

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**  
**Ill.mo Sig. Giudice**  
**Dott. Claudio CARUSO**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Espropriazione immobiliare promossa da:  
**MAIOR SPV SRL**

contro

**SIG.RA** [REDACTED]

**SIG.RA** [REDACTED]

0000 \* 0000

**N. 114 / 2021 R.G. Esec.**

**RELAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO  
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -  
Cell. 328/2714138  
[pec: michele.dibrisco@geopec.it](mailto:pec:michele.dibrisco@geopec.it)

Data: 16.11.2024

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
**III.mo Signor Giudice Dell'Esecuzione**  
**Dott. Claudio CARUSO**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Espropriazione immobiliare promossa da:  
**MAIOR SPV SRL**  
**C/**  
**SIG.RE** [REDACTED] [REDACTED] **E** [REDACTED] [REDACTED]  
N. 114 / 2021 R.G. Esec.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

➤ **Premessa:**

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Ste [REDACTED] RIGNANESE, con ordinanza del 07.10.2022 nominava il sottoscritto, Geom. Michele DI BRISCO, Esperto / C.T.U. nell'espropriazione immobiliare in oggetto, ponendo i quesiti come di seguito testualmente riportati.

Il sottoscritto in data 01.05.2023, come da ordinanza dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione, depositava, con modalità telematica, la dichiarazione di "accettazione dell'incarico e giuramento telematico".

\*\*\*\* ^ \*\*\*\*

➤ **Accertamenti:**

Come si evince dai n. 2 (due) verbali di sopralluogo allegati, le operazioni peritali si sono svolte in data 28.02.2023 e in data 01.03.2023, previa comunicazione alle parti interessate mediante posta elettronica certificata e raccomandate postali.

Durante i due sopralluoghi effettuati il sottoscritto ha ispezionato i seguenti beni immobili pignorati:

- 1) Immobili a piano terra, ad uso abitazione rurale, e terreno agricolo siti nel Comune di Lucera (FG) al Viale Orazio snc – Località

Scorciabove in catasto terreni e fabbricati censiti al foglio n. 43 – particelle nn. 514 (terreno con fabbricati abusivi ivi realizzati), 515 (immobile rurale, ad uso abitazione, con ampliamento abusivo) – 516 (deposito demolito);

- 2) Immobile in secondo piano, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via A. Volta n. 21, in catasto fabbricati censito al foglio n. 30 – particella 2242 – subalterno n. 22;
- 3) Immobile a piano terra, ad uso box - auto (garage), sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 1, in catasto fabbricati censito al foglio n. 30 - particella n.442 - subalterno n.1;
- 4) Immobile a piano seminterrato, ad uso deposito, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5, in catasto fabbricati censito al foglio n. 30 – particella n. 1001 – subalterno n. 16;

Durante l'ispezione dei predetti immobili veniva eseguito il rilievo planimetrico e il rilievo fotografico, sia al loro interno e sia all'esterno.

Appunti e notizie di quanto ispezionato e verificato, utili a dare risposta ai quesiti, venivano annotati su fogli a parte. (cfr. – verbali di sopralluogo – Allegato A).

oooo \* ooooo

Ai fini della compiuta risposta ai quesiti, si sono resi necessari esperire ulteriori accertamenti tecnici presso:

- L'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Territorio Provinciale - Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- L'Archivio Notarile di Foggia;
- Il Comune di Lucera (FG) e l'Ufficio Tecnico - Urbanistica - Edilizia del Comune di Lucera (FG);
- La Regione Puglia (ex Genio Civile);
- Gli studi notarili che hanno stipulato atti inerenti i beni in questione;

- I tecnici ed operatori del mercato immobiliare, operanti nel Comune di Lucera (FG), ciò al fine di accertare i più probabili valori di mercato per beni aventi caratteristiche simili a quelli in esame.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Sulla base dello studio degli atti, costituenti la procedura in oggetto, dei sopralluoghi effettuati e di tutte le indagini esperite presso i pubblici uffici, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

### **QUESITI:**

**Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione dei sopralluoghi ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:**

- 1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione ipo - catastale, di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., **è completa.**

Agli atti, della procedura in esame, è allegata la certificazione notarile a firma del notaio, Dott. Nicolò TIECCO datata 17.05.2021 e la

successiva certificazione notarile integrativa del dott. Nicolò TIECCO datata 10.07.2023 (cfr. - Allegato F).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**1) - bis: alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Per i beni immobili, oggetto di pignoramento, verranno costituiti n. 3 (tre) distinti ed autonomi lotti denominati, rispettivamente, **Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3**, come di seguito descritto.

ooooo \* oooooo

**- LOTTO N. 1 -**

**Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Quota di piena proprietà 1/1**

\*\*\* o \*\*\*

- A. Immobile in secondo piano, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via A. Volta n. 21, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella 2242 – subalterno n. 22;**
- B. Immobile a piano seminterrato, ad uso deposito, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella n. 1001 – subalterno n. 16;**

○○○○○ \* ○○○○○

**- LOTTO N. 2 -****Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]****Quota di piena proprietà 1/1**

\*\*\* ○ \*\*\*

**Immobile a piano terra, ad uso box - auto (garage), sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n.1, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 - particella n. 442 - subalterno n. 1;**

○○○○○ \* ○○○○○

**- LOTTO N. 3 -****Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED]****Quota di piena proprietà 1/1**

\*\*\* ○ \*\*\*

**Immobili a piano terra, ad uso abitazione con terreno agricolo, siti nel Comune di Lucera (FG) al Viale Orazio snc – Località Scorciabove in catasto terreni e fabbricati attualmente censiti al foglio n. 43 – particelle nn. 514 (suolo censito al catasto terreni), 515 (abitazione censita al catasto fabbricati) – 516 (deposito censito al catasto fabbricati e attualmente demolito);**

