

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 151/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, giugno 2024

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato i sopralluoghi (All. A) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
 - l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera;
 - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- il sottoscritto redigeva la presente relazione.



I sopralluoghi presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si sono svolti regolarmente in data 21/02/2024 e in data 02/04/2024 con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbali di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Per la piena proprietà di 1/1

Sono sottoposte a esecuzione le seguenti unità immobiliari nel Comune di Lucera:

- al Catasto Fabbricati:

al foglio 29, p.lla 4739 sub. 14, categoria C/6 – consistenza mq. 34, via Maria Spagnoletti Zeuli n. 69;

al foglio 29, p.lla 4739 sub 15, categoria C/6 – consistenza mq. 173, via Maria Spagnoletti Zeuli n. 69;

al foglio 29, p.lla 4739 sub 16, categoria B/5 , via Maria Spagnoletti Zeuli n. 69;

al foglio 29, p.lla 4739 sub 18, categoria A/10 – consistenza 5,5 vani, via Maria Spagnoletti Zeuli n. 69;

al foglio 29, p.lla 5375 sub 9, categoria C/6 – consistenza mq. 19, via Casotti;

al foglio 29, p.lla 5375 sub 12, categoria C/2 – consistenza mq. 17, via Casotti;

- al Catasto Terreni:

al foglio 29, p.lla 4730 consistenza 1 are 12 centiare;

al foglio 30, p.lla 1568 consistenza 10 are;

al foglio 30, p.lla 1569 consistenza 10 are;

al foglio 30, p.lla 1518 consistenza 14 are 49 centiare.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro,



nonché delle vicende traslative degli immobili nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 31/05/2022.

a) Foglio 29 particella 4739 sub. 14, 15, 16 e 18 – Foglio 29 particella 4730

dalla data del 1 ottobre 2004

alla data del 31/05/2022

Le unità immobiliari site in Lucera alla Via Maria Spagnoletti Zeuli, foglio 29 **particella 4739 sub. 14, 15, 16 e 18** sono state realizzate su parte del suolo (particelle 4729, 4730, 1924 e 1925) acquistato dalla

con atto in data 01/10/2004 nn. di
rep./racc., del Notaio Francesco di Bitonto trascritto in data 2/10/2004 ai nn.
al signor

dalla data del 17 dicembre 1997

alla data del 1 ottobre 2004

le originarie particelle **1924 e 1925** appartengono al signor in
forza di atto di compravendita in data 17/12/1997 . del Notaio
Francesco di Bitonto trascritto in data 23/12/1997 per averle
acquistate dai signori

(relativamente alla piena proprietà della particella 1924 e alla
quota di un mezzo in comunione legale dei beni della particella 1925) e

(relativamente alla
quota di un mezzo in comunione legale dei beni della particella 1925);



dalla data del 26 ottobre 1988

alla data del 1 ottobre 2004

Le originarie particelle **4729** e **4730** (già 1670) appartengono al signor

n forza di atto di compravendita in data 26/10/1988 del

Notaio Orfina Scrocco trascritto in data 21/11/1988 per averle

acquistate dai signori

b) Foglio 29 particella 5375 sub. 9 e 12

dalla data del 13/10/1992

alla data del 31/05/2022

Le unità immobiliari site in Lucera alla Via Casotti snc, foglio 29 **particella 5375 sub.**

9 e 12 (già 5375 e già rispettivamente particella 5292 sub. 4 graffato con il sub. 11 e

particella 5292 sub. 5 graffato con il sub. 12) appartengono

in forza di atto di

compravendita in data 13/10/1992 del Notaio

Francesco di Bitonto trascritto in data 15/10/1992

c) Foglio 30 p.lle 1568 e 1569

dalla data del 13/05/2011

alla data del 31/05/2022

I terreni al Foglio 30 p.lle 1568 e 1569 sono pervenuti

in forza di atto di compravendita

autenticato in data 13/05/2011 del Notaio Orfina



Scrocco, trascritto in data 10/06/2011

dalla data del 06/11/1982

alla data del 13/05/2011

La signora acquistava

la proprietà della particella **1569** in forza di atto in data 06/11/1982 a repertorio del Notaio Vincenzo Grasso, trascritto in data 22/11/1982

