato, che tale area è una fascia lunga circa 85 m e larga circa 8 m, di complessivi circa 680 m<sup>2</sup>, di fatto accorpata al complesso pignorato e sulla quale risultano realizzati manufatti che si continuano sulle particelle contigue, 566 e 618, sistemate a verde, il sottoscritto CTU presentava istanza al Consorzio di Bonifica della Capitanata con messaggio PEC del 21/02/2024 al fine di sapere se tali opere, tombatura/tombinatura del canale, fossero state autorizzate.

Dopo numerosi accessi diretti, come si è rassegnato in premessa, in data 15/03/2024 il consorzio di Bonifica della Capitanata riscontrava trasmettendo con messaggio PEC nota Prot. N. 0006113/20240 del 15/03/2024, in cui:

*“...Da accertamenti eseguiti dagli uffici consortili risulta che la succitata p.lla 286 del F. 52 del comune di Foggia individua un tratto del canale Faraniello dei Demani e sin dall'impianto meccanografico è iscritta al Demanio Pubblico dello Stato per le opere di bonifica derivando dal frazionamento a seguito dei lavori di “Sistemazione idraulica dei terreni compresi tra la SS Foggia – Manfredonia e Via Nuova della Fame” risalenti agli inizi degli anni '60 e realizzati con fondi Cassa per il Mezzogiorno.*

*Ciò detto, si sottolinea che questo Consorzio non ha rilasciato alcuna autorizzazione ad eseguire interventi di tombinatura, occlusione o manomissione del canale in parola.*

*È di tutta evidenza che tali atti riscontrati da codesto CTU sono in palese violazione delle norme di polizia idraulica contenute nel R.D. 368/1904. ...”. (All.9d)*

Le norme di polizia idraulica cui si fa riferimento nella nota, e non specificate, sono probabilmente quelle contenute nell'Art.133-lettera e) del R.D. 368/1904 aggiornato: “... e) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi di acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza d'una bonificazione; ...”.

Lo stesso R.D. 368/1904 all'art.142 dispone che **“Le contravvenzioni alle disposizioni dell'articolo 133 del presente regolamento ((sono punite con la sanzione amministrativa pecuniaria da lire duecentomila a un milione duecentomila.))”**.

Tali sanzioni convertite in Euro vanno da € 103,29 a € 619,74 oltre eventuale ulteriore sanzione amministrativa di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, pur sempre nella facoltà dell'Ente.

A queste sanzioni amministrative del Consorzio di Bonifica sono da aggiungere le sanzioni amministrative urbanistiche-edilizie ed eventuali sanzioni penali di Competenza del Comune, ferma restando l'incognita della conclusione del procedimento della Pratica D.I.A. 3444/SUAP del 06/11/2008 il cui avvio veniva comunicato con Prot. N. 3589/SUAP del 19/11/2008, il cui fascicolo, si rammenta, non è stato rinvenuto, insieme ad altri, dal competente Ufficio del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia. (All.10f)

La tombatura/tombinatura “...del canale Faraniello dei Demani...” nella porzione di particella 286 al Foglio 52, compresa tra le particelle 566 e 618 dello stesso foglio oggetto della procedura, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato per le Opere di Bonifica, per quanto comunicato dal Consorzio di Bonifica della Capitanata con nota Prot. N. 0006113/20240 del 15/03/2024, è abusiva. Abusivi, di conseguenza, anche i manufatti presenti sulla stessa porzione di particella 286, che vanno rimossi.

Ad ogni buon fine, quindi, è opportuno computare, prudenzialmente, una spesa di circa € 900,00

per contravvenzioni amministrative del Consorzio di Bonifica della Capitanata, di circa € 15.000,00 per sanzioni amministrative ed eventualmente penali del Comune, comprensive di oneri, sanzioni pecuniarie, eventuali ammende e ripristino dello stato dei luoghi, cui sono da aggiungere € 1.100,00 per oneri ed eventuali sanzioni per la CILA in sanatoria, per complessivi € 17.000.

Si precisa che tale previsione di spesa è solo presuntiva non potendo sapere quali e quante specifiche situazioni potranno emergere nei relativi iter di regolarizzazione e come saranno valutati dagli Enti/Uffici cui competono.