○○○○○ \* ○○○○○

**Ricostruzione delle vicende traslative, degli immobili pignorati (Lotti N. 1, N. 2 e N. 3), nel ventennio anteriore al pignoramento.**

○○○○○ \* ○○○○○

**LOTTO N. 1**

○○○○○ \* ○○○○○

**Proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]****Quota piena proprietà 1/1**

**A. Immobile sito in Lucera in Via A. Volta n. 21 - piano secondo.**

**Foglio n. 30 – particella 2242 – subalterno n. 22.**

ooo § ooo

- Alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] l'immobile, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via A. Volta n. 21 – piano secondo, in catasto fabbricati censito al foglio n. 30 - particella n. 2242 - subalterno n. 22, è pervenuto in piena proprietà, per la quota di 1/1, a seguito del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lucera in data 18.10.2007 di repertorio n. 565 / 2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 18.10.2007 al n. 6688 di formalità, contro il precedente proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] titolare dei diritti di piena proprietà quota 1/1;
- Antecedentemente al ventennio, al precedente proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 1/1 gli è pervenuta a seguito della stipula dell'atto di compravendita notar dott.ssa Orfina SCROCCO del 23.07.1991 di repertorio n. 8168, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) il 21.08.1991 al n. 4753 di formalità.

ooooo \* oooooo

**B. Immobile sito in Lucera in Via P. Nenni n. 5 - piano seminterrato**

**Foglio n. 30 – particella 1001 – subalterno n. 16.**

ooo § ooo

- Alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] l'immobile, ad uso deposito, sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via P. Nenni n. 5 – piano seminterrato, in catasto fabbricati censito al foglio n. 30 - particella n. 1001 - subalterno n. 16, è pervenuto in piena proprietà, per la quota di 1/1, a seguito del decreto di trasferimento immobili emesso dal

Tribunale di Lucera in data 22.10.2007 di repertorio n. 575 / 2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23.10.2007 al n. 6753 di formalità, contro il precedente proprietario sig. [REDACTED]

[REDACTED] titolare dei diritti di piena proprietà quota 1/1;

- Antecedentemente al ventennio il precedente proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà del predetto immobile, quota 1/1, per averlo edificato sul suolo (attuale particella n. 1001 del foglio n. 30 – ex particella n. 977 / b) acquistato con atto di compravendita notar dott. Vincenzo GRASSO del 12.06.1973 – trascritto presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 04.07.1973 al n. 307307 del registro particolare e n. 14805 del registro generale.

ooooo \* ooooo

## L O T T O N. 2

ooooo \* ooooo

**Proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Quota piena proprietà 1/1**

**Immobile sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 1 – piano terra.**

**Foglio n. 30 – particella 442 – subalterno n. 1.**

ooo § ooo

- Alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] l'immobile, ad uso garage, sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via P. Nenni n. 1 – piano terra, in catasto fabbricati censito al foglio n. 30 - particella n. 442 - subalterno n. 1, è pervenuto in piena proprietà, per la quota di 1/1, a seguito del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Lucera in data 22.10.2007 di repertorio n. 575 / 2007,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23.10.2007 al n. 6753 di formalità, contro il precedente proprietario sig. [REDACTED]

[REDACTED] titolare dei diritti di piena proprietà quota 1/1;

- Antecedentemente al ventennio il precedente proprietario sig. [REDACTED], ha acquisito la piena proprietà del predetto immobile, quota 1/1, per averlo edificato sul suolo, particella n. 442 del foglio n. 30, acquistato con atto di compravendita notar dott. TALANI del 24.04.1968 – trascritto presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 10.05.1968 ai numeri 11040 / 180792.

ooooo \* ooooo

## L O T T O N. 3

ooooo \* ooooo

**Proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Immobili sito nel Comune di Lucera in Località Scorciabove**

**Foglio n. 43 – particelle nn. 514 – 515 - 516**

ooo § ooo

- Alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] i predetti immobili costituiti, nel loro insieme, da una abitazione destinata ad uso rurale e da un terreno agricolo con sopra edificati tre fabbricati abusivi, siti nel Comune di Lucera (FG) al Viale Orazio snc – Località Scorciabove – piano terra, in catasto terreni e fabbricati censiti al foglio n. 43 - particelle nn. 514 – 515 e 516, gli sono pervenuti in piena proprietà, per la quota di 1/1, a seguito dell'atto di compravendita notar dott.ssa Mikela FONTANA del 01.12.2006 di repertorio n. 13657 e di raccolta n. 4476, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 21.12.2006 al n. 7854 di



quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

oooooo \* oooooo

## LOTTO N. 2

oooooo \* oooooo

### Lucera - Foglio n. 30 – particella n. 442 – subalterno n. 1.

^^^ ° ^^^

Dalla lettura della documentazione ipo - catastale in atti **si è accertata la corrispondenza** tra i dati censuari catastali, del suddetto immobile, e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

oooooo \* oooooo

## LOTTO N. 3

oooooo \* oooooo

### Lucera - Foglio n. 43 – particelle n. 514 – 515 - 516 .

^^^ ° ^^^

Dalla lettura della documentazione ipo - catastale in atti **si è accertata la corrispondenza** tra i dati censuari catastali, dei suddetti immobili, e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

oooooo \* oooooo

**1) - quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;**

\*\*\*\*\* ° \*\*\*\*\*

Sulla base di quanto è stato possibile verificare ed accertare, non esistono ulteriori procedure, gravanti sui medesimi immobili, oltre quella oggetto della presente relazione (N. 114 / 2021 R.G. E.I.).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**1) - quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero del certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sig.ra [REDACTED]

\*\*\* o \*\*\*

La sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 07.06.1984 con il sig. [REDACTED]

Con atto del 23.07.1991, a rogito del notaio dott.ssa Orfina SCROCCO, i suddetti coniugi [REDACTED] hanno adottato il regime della separazione dei beni (cfr. - Allegato G).