La signora acquistava

la proprietà della particella **1568** in forza di atto in data 06/11/1982 a repertorio del Notaio Vincenzo Grasso, trascritto in data 22 novembre 1982

d) Foglio 30 p.IIa 1518

dalla data del 14/09/1993

alla data del 31/05/2022

Il terreno alla particella **1518** è pervenuto

in forza di atto di compravendita in data 14/09/1993 del Notaio Francesco di Bitonto trascritto in data



27/09/1993

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Gli immobili sono censiti come di seguito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera

Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 14, Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 34, R.C. €. 98,33, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano S1;

Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 15, Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 173, R.C. €. 366,32, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 16, Categoria B/5, classe 4, Consistenza mc. 515, R.C. €. 425,56, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 18, Categoria A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani, R.C. €. 1.377,65, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

Foglio 29, p.IIa 5375 sub. 9, Categoria C/6, classe 5, Consistenza mq. 19, R.C. €. 64,76, via Casotti snc, piano S1;

Foglio 29, p.IIa 5375 sub. 12, Categoria C/2, classe 5, Consistenza mq. 13, R.C. €. 44,31, via Casotti snc, piano S1;

- al Catasto Terreni del Comune di Lucera

Foglio 29, p.IIa 4730, qualità ORTO, classe U, superficie mq. 112, Reddito dominicale €. 0,98, Reddito agrario €. 0,58;



L'unità immobiliare, destinata ad autorimessa, è composta da un unico vano.

Essa trova accesso da via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, percorrendo la rampa e la corsia di manovra condominiale.

L'immobile confina con rampa e corsia di manovra condominiale (sub. 1), con sub. 14, , salvo altri.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al **Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 15**, Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 173, R.C. €. 366,32, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

- **Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 16:** Unità immobiliare posta al piano terra in abitato di Lucera (FG) in via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.

L'unità immobiliare, destinata a scuola materna, è composta da quattro aule, una cucina, un ripostiglio e due bagni, oltre a una chiostrina ed un cortile esclusivo.

Essa trova accesso da via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, percorrendo il passaggio pedonale condominiale.

L'immobile confina con passaggio pedonale condominiale, con vano scala, con sub. 17, e con p.IIa 4730, , salvo altri.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al **Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 16**, Categoria B/5, classe 4, Consistenza mc. 515, R.C. €. 425,56, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

- **Foglio 29, p.IIa 4739 sub. 18:** Unità immobiliare posta al piano terra in abitato di Lucera (FG) in via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.



L'unità immobiliare, destinata ad uffici per la scuola materna, è composta da ingresso – disimpegno, tre vani ed un bagno, oltre a due cortili esclusivi.

Essa trova accesso da via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, percorrendo il passaggio pedonale condominiale, sia dall'androne che da un cortile esclusivo.

L'immobile confina con passaggio pedonale condominiale, con vano scala, con sub. 17 e con p.lla 5433, salvo altri.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al **Foglio 29, p.lla 4739 sub. 18**, Categoria A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani, R.C. €. 1.377,65, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;



- **Foglio 30, p.lla 1568:** Terreno in agro di Lucera (FG) alla contrada Quatraro da cui trova accesso percorrendo la strada interpoderale.

Il terreno confina con p.lla 2049 da cui trova accesso, con p.lla 201, con p.lla 200, e con p.lla 1569



Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.IIa 1568**, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, superficie mq. 1.000, Reddito dominicale €. 4,39, Reddito agrario €. 2,84;

- **Foglio 30, p.IIa 1569:** Terreno in agro di Lucera (FG) alla contrada Quatraro da cui trova accesso percorrendo la strada interpoderale.