## **9.2. Conformità catastale:**

Si premette che, nell'espletamento di indagini e accertamenti prodromici allo svolgimento dell'incarico, la planimetria del capannone oggetto della procedura N. 337/2018 R.G.Es. (Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13) non risultava inserita nella banca dati informatizzata. Si presentava, quindi, all'UPT-Servizi Catastali relativa istanza rilascio planimetria previa rasterizzazione con messaggio PEC del 14/12/2020, protocollata il 16/12/2020 al n. 95290. L'Ufficio riscontrava con nota del 04/01/2021, protocollo n. 260, comunicando di aver provveduto all'inserimento nella banca dati informatizzata della planimetria in oggetto. (All.6a34, 14)

Le risultanze catastali degli immobili pignorati sono sostanzialmente corrispondenti alle opere assentite e riscontrate sui luoghi, con lievi difformità, ad eccezione delle seguenti:

- Mancata fusione dei tre capannoni: subalterni 9-10-13 della particella 15 al foglio 53.
- Assenza di locali uffici nel subalterno 9 della particella 15 al foglio 53.
- Forti discordanze nelle superfici di due lastrici solari:
  - > Foglio 53, particella 15, subalterno 16: Superficie Catastale 422 m<sup>2</sup>, superficie reale 270 m<sup>2</sup>.
  - > Foglio 53, particella 15, subalterno 17: Superficie Catastale 265 m<sup>2</sup>, superficie reale 450 m<sup>2</sup>.

Occorre, quindi, presentare DOCFA in variazione per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica, oltre istanze per rettifica superfici lastrici solari.

È, infine, necessario frazionare la corte in mappa, stante la materializzazione di un limite/confine nella recinzione esistente tra il cespite pignorato e altre UU.II. confinanti con diversa intestazione.

Per tutti gli atti si ritiene congrua una spesa complessiva di circa € 3.000,00.

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

Nel contratto di locazione di immobili per uso commerciale del 14/12/2020, registrato a Foggia il 16/12/2020, acquisito al Protocollo N. 20121618120353735, tra la [REDACTED], locatore, e la [REDACTED], conduttore, relativamente alla certificazione energetica dei beni interessati (Foglio 53, particella 15, subalterno 9, D/1; Foglio 53, particella 15, subalterno

10, D/1), “...il Conduttore dà atto di aver ricevuto dal Locatore le informazioni in ordine all’attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell’attestazione A.P.E., redatto dal geom. Donato Cataldi, iscritto all’ordine dei Geometri di Foggia al n. 2129, con trasmissione avvenuta in data 14, gennaio 2020 e 09 maggio 2020...”.

Nell’accesso del 16/02/2024 personale della ██████████ consegnava copia di detti APE:

- L’U.I. al foglio 53, particella 15, subalterno 9 ha classe energetica “G”. (All.5a)
- L’U.I. al foglio 53, particella 15, subalterno 10 ha classe energetica “G”. (All.5b)

Non emergeva alcun A.P.E. del subalterno 13 della particella 15 al foglio 53, per cui il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a predisporlo.

Nel predisporre tale attestato il sottoscritto CTU si è avvalso dell’ausilio del proprio collaboratore tecnico, il Geometra ██████████ di Monte Sant’Angelo:

- L’U.I. al foglio 53, particella 15, subalterno 13 ha classe energetica “G”. (All.4)

Per gli specifici indici di interesse si rimanda alle copie APE allegate. (All.4, 5)

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

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

## **12. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE:**

A verbale di accesso del 20/01/2021, l’██████████, C.T.P. della Società debitrice, “In merito alla produzione dei rifiuti speciali/tossici, richiederà i formulari previsti dalla normativa vigente in possesso della società espropriata, niente può riferire circa i rifiuti della ██████████...”. Tali formulari venivano prodotti in occasione del successivo accesso del 20/05/2021, rivelatosi in seguito non utili.