\*\*\* o \*\*\*

Sig.ra [REDACTED]

\*\*\* o \*\*\*

La sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 01.10.2010 con il sig. [REDACTED]

Detti coniugi hanno adottato il regime di comunione legale dei beni, in quanto nessuna annotazione è riportata nell'estratto dell'atto di matrimonio (cfr. - Allegato G).

Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano essere stati acquistati dalla sig.ra [REDACTED], pertanto

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**2) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Per i suddetti beni immobili, oggetto di pignoramento, sono stati costituiti N. 3 (tre) distinti ed autonomi lotti denominati rispettivamente **LOTTO N. 1, LOTTO N. 2 e LOTTO N. 3**, come di seguito si andrà a discernere.

ooooo \* oooooo

**- LOTTO N. 1 -**

**Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Quota proprietà 1/1**

\*\*\* o \*\*\*

- A. Immobile in secondo piano, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via A. Volta n. 21, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella 2242 – subalterno n. 22;**
- B. Locale a piano seminterrato, ad uso deposito, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella n. 1001 – subalterno n. 16;**

ooooo \* oooooo

**A.**

**IMMOBILE IN SECONDO PIANO**

**VIA A. VOLTA N. 21**

ooo \* ooo

Trattasi di un appartamento, adibito ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via A. Volta n. 21 - piano secondo.

La porta di accesso, all'appartamento, è posta a destra salendo al piano della scala condominiale. Lo stabile, ove è ubicato, non è dotato di impianto di ascensore.

Detto immobile si compone, nel suo insieme, di ingresso - corridoio, cucinino, camera da pranzo (tinello), ampio soggiorno, camera da letto matrimoniale, n. 2 camerette, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, con annessi due balconi di cui uno prospiciente su Via A. Volta e l'altro su Via E. Fermi.

La superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 153,40. L'altezza interna è pari a circa m. 3,20 (cfr. Allegati B - C - D - N).

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile è stata rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'O.M.I..

Lo stabile, ove è ubicato l'appartamento in esame, è costituito da piano terra e due piani superiori, oltre alle sovrastrutture di copertura condominiale.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED], - Proprietà quota 1/1 - bene personale

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 30; - particella n. 2242; - subalterno n. 22; - categoria A/3 di classe 2; - consistenza vani: 5,5; - Superficie catastale totale: mq. 155; - Superficie totale catastale escluse aree scoperte: m. 154 - Rendita Catastale: € 426,08=; - Viale [REDACTED] De Peppo Serena n. 21 (attuale Via A. Volta n. 21) - piano secondo (cfr. - Allegati B - C - D - N);

L'immobile non ha accessori e/o pertinenze d'uso esclusivo.

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge e come riportato negli atti di provenienza.

L'immobile confina con Via Alessandro Volta e successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala, con l'unità immobiliare dello stesso stabile censita con il subalterno n. 21, e con Via Enrico Fermi, fatti salvi altri e migliori confini.

ooooo \* ooooo

**B.**  
**LOCALE A PIANO SEMINTERRATO**  
**VIA P. NENNI N. 5**

ooo \* ooo

Trattasi di un locale a piano seminterrato, adibito ad uso deposito e autoclave, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5.

L'accesso è garantito dal vano porta carrabile, distinto dal civico 5 di Via Pietro Nenni, e successiva rampa di discesa condominiale. Una volta effettuata la discesa dalla rampa condominiale al suddetto locale si accede, attraversando dapprima la corsia di manovra condominiale, e attraverso due distinte porte in ferro.

Il locale deposito, oggetto di esecuzione immobiliare, si compone, nel suo insieme, di due vani intercomunicanti, che si sviluppano in pianta a forma rettangolare, aventi una larghezza utile interna di m. 2,20 ed una lunghezza complessiva di circa m. 12,57, il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 33,50 e netta calpestabile di circa mq. 27,40.

L'altezza utile interna è pari a circa m. 2,25 (cfr. Allegati B - C - D - E - N).

Come si evince dalla planimetria 1:100 (All. N) nel vano più piccolo del locale sono allocati due serbatoi d'acqua per l'impianto di autoclave condominiale con relativa servitù di accesso. Nella stima si è tenuto in debito conto, della presenza dell'impianto dell'autoclave, operando una **congrua riduzione del valore del locale**.

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e due piani superiori, oltre alle sovrastrutture di copertura condominiali.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED] - Proprietà quota 1/1 - bene personale

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 30; - particella n. 1001; - subalterno n. 16; - categoria C/2 di classe 3; - consistenza: 27 mq.; - Superficie catastale totale: mq. 34; - Rendita Catastale: € 66,93=; - Via Pietro Nenni n. 7 (attuale civico n. 5) - piano seminterrato.