Il terreno confina con p.IIa 2049 da cui trova accesso, con p.IIa 1568 con p.IIa 200 e con p.IIa 1569, salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.IIa 1569**, qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.000, Reddito dominicale €. 6,20, Reddito agrario €. 3,36;

- **Foglio 30, p.IIa 1518:** Terreno in agro di Lucera (FG) alla contrada Seggio.

Il terreno confina con strada vicinale Salnitro, da cui trova accesso, con p.IIa 1497, con p.IIa 1495, con p.IIa 1496 e con p.IIa 1513, salvo altri.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.IIa 1518**, qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.449, Reddito dominicale €. 8,98, Reddito agrario €. 4,86;

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione gli stralci di mappa catastale del Comune di Lucera; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto



con il catastale ed il catastale, delle p.lle 4739, 4730 e 5375 del foglio 29 e delle p.lle 1568, 1569 e 1518 del foglio 30.

Reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

- Descrizione immobili al foglio 29 p.lle 4739 sub. 14, 15, 16 e 18:

Gli immobili fanno parte di un fabbricato ricadente in zona omogenea "A" – Centro Storico del Comune di Lucera (FG), la cui costruzione è stata completata nel 2006. Il fabbricato, dotato di ascensore, è composto da un piano interrato e tre piani fuori terra con le seguenti destinazioni:

piano interrato destinato a parcheggio;

piano terra destinato a Scuola Materna;

primo piano ad attività turistico-ricettiva "Bed & Breakfast";

secondo piano destinato ad uffici.

La struttura portante è realizzata con telai portanti in c.a., solai in latero-cemento armato e copertura piana. Le murature perimetrali sono state realizzate con paramenti in mattoni di laterizio a faccia vista.

Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Sub. 14: Box auto posto al primo piano interrato con accesso dalla rampa di discesa da Via Spagnoletti Zeuli, l'immobile presenta pavimentazione industriale, pareti intonacate a civile e pitturate e saracinesca metallica di tipo basculante. Il Box auto ha un'altezza utile interna di 2,60 mt. e una superficie lorda di mq. 45,60 circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.



Sub. 15: Autorimessa posta al primo piano interrato con accesso dalla rampa di discesa da Via Spagnoletti Zeuli. L'immobile presenta pavimentazione industriale, pareti intonacate a civile e pitturate e saracinesca metallica di tipo basculante. L'autorimessa è dotata di areazione diretta, presenta tre finestre con affaccio sulla rampa. Sono presenti macchie di umidità sul soffitto con distacchi di intonaci. L'immobile ha un'altezza utile interna di 2,60 mt. e una superficie lorda di mq. 180,70 circa. Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

NOTA: in riferimento agli immobili sub. 14 e sub. 15, si evidenzia che dagli accertamenti effettuati si è riscontrata una Convenzione Comunale rep. 844/04 del 20/09/2004 con la quale la società *si impegnava a cedere i suddetti immobili al Comune di Lucera. Ad oggi gli immobili risultano ancora in ditta* *Esposto il quesito all'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera, si è ancora in attesa di riscontro, nonostante numerosi incontri conclusi con richiesta a mezzo PEC acquisita in data 24/05/2024 al prot. n. 24614 (All. - M.1)*

Sub. 16: Scuola materna posta al piano terra, si accede dal percorso pedonale condominiale Via Spagnoletti Zeuli n. 69. La scuola materna si articola in quattro vani principali destinati a nursery, spazio per attività libere e due aule e una zona di servizio destinata a Cucina/Refettorio, un ripostiglio e due bagni, uno per il personale e l'altro per i bambini. Sia la cucina che i bagni affacciano su una chiostrina esclusiva da cui ricevono areazione diretta. La scuola materna è dotata anche di un ampio cortile esclusivo. Tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre ad eccezione dello spazio centrale dedicato alle attività libere.

L'immobile occupa una superficie lorda di mq. 177,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,00, oltre a mq. 140,00 circa di corte esclusiva e mq. 10,60 circa di chiostrina esclusiva.



Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate; la cucina risulta rivestita con piastrelle di ceramica; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, con i relativi elementi radianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Sub. 18: L'ufficio risulta dagli atti amministrativi a servizio della scuola materna.

All'ufficio, posto al piano terra, si accede dal percorso pedonale condominiale da Via Spagnoletti Zeuli n. 69, sia dall'androne condominiale che dal cortile di pertinenza. Esso si articola in un ingresso/disimpegno, tre vani ed un bagno oltre a due cortili esclusivi.

Tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre.

L'immobile occupa una superficie lorda di mq. 108,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,00, oltre a mq. 163,00 circa di corti esclusive.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiane.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, con i relativi elementi radianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.



- Descrizione terreni al foglio 30 p.Ile 1568 e 1569:

Terreni in agro di Lucera (FG) alla contrada Quatraro a circa 2 Km dal centro cittadino, trovano accesso percorrendo da Via Porta Foggia la strada interpodereale Quatraro.

Le due p.Ile 1568 e 1569 ciascuna con superficie catastale di mq. 1.000, risultano confinanti tra di loro e sono di forma pressoché quadrata e pianeggiante.

La p.Illa 1568 è di qualità SEMINATIVO ARBOREO di classe 2, mentre la p.Illa 1569 è di qualità ULIVETO di classe U.

Come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, le particelle, in relazione al PUG, ricadono in Zona classificata all'art. 30.1 (**PUG Strutturale**) e all'art. 68.1 (**PUG Programmatico**) delle N.T.A. in ARU.vs (ambito di rifunzionalizzazione strada vicinale Salnitro) e in minima parte in viabilità di progetto.

- Descrizione terreni al foglio 30 p.Illa 1518:

Terreno in agro di Lucera (FG) alla contrada Seggio, a circa 1,5 Km dal centro cittadino, trova accesso dalla Strada Comunale Salnitro.



La p.lla 1518 con superficie catastale di mq. 1.449, è di forma pressoché quadrata e pianeggiante, e risulta recintata con rete metallica. Il terreno è di qualità ULIVETO di classe U.

Come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella, in relazione al PUG, ricade in Zona classificata all'art. 29.1 delle N.T.A. (Strutturale) e art. 67.1 delle N.T.A. (Programmatico) in ambito ARO.pa: "Zona B" (Ambito di riordino via delle Porte Antiche).

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Per **i fabbricati** si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €1.000,00/mq per la scuola materna e l'ufficio, di € 600-700/mq per l'autorimessa/box auto e di € 500,00/mq per il deposito** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare



- Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq. ,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

- Immobili al foglio 29 p.lla 4739 sub. 14, 15, 16 e 18 in Via Spagnoletti Zeuli:

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. raggugiata</u>
Sub. 14 - Interrato	box	mq. 45,65	100%	mq.45,65
Sub. 15 - Interrato	autorimessa	mq. 180,70	100%	mq. 180,70
Sub. 16 - PT	Scuola materna	mq. 177,00	100%	mq. 177,00
	chiostrina	mq. 10,60	30%	mq. 3,18
	cortile mq. 140,00 di cui	mq. 25,00	30%	mq. 7,50
		mq. 115,00	10%	mq. 11,50
SCUOLA Totale superficie raggugiata				mq. 199,18
Sub. 18 - PT	Ufficio	mq.108,00	100%	mq.108,00
	cortili mq. 188,00 di cui	mq. 25,00	30%	mq. 7,50
		mq. 163,00	10%	mq. 16,30
UFFICIO Totale superficie raggugiata				mq. 131,80

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.