Sempre a verbale di accesso del 20/01/2021 “Il sottoscritto C.T.U. ... chiede alla Signora ██████████ di provvedere a richiedere i formulari relativi alla produzione dei rifiuti speciali della Società ██████████ ... La Signora ██████████ si riserva di far presente al proprio datore di lavoro la richiesta...”. Stralcio del registro di carico e scarico e formulari rifiuti venivano forniti nell’ultimo accesso del 20/02/2024. (All.2b, 2d, 13c6)

Per completezza si effettuavano indagini e accertamenti anche presso il Consorzio di Bonifica della Capitanata, con istanza presentata con messaggio PEC del 29/10/2023; presso Servizio risorse Idriche della Provincia di Foggia, con istanza presentata con messaggio PEC del 24/11/2023; presso il Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia (Ex-Genio Civile), con istanza presentata con messaggio PEC del 24/11/2023, più volte sollecitata con accessi diretti e, infine con messaggi PEC

del 23/01/2024 e 26/01/2024, con istanza di rettifica e integrazione trasmessa con messaggio PEC del 20/02/2024, in itinere; infine presso il Servizio Fiscalità Locale del Comune di Foggia con istanza presentata con messaggio PEC del 23/02/2024, più volte sollecitata con accessi diretti e per le vie brevi e infine con messaggio PEC del 09/03/2024. (All.14)

Il Consorzio di Bonifica della Capitanata riscontrava con messaggio PEC del 22/11/2023, trasmettendo nota protocollo n. 0027424/2023 in cui “...dai dati conservati negli archivi di questo Ente, si comunica che il fondo in agro di Foggia, distinto al foglio n. 52, p.lle n. 566, n. 617 e n. 618 ed al foglio n. 53, p.lle n. 15 e n. 46 non è servito dagli impianti pubblici di irrigazione gestiti da questo consorzio. Si riporta di seguito, il dettaglio dei contributi consortili non versati (cod. trib. 630) e richiesti alla ditta “██████████”.

ANNO	CONTRIBUTO	RESIDUO	MAV
2007	€ 5,61	€ 5,61	112463203644
2014	€ 6,42	€ 6,42	112371737740
2015	€ 6,43	€ 6,43	112463203644
2016	€ 6,49	€ 6,49	112607766581
2017	€ 6,50	€ 6,50	114093667011
2018	€ 6,51	€ 6,51	114559159305
2019	€ 6,51	€ 6,51	963789875151
2020	€ 6,56	€ 6,56	63789858520
2021	€ 6,56	€ 6,56	163791006981
2023	€ 6,58	€ 6,58	363791965628

...”.

Complessivamente i contributi non versati e richiesti dal Consorzio di Bonifica della Capitanata alla società debitrice ammontano a € 64,17. (All.9a)

Di ulteriori indagini ed accertamenti presso il Consorzio di Bonifica della Capitanata con istanza trasmessa con messaggio PEC del 21/02/2023, sollecitata con diversi accessi diretti e con messaggio PEC del 09/03/2024, si è detto al capo 9.1 che precede.

Il Servizio Approvvigionamento Idrico della Provincia di Foggia riscontrava il 18/12/2023 con messaggio PEC trasmettendo nota Prot. 0062615/2023 del 18/12/2023, in cui “... Con riferimento alla Vs. richiesta acquisita al protocollo generale di questo Ente in data 24/11/2023 n. 58276, con la quale si richiedeva di notificare circa la presenza di concessioni di acque sotterranee intestate a ██████████ (e ad altre ditte precedenti titolari) si rappresenta che, dalle ricerche effettuate, non risultano provvedimenti autorizzativi rilasciati dalla Provincia di Foggia relativi a pozzi artesiani insistenti ai fogli nn. 52 e 53, in agro di Foggia.

*In ogni caso, il rilascio di provvedimenti autorizzativi riferiti ad annualità antecedenti al 2011 veniva [veniva] gestito dagli uffici dell'Ex Genio Civile e, pertanto, al fine di verificare eventuali provvedimenti rilasciati in una data antecedente al 2011, è possibile contattare gli uffici dell'Ex Genio Civile siti a Foggia in Via Alessandro Volta n. 13.” (All.7)*