(cfr. - Allegati B - C - D - E - N);

**L'immobile non ha pertinenze e/o accessori d'uso esclusivo.**

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge e come riportato negli atti di provenienza.,

Il succitato locale deposito confina con il terrapieno verso Via Pietro Nenni e successivamente, proseguendo in senso orario, con box - auto di altra proprietà, con corsia di manovra condominiale per tre lati e con box - auto censito con il subalterno n. 12, fatti salvi altri e migliori confini.

**- LOTTO N. 2 -****Proprietà - quota 1/1 - della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]****Quota proprietà 1/1****Locale garage, a piano terra, sito in Lucera in Via P. Nenni n. 1****Foglio n. 30 – particella 442 – subalterno n. 1.**

ooooo \* ooooo

Trattasi di un locale a piano terra, adibito ad uso garage, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 1. L'accesso è garantito dal vano porta, carrabile, distinto dal civico 1 di Via Pietro Nenni.

Detto locale garage è dotato di una porta interna, al momento del sopralluogo chiusa e non accessibile, la quale comunica con l'adiacente immobile attiguo, **non oggetto di esecuzione immobiliare, avente accesso dal civico 3 di Via Pietro Nenni** (cfr. Allegati B1 - C1 - D1 - E1- O) .

Il locale, oggetto di esecuzione immobiliare, si compone, nel suo insieme, di un unico vano, sviluppantesi in pianta a forma rettangolare, con annesso piccolo W.C., il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 82,60 e netta calpestabile di mq. 74,30. L'altezza interna è pari a circa m. 3,80 (cfr. – Allegati: B1 – C1 - D1 - E1- O).

All'interno del locale è stato realizzato **un soppalco abusivo, a cui si accede mediante una scala a pioli in ferro amovibile,** avente dimensioni in pianta pari a m. 5,25 x m. 5,00, per una superficie complessiva di mq. 26,25. Detto soppalco, nella sua parte inferiore, ha una altezza di circa m. 1,85 misurata dall'intradosso del soppalco sino al piano di calpestio del locale a piano terra (cfr. – Allegato B1 - O planimetria 1:100 stato attuale).

**Come riportato nella risposta al quesito n. 10 - Lotto n. 2 -**, il suddetto soppalco è stato realizzato abusivamente, senza il rilascio dei

necessari titoli abilitativi edilizi. Lo stesso contrasta con gli strumenti urbanistici del Comune di Lucera (FG) di conseguenza **non essendo suscettibile di sanatoria edilizia dovrà essere completamente demolito dall'acquirente del bene all'asta, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, a totale sua cura e spese.**

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e due piani superiori, oltre alle sovrastrutture di copertura condominiali.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED] - Proprietà quota 1/1 - bene personale

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 30; - particella n. 442; - subalterno n. 1; - categoria C/6 di classe 2; - consistenza: 70 mq.; - Superficie catastale totale: mq. 90; - Rendita Catastale: € 148,22=; - Via Madonna Della Spiga n. 7 (attuale Via Pietro Nenni n. 1) - piano terra (cfr. - Allegato C1);

**L'immobile non ha pertinenze e/o accessori d'uso esclusivo.**

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge, come riportato negli atti di provenienza.

Detto garage confina con Via Pietro Nenni, da cui riceve accesso, e successivamente, proseguendo in senso orario, con l'adiacente unità immobiliare, a piano terra, avente accesso dal civico n. 3 di Via Pietro Nenni, con altra/e unità immobiliari dello stesso fabbricato censito con la particella n. 442 del foglio n. 30 e con il locale, a piano terra, avente accesso dal civico n. 27 di Via Enrico Fermi, fatti salvi altri e migliori confini.

ooooo \* ooooo

**- LOTTO N. 3 -****Proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]****Immobili siti nel Comune di Lucera in Località Scorciabove****Foglio n. 43 – particelle nn. 514 – 515 - 516**

ooooo \* ooooo

Trattasi principalmente di un immobile indipendente, destinato per ricovero diurno di operai e deposito di attrezzature agricole (rurale), sito nel Comune di Lucera (FG) al Via Orazio – Località Scorciabove.

Detto immobile è costituito da due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati internamente da una scala in cemento armato.

A detto immobile, posto a circa Km. 3,00 dal centro del comune di Lucera, si accede attraverso la strada Comunale, su cui fronteggia per un lato, mediante due cancelli, di cui uno tipo pedonale e uno carrabile, e successivo camminamento sulla corte scoperta annessa d'uso esclusivo (porzione della particella n. 514 del foglio n. 43).

Detto immobile si compone, nel suo insieme, a piano terra di ampio vano cucina – soggiorno, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio, con ampio porticato esterno.

Dal disimpegno, per mezzo di una scala interna in cemento armato, si accede al sottostante locale cantinato a piano seminterrato.

**La superficie lorda commerciale vendibile è pari a circa mq. 173,77=**

L'altezza interna del piano terra è pari a circa m. 2,90. Il piano cantinato ha una altezza di circa m. 2.60 (cfr. Allegati B2 - C2 - D2 - P).

La particella n. 514 costituisce in parte la corte di pertinenza esclusiva del fabbricato di cui sopra, in parte costituisce un terreno agricolo di qualità uliveto, il tutto per una estensione complessiva di mq. 5.997,00= (cfr. Allegati B2 - C2 – E2 - P).