Box (p.IIa 4739 sub. 14): mq. 46,00 x 700,00 €/mq.= € 32.200,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€ 32.200,00 \times 15\% = € 4.830,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€ 32.200,00 - € 4.830,00 = € 27.370,00 arrotondati a **€ 27.300,00**

(Euro ventisettemilatrecento/00)

Autorimessa (p.IIa 4739 sub. 15): mq. 181,00 x 600,00 €/mq.= € 108.600,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€ 108.600,00 \times 15\% = € 16.290,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€ 108.600,00 - € 16.290,00 = € 92.310,00 arrotondati a **€ 92.300,00**

(Euro novantaduemilatrecento/00)

Scuola materna (p.IIa 4739 sub. 16): mq. 199,00 x 1.000,00 €/mq.= € 199.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€ 199.000,00 \times 15\% = € 29.850,00$$



Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 199.000,00 - €. 29.850,00= €. 169.150,00 arrotondati a **€. 169.000,00**

(Euro centosessantannovemila/00)

Ufficio (p.Ila 4739 sub. 18): mq. 132,00 x 1.000,00 €/mq.= €. 132.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della

vendita giudiziaria: $€. 132.000,00 \times 15\% = €. 19.800,00$

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 132.000,00 - €. 19.800,00= €. 112.200,00 arrotondati a **€. 112.000,00**

(Euro centododicimila/00)



Per i **terreni** ai valori di mercato si è giunti attraverso un lavoro di ricerca e comparazione di dati, acquisendo dati e valori immobiliari con la collaborazione di operatori del settore. Si è altresì tenuto conto della “*Determinazione dei valori minimi*”



delle aree fabbricabili riferiti ai contesti del PUG adottato”, come da deliberazione della giunta municipale del Comune di Lucera n.204 del 11/06/2018.

Si è tenuto conto delle caratteristiche dei terreni: fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

TERRENO in agro di Lucera (FG) alla contrada Quatraro, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.IIa 1568**, qualità SEMINATVO ARBORATO, classe 2, superficie mq. 1.000.

Per terreni simili a quello in questione il prezzo di mercato si aggira intorno ai €. 55,00/mq.

In considerazione di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del terreno è pari ad €. 55,00 €/mq x 1.000 mq. = €. 55.000,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{€. } 55.000,00 \times 15\% = \text{€. } 8.250,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 55.000,00 - €. 8.250,00 = €. 46.750,00

(Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00)

TERRENO in agro di Lucera (FG) alla contrada Quatraro, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.IIa 1569**, qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.000.

Per terreni simili a quello in questione il prezzo di mercato si aggira intorno ai €.
55,00/mq.

In considerazione di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del terreno è pari ad €.
 $55,00 \text{ €/mq} \times 1.000 \text{ mq.} = \text{€. } 55.000,00$.

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{€. } 55.000,00 \times 15\% = \text{€. } 8.250,00$$

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 55.000,00 - €. 8.250,00 = €. 46.750,00

(Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00)

TERRENO in agro di Lucera (FG) alla contrada Seggio, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.IIa 1518**, qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.449.



Per terreni simili a quello in questione il prezzo di mercato si aggira intorno ai €.
65,00/mq.

In considerazione di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del
terreno è pari ad €. $65,00 \text{ €/mq} \times 1.499 \text{ mq.} = \text{€. } 97.435,00$.

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e
reale e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della
vendita giudiziaria: $\text{€. } 97.435,00 \times 15\% = \text{€. } 14.615,25$

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

$\text{€. } 97.435,00 - \text{€. } 14.615,25 = \text{€. } 82.819,75$ arrotondati a €.82.800,00

(Euro ottantaduemilaottocento/00)

Risposta al quesito n. 6

Si individuano otto lotti da porre in vendita.

LOTTO UNO

Box auto posto al primo piano interrato in abitato di Lucera (FG).

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.

Confini: L'immobile confina con rampa e corsia di manovra condominiale (sub. 1),
con sub. 13 e con sub. 15 salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29,
p.lla 4739 **sub. 14**, Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 34, R.C. €. $98,33$, via
Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano S1;

Consistenza: Superficie lorda mq. 46,00 circa.

Prezzo base: €. $27.300,00$



LOTTO DUE

Autorimessa posta al primo piano interrato in abitato di Lucera (FG).