Il Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) riscontrava il 01/02/2024 con messaggio PEC trasmettendo nota Prot. N. 0056827/2024 del 01/02/2027, in cui “...*Si fa riferimento alla richiesta formulata con nota pec datata 05 dicembre 2023, acquisita al protocollo di questa Sezione al n. 13692 del 11/12/2023, con la quale la S.V., in qualità di C.T.U., chiede informazioni su eventuali titoli abilitativi o pratiche avviate e/o pendenti correlate alla legittimità di pozzi artesiani insistenti sui terreni in agro del Comune di Foggia al foglio 52 p.lle 566,617,618 e al foglio 53 p.lle 15,46. Al riguardo si precisa che, per quanto possibile accertare in funzione dei dati informatizzati da questo Ufficio, non risultano presenti agli atti istanze di concessione all'utilizzo di acque sotterranee riferite ai pozzi presenti nei fogli e particelle sopra indicati. ...”.* (All.8a)

Si ribadisce che l'istanza al Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) veniva trasmessa con messaggio PEC del 24/11/2023 e non con messaggio PEC del 05/12/2023, come riportato nella suddetta nota Prot. N. 0056827/2024 del 01/02/2027: si può ipotizzare un refuso di altra nota o l'utilizzo di estremi di un reindirizzamento interno.

Nell'accesso del 16-20/02/2024 si accertava l'esistenza di un pozzo nel piazzale antistante l'opificio lato nord, che per degli erronei riferimenti individuati sul luogo, anche in virtù dell'errata nota Prot. N. 0056827/2024 del 01/02/2027, veniva nella circostanza localizzato sulla particella 566 del foglio 52. Il CTP (Arch. ██████████) di parte debitrice dichiarava che “...*il pozzo artesiano è stato trivellato tra il 1999 e il 2000, è presente e funzionante e viene utilizzato per irrigare il verde del complesso, mentre per i cicli aziendali e gli uffici si utilizza l'utenza AQP allacciata alla rete cittadina. Per la fogna nera si utilizza l'originaria vasca Imhoff a tenuta, che viene svuotata da azienda specializzata con regolare contratto di smaltimento.*”.

Nell'ultimo accesso del 20/02/2024 “...L'██████████ [CTP società debitrice] esibisce e produce copia della presa d'atto da parte della Regione Puglia Pratica N°21539 Prot. N° 21106 del 09/11/2000 per l'apertura del pozzo ad uso domestico che ci si riserva di esaminare. ...”. (All.2d)

Al termine delle operazioni si accedeva prontamente al Servizio Irrigazione e Bonifica della Regione Puglia (Ex-Genio Civile), dove, con la relativa funzionaria istruttrice, si verificava l'esistenza agli atti della Pratica N°21539 Prot. N° 21106 del 09/11/2000 per l'apertura del pozzo ad uso domestico, con all'oggetto: “*Comune di Foggia – Apertura pozzo ad uso domestico – Foglio N. 53 part. 15 sub 11 **PRESA D'ATTO** Comma 3^ art 8 Legge Regionale N. 18 del 5/5/1999.*”

Si presentava, quindi, alla stessa data con messaggio PEC istanza di rettifica ed integrazione

della nota Prot. N. 0056827/2024 del 01/02/2027, in diverse occasioni sollecitata con accessi diretti, in itinere. (All.14)

In data 07/03/2024 si reiterava alla Sezione Risorse Idriche della Regione Puglia (Ex-Genio Civile) per sollecitare rettifica ed integrazione della nota Prot. N° 0056827/20240 del 01/02/2024; si ritirava a mano copia senza protocollo, a solo firma della funzionaria istruttrice, essendo la protocollazione in un lungo e tortuoso itinere. (All.8b)

Quindi, sulla scorta della mappa e dell'elaborato planimetrico della particella 15 al foglio 53 agli atti dei Servizi Catastali, nonché della Pratica N°21539 Prot. N° 21106 del 09/11/2000, il pozzo ad uso domestico riscontrato sui luoghi oggetto della procedura è localizzato sulla particella 15 ed è regolare. (All.3b, 8b, 13c1)

In data 11/03/2024, perveniva dal Servizio Politiche Fiscali del Comune di Foggia, con messaggio PEC, nota Prot. N° 28449/2024 del 11/03/2024 con allegate certificazioni debitorie.