Si precisa che, oggetto di stima sarà solo il fabbricato sopra descritto, censito con la particella n. 515, nonché la particella n. 514 considerata come area scoperta, in quanto:

1. Il fabbricato censito con la particella n. 516, costituente un deposito di mq. 8,00 **risulta essere stato già demolito**;
2. Sulla particella n. 514 sono state realizzate n. 3 (tre) opere abusive che, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 10, **non sono suscettibili di sanatoria e, di conseguenza, l'acquirente all'asta dei beni dovrà procedere, a propria cura e spese, alla loro completa demolizione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta**, come di seguito indicato:

- Fabbricato abusivo in corso di costruzione avente dimensioni in pianta pari a m. 18,90 x m. 10,80, costituito da un piano terra, completato allo stato di rustico, e da un sovrastante piano primo, collegato da scala interna, in corso di realizzazione e privo di copertura (indicato con la lettera A nelle relative foto ed elaborati grafici in allegato);
- Tettoia in legno abusiva avente dimensioni in pianta pari a circa m. 10,00 x m. 4,00 – H media 2,90; (indicato con la lettera C nelle relative foto ed elaborati grafici in allegato);
- Gazebo aperto in muratura portante (indicato con la lettera B nelle relative foto ed elaborati grafici in allegato).

Attualmente nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà quota 1/1;

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 43; - particella n. 515; - categoria A/4 di classe 4; - Superficie totale: mq. 150; - Superficie totale escluse aree

scoperte: mq. 150; - Rendita Catastale: € 429,95=; - Località Scorciabove snc; - piano terra e piano seminterrato;

- Foglio n. 43; - particella n. 516; - categoria C/2 di classe 4; - Consistenza: mq. 8; Superficie catastale: mq. 12; - Rendita Catastale: € 23,14=; - Località Scorciabove snc; - piano terra;
- Foglio n. 43; - Particella n. 514; Qualità: Uliveto; - Classe U; - Superficie ha. 0.59.97; R.D. € 37,17; R.A. € 20,23.

L'intero Lotto n. 3, nel suo insieme, confina con la strada comunale da cui prende accesso e successivamente proseguendo in senso orario con la particelle nn. 522, 521, 643, 641, 645 e 145, tutte del foglio n. 43, fatti salvi altri e migliori confini.

Per quant'altro, si rimanda alla documentazione allegata e, in particolare, gli allegati B2 - C2 - D2 - E2 - P.

oooooo \* oooooo

### **LOTTI N. 1, N. 2 e N. 3**

I suddetti immobili pignorati, costituenti i **LOTTI N. 1, N. 2 e N. 3**, dovranno intendersi trasferiti a corpo e non a misura, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza condominiale, comunione, vincoli ed oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, compresi i valori proporzionali degli immobili con riferimento alle parti comuni del fabbricato ove sono ubicati, con tutte le precisazioni di cui ai titoli di provenienza.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**2) - bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali**

**elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione dei beni staggiti.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Il sottoscritto, in ottemperanza alla risposta al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione degli immobili, oggetto di pignoramento, tramite la mappa catastale e l'orto foto satellitare reperiti dal portale web dello Sportello Telematico della Provincia di Foggia.

In tal modo, si sono localizzati, in maniera univoca e certa, i beni staggiti (Lotti n. 1, n. 2 e n. 3), conformemente a quanto richiesto dal suddetto quesito (vedasi l'allegato E – E1 – E2).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, e delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.**

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

Come innanzi già riferito, per i suddetti beni pignorati, sono stati costituiti **N. 3 LOTTI**, così come di seguito specificato e descritto.

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

**- LOTTO N. 1 -**

**Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Proprietà 1/1**

\*\*\* o \*\*\*

- A. Immobile in secondo piano, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Volta n. 21, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella 2242 – subalterno n. 22;**
- B. Immobile a piano seminterrato, ad uso deposito, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella n. 1001 – subalterno n. 16;**

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

Il **Lotto n. 1** è costituito dalla vendita unica dell'appartamento in secondo piano, ad uso abitazione, sito in Lucera alla Via A. Volta n. 1 e del locale in piano seminterrato, ad uso deposito, sito in Lucera in Via P. Nenni n. 5.

Detti beni **saranno venduti unitamente**, in modo da costituire un appartamento ad uso abitazione con locale deposito di pertinenza.

ooo \* ooo

**A.**

**IMMOBILE IN SECONDO PIANO**

**VIA A. VOLTA N. 21 – LUCERA (FG)**

ooo \* ooo

Trattasi di un appartamento, adibito ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via Alessandro Volta civico n. 21 - piano secondo.

La porta di accesso, all'appartamento, è posta a destra salendo al piano della scala condominiale.

Lo stabile, ove è ubicato, **non** è dotato di impianto di ascensore.

Detto immobile si compone, nel suo insieme, di ingresso - corridoio, cucinino, camera da pranzo (tinello), ampio soggiorno, camera da letto matrimoniale, n. 2 camerette, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, con annessi due balconi di cui uno prospiciente su Via Alessandro Volta e l'altro su Via Enrico Fermi.

L'altezza interna è pari a circa m. 3,20

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile di **mq. 153,40** è stata rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'O.M.I., come di seguito calcolato:

- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| □ Appartamento (superficie lorda): | mq. 151,63=      |
| □ Balconi (n. 2): mq. 5,90 x 0,30= | <u>mq. 1,77=</u> |

**Totale superficie lorda commerciale vendibile: mq. 153,40=**

\*\*\*\*\*

La superficie dei due balconi è stata ragguagliata e omogeneizzata, a quella dell'appartamento, nella misura del 30%.

Le caratteristiche di rifiniture dell'immobile sono da considerarsi di tipo medio, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimenti in ceramica; rifinitura delle pareti e soffitti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; rivestimento delle pareti dei bagni e del cucinino in piastrelle di ceramica; infissi interni in legno; - infissi esterni in alluminio anodizzato provvisti di tapparelle; impianti tecnologici esistenti: - elettrico; - idrico - sanitario - fognario; - di riscaldamento e gas ecc.. Gli apparecchi igienico - sanitari esistenti

nei bagni sono costituiti da: tazza, lavabo bidet, doccia / vasca, tutti completi di rubinetterie e funzionanti.