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.

Confini: L'immobile confina con rampa e corsia di manovra condominiale (sub. 1), con sub. 14 , salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29, p.lla 4739 **sub. 15**, Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 173, R.C. €. 366,32, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

Consistenza: Superficie lorda mq. 181,00 circa.

Prezzo base: €. 92.300,00.

LOTTO TRE

Lotto composto da due unità immobiliari rispettivamente adibite a scuola materna ed ufficio.

Unità immobiliare destinata a **scuola materna** posta al piano terra.

Composta da quattro aule, una cucina, un ripostiglio e due bagni, oltre a una chiostrina ed un cortile esclusivo.

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.

Confini: L'immobile confina con passaggio pedonale condominiale, con vano scala, con sub. 17 e con p.lla 4730 , salvo altri.

Dati catastali: Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29, p.lla 4739 **sub. 16**, Categoria B/5, classe 4, Consistenza mc. 515, R.C. €. 425,56, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;



Consistenza: Superficie ragguagliata mq. 199,00 circa.

Unità immobiliare destinata ad **ufficio** posta al piano terra.

Composta da ingresso–disimpegno, tre vani ed un bagno, oltre a due cortili esclusivi.

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.

Confini: L'immobile confina con passaggio pedonale condominiale, con vano scala, con sub. 17 e con p.lla 5433, salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29, p.lla 4739 **sub. 18**, Categoria A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani, R.C. €. 1.377,65, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T;

Consistenza: Superficie ragguagliata mq. 132,00 circa.

Prezzo base: €. 281.000,00 (€. 169.000,00 + €. 112.000,00)



LOTTO SETTE

Terreno in agro di Lucera (FG) composto da due particelle confinanti (p.lle 1568 e 1569).



Ubicazione: Comune di Lucera (FG), alla contrada Quatraro.

Confini: Il lotto di terreno confina con p.lla 2049, con p.lla 201, con p.lla 200, e con p.lla 1303, salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al Foglio 30:

- **p.lla 1568**, qualità SEMINATVO ARBORATO, classe 2, superficie mq. 1.000, Reddito dominicale €. 4,39, Reddito agrario €. 2,84;
- **p.lla 1569**, qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.000, Reddito dominicale €. 6,20, Reddito agrario €. 3,36;

Consistenza: Superficie catastale mq. 2.000,00.

Prezzo base: €. 93.500,00.

LOTTO OTTO

Terreno in agro di Lucera (FG).

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), alla contrada Seggio.

Confini: Il terreno confina con strada vicinale Salnitro, con p.lla 1497, con p.lla 1495, con p.lla 1496 e con p.lla 1513, salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al **Foglio 30, p.lla 1518**, qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.449, Reddito dominicale €. 8,98, Reddito agrario €. 4,86;

Consistenza: Superficie catastale mq. 1.449,00.

Prezzo base: €. 82.800,00.





Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizione ipoteca volontaria

Iscrizione ipoteca

Iscrizione ipoteca giudiziale

Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare

Risposta al quesito n. 10

- Immobili al foglio 29 p.IIa 4739 sub. 14, 15, 16 e 18:



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera risulta che il fabbricato in Via Spagnoletti Zeuli n. 69 è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 168 del 24/09/2004 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 396 del 25/07/2006. In data 07/09/2006 è stato rilasciato il **Certificato di Agibilità condizionato** "...alla verifica dei rapporti tra Comune ed impresa realizzatrice, rinvenienti dalla Convenzione rep. Comunale n. 844/04 in data 20/09/2004 e conseguenti adempimenti...."

(All. M: Permessi di costruire, elaborati grafici ed Agibilità, Convenzione n. 844/04)

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, non si evidenziano difformità.