La debitoria maturata dalla società debitrice ai fini IMU per le annualità dal 2018 al 2023 ammonta complessivamente a € 78.317,00. (All.11a, 14)

### 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.giustiziacert.it](mailto:tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it), una copia in chiaro e una copia omessa l'indicazione dell'esecutato con rilievi fotografici e planimetrici, e che si compone di n°50+4 pagine e di n°15 allegati per ulteriori n°553 pagine, per complessive n°607 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 19/03/2024 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC inviato alle ore ----- da [matteo.giardino@legalmail.it](mailto:matteo.giardino@legalmail.it), al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al terzo interessato e alla società debitrice ai seguenti indirizzi:

1. [REDACTED],
2. [REDACTED],
3. [REDACTED],
4. [REDACTED],
5. [REDACTED],
6. [REDACTED],

Consegnati il --/03/2024, rispettivamente alle ore: -----.

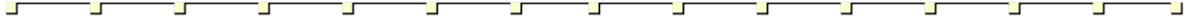
Identificativo messaggio: -----

Foggia, lì --/03/2024.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Specchio riepilogativo del cespite pignorato.
- 2) Verbali di accesso:
  - a) N°01 del 16/12/2020.
  - b) N°02 del 20/01/2021 e successiva riapertura del 26/05/2021.
  - c) N°03 del 25/07/2023.
  - d) N°04 del 16/02/2024 e successiva riapertura del 20/02/2024.
- 3) Planimetrie Stato Attuale: N° 5 Tavole:
  - a) Tavola 1: Elaborato Planimetrico della particella 15 al foglio 53 agli atti dei Servizi Catastali.
  - b) Tavola 2: Elaborato Planimetrico della particella 15 al foglio 53 agli atti dei Servizi Catastali adeguato allo stato reale.
  - c) Tavola 3: Capannoni oggetto delle procedure riunite: foglio 53, particella 15, Subalterni 9-10-13, Piano Terra.
  - d) Tavola 4: Capannone oggetto delle procedure riunite: foglio 53, particella 15, Subalterno 13, Piano Primo.
  - e) Tavola 5: Capannoni oggetto delle procedure riunite: foglio 53, particella 15, Subalterni 15-16-17, Lastrici Solari.
- 4) APE U.I. Comune di Foggia, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 13.
- 5) AAPPEE degli immobili pignorati prodotti in copia dalla società debitrice nell'accesso del 16/02/2024:
  - a) APE U.I. Comune di Foggia, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 9.
  - b) APE U.I. Comune di Foggia, Foglio 53, Particella 15, Subalterno 10.
- 6) Documentazione Agenzia Entrate:
  - a) Servizi Catastali:
    - 1) Planimetria n. T142065 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 9).
    - 2) Planimetria n. T142068 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 10).
    - 3) Planimetria n. T142069 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 13).
    - 4) Visura attuale per immobile n. T183444/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 9).
    - 5) Visura attuale per immobile n. T183753/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 10).
    - 6) Visura attuale per immobile n. T184101/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 13).
    - 7) Visura attuale per immobile n. T184435/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 15).
    - 8) Visura attuale per immobile n. T184690/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 16).
    - 9) Visura attuale per immobile n. T184924/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 17).
    - 10) Visura attuale per immobile n. T382192/2023 del 01/08/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 46).
    - 11) Visura attuale per immobile n. T183444/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa 566).
    - 12) Visura attuale per immobile n. T182114/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa

- 617).
- 13) Visura attuale per immobile n. T182398/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa 618).
  - 14) Visura attuale per immobile n. T182929/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 53, P.IIa 15).
  - 15) Visura attuale per immobile n. T382093/2023 del 01/08/2023 (D643-CT-Foglio 53, P.IIa 46).
  - 16) Visura storica per immobile n. T1833559/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 9).
  - 17) Visura storica per immobile n. T183910/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 10).
  - 18) Visura storica per immobile n. T184243/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 13).
  - 19) Visura storica per immobile n. T184549/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 15).
  - 20) Visura storica per immobile n. T184773/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 16).
  - 21) Visura storica per immobile n. T185037/2023 del 24/07/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 17).
  - 22) Visura storica per immobile n. T382223/2023 del 01/08/2023 (D643-CF-Foglio 53, P.IIa 46).
  - 23) Visura storica per immobile n. T151796/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa 566).
  - 24) Visura storica per immobile n. T182245/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa 617).
  - 25) Visura storica per immobile n. T182567/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa 618).
  - 26) Visura storica per immobile n. T183031/2023 del 24/07/2023 (D643-CT-Foglio 53, P.IIa 15).
  - 27) Visura storica per immobile n. T382154/2023 del 01/08/2023 (D643-CT-Foglio 52, P.IIa 46).
  - 28) Estratto di mappa n. T185751/2023 del 24/07/2023 (D643-Foglio 52, P.IIe 566-617-618).
  - 29) Estratto di mappa n. T217959/2023 del 24/07/2023 (D643-Foglio 52, P.IIa 566+FC53).
  - 30) Estratto di mappa n. T186053/2023 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIe 15-46).
  - 31) Estratto di mappa n. T217055/2023 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIa 15+FC52).
  - 32) Elaborato Planimetrico n. T146414 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIa 15).
  - 33) Elenco Subalterni Assegnati n. T146416 del 24/07/2023 (D643-Foglio 53, P.IIa 15).
  - 34) Nota Prot. N. 260 del 04/01/2021.
- b) Ufficio del Territorio di Foggia: Nota Prot. N. 3137 del 08/01/2024 con allegati:
- 1) Nota Prot. N. 3137 del 08/01/2024.
  - 2) Contratto di locazione registrato a Foggia il 16/12/2020 al n. 5693 serie 3T.
  - 3) Atto pubblico di affitto di ramo d'azienda, registrato a Foggia l'11/01/2021 al n. 313/1T.
- 7) Documentazione Provincia di Foggia: Nota Prot. N.0062615/2023 del 18/12/2023.
- 8) Documentazione Regione Puglia:
- a) Nota Sezione Risorse Idriche Prot. N.0056827/2024 del 01/02/2024.

- b) Nota di rettifica Sezione Risorse Idriche senza protocollo del 07/03/2024.
  - c) Nota di rettifica Sezione Risorse Idriche Prot. N.-----/2024 del --/--/2024 (in itinere).
- 9) Documentazione Consorzio di Bonifica del Gargano:
- a) Nota Prot. N. 0027424/2023 del 22/11/2023.
  - b) Nota Prot. N. 0006056/2024 del 14/03/2024.
  - c) Nota di rettifica Prot. N.0006113/2024 del 15/03/2024.
- 10) Documentazione Servizio Urbanistica del Comune di Foggia:
- a) Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 23394 del 03/03/2021.
  - b) Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 0110033/2023 del 16/10/2023.
  - c) Nota senza protocollo trasmessa con messaggio PEC del 14/11/2023.
  - d) Nota Prot. N°0130270/2023 del 07/12/2023.
  - e) Nota senza protocollo trasmessa con messaggio PEC del 19/01/2024.
  - f) Nota Prot. N°0007591/2024 del 19/01/2024 trasmessa con messaggio PEC del 29/01/2024.
  - g) Nota Prot. N°0120700/2023 del 14/11/2023 trasmessa con messaggio PEC del 07/03/2024.
  - h) Stralcio Pratica Edilizia N. 512 del 1980:
    - 1) C.E. N.70/1981 e documentazione collegata.
    - 2) Atto di Asservimento autenticato nelle firme dal dott. Marino Stelio Romagnoli, Notaio in Ascoli Satriano e relativa nota di trascrizione R.G. n. 1967 – R.P. n. 111970 del 05/02/1981.
    - 3) Variante Prot. 7044 del 28/07/1983 approvata il 21/09/1983.
    - 4) Licenza d’uso Prot. N. 8309 del 07/08/1987 e documentazione collegata.
    - 5) Autorizzazione N. 471/1990 del 17/07/1990 e documentazione collegata.
  - i) Stralcio Pratica Edilizia N. 1385 E 1999: C.E. N. 01/2000 del 04/01/2000 e documentazione collegata.
  - j) Stralcio Pratica Edilizia N. 375 E 2000: C.E. N. 293/2000 del 06/09/2000 e documentazione collegata.
- 11) Documentazione Servizio Fiscalità Locale del Comune di Foggia:
- a) Nota Prot. N. 28449/2024 del 11/03/2024 con allegati:
    - 1) Certificazione debito maturato [redacted] al 07/03/2024.
    - 2) Certificazione debito maturato [redacted] al 07/03/2024.
    - 3) Certificazione debito maturato [redacted] al 07/03/2024.
  - b) Copia Contratto Preliminare di Compravendita tra [redacted] e [redacted] del 29/07/2016 trasmesso con messaggio PEC del 13/03/2024.
- 12) Documentazione Archivio Notarile Distrettuale di Foggia: Copia conforme Atto di Compravendita del 14/01/2000, Repertorio n. 44.869, Raccolta n. 13.761, Notaio Aurelio Trombetta in Foggia, registrato a Foggia il 3/02/2000 al n. 321/1V, trascritto a Foggia il 21/01/2000, R.G. n. 946-R.P. n. 682 (Foglio 53, P.Illa 15, Sub. 9).
- 13) Documentazione prodotta dalla società debitrice:
- a) Copie Atti:
    - 1) Atto di Compravendita del 15/12/1999, Repertorio n. 50.933, Raccolta n. 6.226, Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia, registrato a Foggia il 04/01/2000 al n. 35/1U, trascritto a Foggia il 20/12/1999, R.G. n. 22.533-R.P. n. 15.902 (Foglio 53, P.Illa 15, Sub. 13, ex-Sub 11).
    - 2) Atto di Compravendita del 31/10/2001, Repertorio n. 62.003, Raccolta n. 7.419, Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia, registrato a Foggia il 13/11/2001 al n. 3706/1V, trascritto