L'immobile è allacciato alle reti pubbliche: dell'acqua, della fogna, rete elettrica e gas.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò è stato tenuto in debito conto, nella successiva stima dell'immobile, nella quale è stata operata una riduzione del valore commerciale dell'immobile nella misura percentuale generale del **4,00%** per:

1. i costi di adeguamento degli impianti e per il rilascio della certificazione di conformità, che rimarranno, pertanto, ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta;
2. l'assenza della garanzia per vizi del bene, anche di natura edilizia / urbanistica;

Tutti gli ambienti si presentavano, in occasione del sopralluogo, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Buona risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'areazione dell'immobile oggetto della presente relazione.

\*\*\*\*\* ▲ \*\*\*\*\*

### STABILE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e due piani superiori, oltre alle sovrastrutture condominiali.

La struttura portante è del tipo tradizionale mista, in muratura portante ed elementi in cemento – armato, il tutto poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo armato.

Le tompagnature perimetrali sono in muratura di tufo. All'esterno dello stabile la facciata è rifinita con il mattoncino a faccia vista.

Lo stabile, nel suo complesso, come da sopralluogo esterno, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile pignorato (Lotto n. 1) ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, il rilievo planimetrico, nonché ha acquisito, presso il Catasto dei Fabbricati, la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr - allegati B – D - N).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

<p><b><u>B.</u></b></p> <p><b><u>LOCALE A PIANO SEMINTERRATO</u></b></p> <p><b><u>VIA P. NENNI N. 5</u></b></p>
---

ooooo \* ooooo

Trattasi di un locale a piano seminterrato, adibito ad uso deposito e autoclave, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5. L'accesso è garantito dal vano porta carrabile, distinto dal civico 5 di Via Pietro Nenni, e rampa di discesa condominiale.

Una volta effettuata la discesa dalla rampa condominiale, a detto locale si accede attraversando la corsia di manovra condominiale e mediante due distinte porte in ferro.

Il locale deposito, in esame, si compone, nel suo insieme, di due vani intercomunicanti, che si sviluppano in pianta a forma rettangolare, aventi una larghezza utile interna di circa m. 2,20 ed una lunghezza complessiva di circa m. 12,57, il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 33,50 e netta calpestabile di circa mq. 27,40. L'altezza utile interna è pari a circa m. 2,25.

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile di **mq. 33,50** è stata rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'O.M.I.,

Come si evince dall'allegata planimetria e dalla documentazione fotografica, nel vano più piccolo del locale, di circa mq. 6,00 (delimitato dall'unico tramezzo interno con telaio privo di porta), sono allocati due

serbatoi d'acqua per l'impianto di autoclave condominiale con relativa servitù di accesso. Nella stima si è tenuto conto di tale stato di fatto operando un congrua **riduzione del valore del locale, così come meglio specificato nella risposta ai quesiti n. 4 e 10.**

Le caratteristiche di rifiniture del locale sono da considerarsi di tipo molto economico, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimenti marmette; rifinitura delle pareti e soffitti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; - infissi esterni in metallo; impianto tecnologici esistente: - elettrico allacciato alla rete condominiale e idrico (autoclave condominiale).
- Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò è stato tenuto in debito conto, nella successiva stima dell'immobile, nella quale è stata operata una riduzione del valore commerciale dell'immobile nella misura percentuale generale del **5,00%** per:
  1. i costi di adeguamento degli impianti e per il rilascio della certificazione di conformità, che rimarranno, pertanto, ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta;
  3. l'assenza della garanzia per vizi del bene, anche di natura edilizia / urbanistica;

Tutti gli ambienti si presentavano, in occasione del sopralluogo, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Il locale è bisognoso di interventi di manutenzione straordinaria atti a ripristinarne la piena funzionalità.

Insufficiente risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'aerazione diretta dell'immobile oggetto della presente relazione.

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

STABILE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e due piani superiori, oltre alle sovrastrutture condominiali.

La struttura portante è del tipo tradizionale mista, in muratura portante ed elementi in cemento – armato, il tutto poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo armato.

Le tompagnature perimetrali sono in muratura di tufo. Le stesse, all'esterno dello stabile, sono rifinite con intonaco e dipintura, lastre di marmo e ceramica per esterni.

L'edificio, nel suo complesso, come da sopralluogo esterno, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile pignorato (Lotto n. 1) ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, il rilievo planimetrico, nonché ha acquisito, presso il Catasto dei Fabbricati, la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr - allegati B – D - N).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**- LOTTO N. 2 -**

**Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Proprietà 1/1**

\*\*\* o \*\*\*

**Locale garage, a piano terra, sito in Lucera in Via P. Nenni n. 1 in catasto attualmente censito al Foglio n. 30 – particella 442 – subalterno n. 1.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Il Lotto n. 2 è costituito dal locale, a piano terra, adibito ad uso garage, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 1.

Al suddetto locale si accede dal vano porta carrabile distinto dal civico n. 1 di Via Pietro Nenni.

Il locale è dotato di una porta interna, che al momento del sopralluogo era chiusa a chiave e non apribile, la quale comunica con l'adiacente attiguo immobile, **non oggetto di esecuzione immobiliare, avente accesso dal civico 3 di Via Pietro Nenni** (cfr. Allegati B1 - O).