Risposta al quesito n. 11



Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che gli immobili siano privi di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili di cui alla presente relazione non hanno le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Tipologia	Box auto.
Descrizione sommaria	Box auto posto al primo piano interrato in abitato di Lucera (FG).
Comune di ubicazione	Comune di Lucera.
Indirizzo	Via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.
Confini	L'immobile confina con rampa e corsia di manovra condominiale (sub. 1), con sub. 13 e con sub. 15 salvo altri.
Estensione	Superficie lorda mq. 46,00 circa.
Dati catastali	Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29, p.lla 4739 sub. 14 , Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 34, R.C. €. 98,33, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano S1.
Attuali proprietari	Diritto di proprietà per 1/1.
Titolo di provenienza	L'immobile è stato realizzato su parte del suolo (particelle 4729, 4730, 1924 e 1925) acquistato dalla



	con atto in data 01/10/2004 del Notaio Francesco di Bitonto trascritto in data 2/10/2004
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	Iscrizione ipoteca Iscrizione ipoteca giudiziale i Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Immobile nella disponibilità dalla società esecutata.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile conforme al progetto autorizzato. Permesso di Costruire n. 168 del 24/09/2004 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 396 del 25/07/2006.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.
Abitabilità	In data 07/09/2006 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità condizionato <i>"...alla verifica dei rapporti tra Comune ed impresa realizzatrice, rinvenienti dalla Convenzione rep. Comunale n. 844/04 in data 20/09/2004 e conseguenti adempimenti..."</i>
Valore del bene da porre a base d'asta	Euro 27.300,00 proprietà per 1/1.

LOTTO DUE

Tipologia	Autorimessa.
Descrizione sommaria	Autorimessa posta al primo piano interrato in abitato di Lucera (FG).
Comune di ubicazione	Comune di Lucera.
Indirizzo	Via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.
Confini	L'immobile confina con rampa e corsia di manovra condominiale (sub. 1), con sub. 14 salvo altri.
Estensione	Superficie lorda mq. 181,00 circa.
Dati catastali	Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29, p.lla 4739 sub. 15 , Categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 173, R.C. €. 366,32, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T.
Attuali proprietari	Diritto di proprietà per 1/1.
Titolo di provenienza	L'immobile è stato realizzato su parte del suolo (particelle 4729, 4730, 1924 e 1925) a con atto in data 01/10/2004 del Notaio Francesco di Bitonto
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	Iscrizione ipoteca Iscrizione ipoteca giudiziale



	Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Immobile nella disponibilità dalla società esecutata.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile conforme al progetto autorizzato. Permesso di Costruire n. 168 del 24/09/2004 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 396 del 25/07/2006.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.
Abitabilità	In data 07/09/2006 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità condizionato “... <i>alla verifica dei rapporti tra Comune ed impresa realizzatrice, rinvenienti dalla Convenzione rep. Comunale n. 844/04 in data 20/09/2004 e conseguenti adempimenti....</i> ”
Valore del bene da porre a base d’asta	Euro €. 92.300,00 proprietà per 1/1.

LOTTO TRE

Tipologia	Lotto composto da due unità immobiliari adibite rispettivamente a scuola materna ed ufficio .
Descrizione sommaria	Scuola materna composta da quattro aule, una cucina, un ripostiglio e due bagni, oltre a una chiostrina ed un cortile esclusivo. Ufficio composto da ingresso–disimpegno, tre vani ed un bagno, oltre a due cortili esclusivi.
Comune di ubicazione	Comune di Lucera.
Indirizzo	Via Maria Spagnoletti Zeuli n.69.
Confini	La scuola materna confina con passaggio pedonale condominiale, con vano scala, con sub. 17 e con p.lla 4730 salvo altri. L’ ufficio confina con passaggio pedonale condominiale, con vano scala, con sub. 17 e con p.lla