a Foggia il 07/11/2001, R.G. n. 21.756-R.P. n. 16.200 (Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 9).

- 3) Atto di Compravendita del 11/03/2005, Repertorio n. 76.711, Raccolta n. 10.249, Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia, registrato a Foggia il 31/03/2005 al n. 1113/1T, trascritto a Foggia il 04/04/2005, R.G. n. 7.960-R.P. n. 5.612. (Foglio 53, P.IIa 15, Sub. 10; P.IIa 46. Foglio 52, P.IIa 566)
  - 4) Atto di Compravendita del 15/12/2006, Repertorio n. 82.175, Raccolta n. 11.745, Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia, registrato a Foggia il 29/12/2006 al n. 4729/1T, trascritto a Foggia il 02/01/2007, R.G. n. 101-R.P. n. 88. (Foglio 52, P.IIe 617-618)
  - 5) Contratto di Locazione d'Immobile per Uso Commerciale del 14/12/2020, registrato a Foggia il 16/12/2020 con Prot. N. 20121618120353735.
  - 6) Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda del 14/12/2020, Repertorio n. 101856, Raccolta n. 22361, Notaio Michele Augelli, registrato a Foggia il 11/01/2021 al n. 313/1T.
- b) Titoli Edilizi e documentazione collegata:
- 1) Stralcio P.d.C. N. 46/2002 del 06/08/2002 e documentazione collegata.
  - 2) Comunicazione avvio procedimento amministrativo Prot. N. 1232/SUAP del 08/09/2005 RIF. PRATICA D.I.A. N. 1222/SUAP DEL 06/09/2005.
  - 3) P.d.C. N. 73/2006 del 11/07/2006.
  - 4) Comunicazione avvio procedimento amministrativo Prot. N. 2113/SUAP del 26/11/2007 RIF. PRATICA D.I.A. N. 1952/SUAP DEL 10/07/2007.
  - 5) Comunicazione avvio procedimento amministrativo Prot. N. 3589/SUAP del 19/11/2008 RIF. PRATICA D.I.A. N. 3444/SUAP DEL 06/11/2008.
- c) Altra documentazione:
- 1) Nota Ufficio Acque Sotterranee Regione Puglia Prot. N° 21106 del 09/11/2000: PRESA D'ATTO apertura pozzo domestico – Comune di Foggia – Foglio 53 – Particella 15 – Sub 11 (ora Sub 13)
  - 2) Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico del 29/03/2001.
  - 3) Dichiarazione di Conformità Impianto Antincendio del 26/04/2004.
  - 4) Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico Laboratorio CTP del 28/02/2007.
  - 5) Dichiarazioni di Conformità Quadri Elettrici del 16/09/2009.
  - 6) Stralcio Registro di Carico e Scarico Rifiuti 2023/2024 e relativi Formulari.

14) Ricevute PEC.

15) Documentazione Fotografica: Foto 1÷212.

Foggia, --/03/2024

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)