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, si compone, nel suo insieme, di un unico ampio vano, in pianta di forma rettangolare, con annesso piccolo W.C., il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 82,60 e netta calpestabile di mq. 74,30.

L'altezza interna è pari a circa m. 3,80, mentre quella del piccolo W.C. è pari a circa m. 2,50. (cfr. – Allegati D1 - O).

All'interno del locale è stato realizzato **un soppalco abusivo, a cui si accede mediante una scala a pioli in ferro amovibile**, avente dimensioni in pianta pari a m. 5,25 x m. 5,00, per una superficie complessiva di mq. 26,25. Detto soppalco, nella sua parte inferiore, ha una altezza di circa m. 1,85 misurata dall'intradosso del soppalco sino al piano di calpestio del locale a piano terra (cfr.: Allegato O – planimetria 1:100 stato attuale).

Il suddetto soppalco è stato realizzato abusivamente, senza il rilascio dei necessari titoli abilitativi edilizi. Lo stesso contrasta con gli strumenti urbanistici del Comune di Lucera (FG). Pertanto, **non essendo suscettibile di sanatoria edilizia dovrà essere demolito dall'acquirente, a sua completa cura e spese, così come meglio specificato nella risposta ai quesiti n. 4 e n. 10.**

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile è stata rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'O.M.I..

Le caratteristiche di rifiniture del locale sono da considerarsi di tipo economico, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle di ceramica; - rifinitura delle pareti in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura e in parte con piastrelle di ceramica; - rifinitura del soffitto con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera; - infisso di accesso esterno in legno munito di serranda metallica elettrica; impianti esistenti: elettrico e idrico - fognario.
- Le rifiniture del piccolo w.c. sono costituite da: - pavimenti e rivestimenti in ceramica; - porta di accesso in legno; dotazione idrico – sanitaria costituita da: tazza e lavabo in ceramica; - boiler elettrico per l'acqua calda. Il W.C. è dotato di piccola finestra in alluminio prospiciente su Via Pietro Nenni.

Le condizioni di manutenzione e conservazione, in cui versa attualmente il locale, **sono da considerarsi ordinarie e sufficienti per l'uso di garage.**

Nella successiva stima, del bene in esame, si applicherà una **riduzione** del valore di mercato complessiva della percentuale pari **all'12,50% (riduzione: 0,875)**, ciò al fine di tenere conto: - dell'assenza totale della garanzia per vizi del bene che si andrà a vendere all'asta; - che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/2008; - che l'immobile è privo del certificato di agibilità; - delle irregolarità edilizie e catastali accertate, nonché dei costi necessari per la demolizione del soppalco interno abusivo e per la relativa regolarizzazione edilizia / catastale ecc., i cui costi, pertanto, **rimarranno tutti ad esclusivo onere e carico dell'acquirente all'asta del bene** (cfr. - risposta al quesito n. 4 e n. 10).

oooo \* oooo

#### **STABILE OVE E' UBICATO L'IMMOBILE**

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e due piani superiori, oltre alle sovrastrutture condominiali.

La struttura portante è del tipo tradizionale mista, in muratura portante ed elementi in cemento – armato, il tutto poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo armato.

Le compagnature perimetrali sono in muratura di tufo. Le stesse, all'esterno dello stabile, sono rifinite con mattoncino a faccia vista.

L'edificio, nel suo complesso, come da sopralluogo esterno, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile pignorato (Lotto n. 2) ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, il rilievo planimetrico, nonché ha acquisito, presso il Catasto dei Fabbricati, la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr - allegati B1 – D1 - O).

ooooo \* ooooo

### **- LOTTO N. 3 -**

**Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Proprietà 1/1**

**Immobili siti nel Comune di Lucera in Località Scorciabove, in catasto attualmente censiti al Foglio n. 43 – particella nn. 514 (catasto terreni) e particella n. 515 – 516 (catasto fabbricati).**

ooooo \* ooooo

**Il Lotto n. 3 è costituito dagli immobili siti nel Comune di Lucera (FG) in Località Scorciabove, in catasto attualmente censiti al Foglio n. 43 – particella nn. 514 (catasto terreni) e particelle n. 515 – 516 (catasto fabbricati), come di seguito descritto.**

ooo \* ooo

### **FABBRICATO PARTICELLA N. 515**

Trattasi di un immobile indipendente, destinato all'uso di ricovero diurno di operai e deposito di attrezzature agricole (rurale), sito nel Comune di Lucera (FG) al Via Orazio – Località Scorciabove.

Detto immobile è costituito da due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati internamente da una scala in cemento armato.

A detto immobile, posto a circa Km. 3,00 dal centro del comune di Lucera, si accede attraverso la strada Comunale, su cui fronteggia per un lato, mediante due cancelli dei quali uno di tipo pedonale e l'altro carrabile, e successivo camminamento sulla corte scoperta annessa d'uso esclusivo (porzione della particella n. 514 del foglio n. 43).

Detto immobile si compone, nel suo insieme, a piano terra di ampio vano cucina – soggiorno, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio, con ampio porticato esterno.

Dal disimpegno per mezzo di una porta ivi ubicata e di una scala interna, in cemento armato, si accede al sottostante locale cantinato a piano seminterrato.