	5433, salvo altri.
Estensione	Scuola materna superficie ragguagliata mq. 199,00 circa. Ufficio superficie ragguagliata mq. 132,00 circa.
Dati catastali	Riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 29, p.lla 4739: sub. 16 , Categoria B/5, classe 4, Consistenza mc. 515, R.C. €. 425,56, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T; sub. 18 , Categoria A/10, classe 2, Consistenza 5,5 vani, R.C. €. 1.377,65, via Maria Spagnoletti Zeuli n.69, piano T.
Attuali proprietari	Diritto di proprietà per 1/1.
Titolo di provenienza	Gli immobili sono stati realizzati su parte del suolo (particelle 4729, 4730, 1924 e 1925) acquistato dalla E con atto in data 01/10/2004 del Notaio Francesco di Bitonto
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	Iscrizione ipoteca volontaria Iscrizione ipoteca



	<p>Iscrizione ipoteca giudiziale</p> <p>Trascrizione verbale di pignoramento i</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobili conformi al progetto autorizzato. Permesso di Costruire n. 168 del 24/09/2004 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 396 del 25/07/2006.
Conformità catastale	Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto.
Abitabilità	In data 07/09/2006 è stato rilasciato il <u>Certificato di Agibilità condizionato</u> “... <u>alla verifica dei rapporti tra Comune ed impresa realizzatrice, rinvenienti dalla Convenzione rep. Comunale n. 844/04 in data 20/09/2004 e conseguenti adempimenti....</u> ”
Valore del bene da porre a base d'asta	Euro 281.000,00 proprietà per 1/1.



LOTTO SETTE

Tipologia	Terreno.
Descrizione sommaria	Terreno in agro di Lucera (FG) composto da due particelle confinanti (p.lle 1568 e 1569).
Comune di ubicazione	Comune di Lucera.
Indirizzo	Contrada Quatraro.
Confini	Il lotto di terreno confina con p.lla 2049, con p.lla 201, con p.lla 200, e con p.lla 1303, salvo altri.
Estensione	Superficie catastale mq. 2.000,00.
Dati catastali	Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al Foglio 30: p.lla 1568 , qualità SEMINATVO ARBORATO, classe 2, superficie mq. 1.000, Reddito dominicale €. 4,39, Reddito agrario €. 2,84; p.lla 1569 , qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.000, Reddito dominicale €. 6,20, Reddito agrario €. 3,36.
Attuali proprietari	Diritto di proprietà per 1/1.
Titolo di provenienza	I terreni al Foglio 30 p.lle 1568 e 1569 sono pervenuti in forza di atto di compravendita autenticato in data 13/05/2011 con i nn. 52812/24322 di rep./racc. del Notaio Orfina Scrocco, trascritto in data 10/06/2011



Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Iscrizione ipoteca</p> <p>Iscrizione ipoteca giudiziale</p> <p>Trascrizione verbale di pignoramento</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	
Conformità catastale	
Abitabilità	
Valore del bene da porre a base d'asta	Euro 93.500,00 proprietà per 1/1.

LOTTO OTTO

Tipologia	Terreno.
Descrizione sommaria	Terreno in agro di Lucera (FG)
Comune di ubicazione	Comune di Lucera.
Indirizzo	Contrada Seggio



Confini	Il terreno confina con strada vicinale Salnitro, con p.lla 1497, con p.lla 1495, con p.lla 1496 e con p.lla 1513, salvo altri.
Estensione	Superficie catastale mq. 1.449,00.
Dati catastali	Riportato al Catasto Terreni del Comune di Lucera al Foglio 30, p.lla 1518 , qualità ULIVETO, classe U, superficie mq. 1.449, Reddito dominicale €. 8,98, Reddito agrario €. 4,86.
Attuali proprietari	Diritto di proprietà per 1000/1000.
Titolo di provenienza	Il terreno alla particella 1518 è pervenuto in forza di atto di compravendita in data 14/09/1993 del Notaio Francesco di Bitonto trascritto in data 27/09/1993
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	Iscrizione ipoteca Iscrizione ipoteca giudiziale Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare



Regolarità edilizio-urbanistica	
Conformità catastale	
Abitabilità	
Valore del bene da porre a base d'asta	Euro 82.8000,00 proprietà per 1000/1000.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 54 pagine e n. 25 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