**La superficie lorda commerciale vendibile è pari a circa mq. 173,77=** calcolata in conformità a quanto stabilito dalle disposizioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate - OMI), come di seguito riportato:

1) Appartamento a piano terra:	mq. 100,40=
2) Porticato a piano terra:	
mq. 63,20 x 0,35=	mq. 22,12=
3) Cantinato a piano seminterrato:	
mq. 102,20 x 0,50=	<u>mq. 51,25=</u>
<b>Totale superficie</b>	<b>mq. 173,77=</b>

**Il predetto fabbricato (particella n. 515) ricade all'interno della particella n. 514.**

**La particella n. 514 costituisce in parte la corte d'uso esclusiva del predetto fabbricato (particella n. 515) e in parte un terreno di qualità uliveto, per una superficie complessiva pari a mq. 5.997,00 catastali.**

L'altezza interna del piano terra è pari a circa m. 2,90. Il piano cantinato ha una altezza di circa m. 2.60 (cfr – Allegati B2 – C2 – D2 – E2 – P).

Le caratteristiche di rifiniture dell'immobile sono da considerarsi di tipo economico, le principali sono le seguenti:

- pavimenti in piastrelle di monocottura e ceramica; - rifinitura delle pareti e soffitti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; - rivestimento delle pareti della cucina in parte con dipintura ed in piccola parte in piastrelle di ceramica; - rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di ceramica; - infissi interni in legno; - infissi esterni in alluminio anodizzato; - impianti tecnologici esistenti: - elettrico; - idrico - sanitario - fognario; - di riscaldamento autonomo con termo camino; - alimentazione della cucina con bombola del gas;

Gli apparecchi igienico - sanitari esistenti nel bagno sono costituiti da: tazza, lavabo, bidè e doccia, completi di rubinetterie.

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo:

- L'impianto elettrico è collegato alla rete pubblica.
- L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di un pozzo. Lo scarico fognario avviene con una fossa biologica.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò, è stato tenuto in debito conto nella successiva stima dell'immobile, detraendo, **nella misura percentuale del 6,00%** del valore, il costo per l'adeguamento degli impianti, per il rilascio delle certificazioni di conformità, per l'assenza della garanzia per vizi del bene, per la mancanza del certificato di agibilità ecc. (vedasi la risposta ai quesiti n. 4 - 10).

Le condizioni di manutenzione e conservazione, in cui versa attualmente l'immobile, **sono da considerarsi discrete.**

Buona risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'areazione dell'immobile oggetto della presente relazione.

oooo \* oooo

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata, costituita da travi e pilastri in cemento armato poggianti su fondazioni in cemento armato; gli orizzontamenti sono in latero – cemento e le tompagnature perimetrali in muratura in laterizio.

Le facciate esterne sono rifinite principalmente con mattoncino a faccia vista.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

oooooo \* oooooo

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione del fabbricato censito con la particella n. 515 ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, interno ed esterno, il rilievo planimetrico, nonché ha acquisito, presso il Catasto Fabbricati, la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr. – Allegati: B2 – C2 – D2 – E2).

\*\*\*\* o \*\*\*\*

### **TERRENO PARTICELLA N. 514**

ooo \* ooo

La particella di terreno, in oggetto, è posta a circa Km. 3,00 dal centro del Comune di Lucera (FG), in Località Scorciabove snc..

Detta particella include, nel suo perimetro, la succitata particella n. 515 e la particella n. 516, di cui si tratterà in seguito.

Come per il suddetto fabbricato (particella n. 515), alla particella di terreno n. 514 si accede attraverso la strada Comunale, su cui

fronteggia per un lato con due cancelli, di cui uno di tipo pedonale e l'altro di tipo carrabile.

**La particella n. 514, di fatto, costituisce in parte la corte d'uso esclusiva del predetto fabbricato, censito con la particella n. 515, e in parte un terreno di qualità uliveto, per una superficie complessiva pari a mq. 5.997,00 catastali.**

La particella n. 514 è recintata, nella sua minore consistenza, con un basamento in cemento armato e sovrastante pannello metallico del tipo orso-grill, mentre nella sua maggiore consistenza la recinzione è del tipo in paletti e retina metallica.

Una zona della particella n. 514, utilizzata come corte comune del fabbricato censito con la particella n. 515, è in parte pavimentata e in parte provvista di aiuole. Sulla stessa corte è ubicato un pozzo per l'approvvigionamento idrico.

La rimanente porzione della particella n. 514 è coltivata come uliveto, le cui caratteristiche conformazione e peculiarità sono le seguenti:

- Fertilità: discreta;
- Giacitura: quasi pianeggiante;
- Esposizione: buona;
- Accesso: il livello di facilità di accesso al terreno è buono;
- Forma e ampiezza: è regolare, in quanto, non vi sono limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo in esame.
- Età (Piantagione Uliveto): media;
- Densità delle piante di olivo: ordinaria, in quanto, il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e la natura del terreno.

Sulla predetta particella n. 514 sono state realizzate n. 3 (tre) strutture completamente abusive che, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 10, non sono suscettibili di sanatoria e, di conseguenza, l'acquirente all'asta dei beni dovrà procedere, a totale propria cura e spese, alla loro completa demolizione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta.

I fabbricati abusivi da demolire sono i seguenti:

- Fabbricato abusivo in corso di costruzione avente dimensioni in pianta pari a m. 18,90 x m. 10,80, costituito da un piano terra completato allo stato di "rustico" (senza opere di rifiniture, senza impianti, senza infissi, ecc., come da foto allegate) e da un sovrastante piano primo, collegato da scala interna, anch'esso in corso di costruzione e privo delle strutture di copertura (indicato con la lettera A nelle foto e negli elaborati grafici: - Allegati B2 - P);
- Tettoia in legno abusiva avente dimensioni in pianta pari a m. 10,00 x m. 4,00 ed una altezza media di circa 2,90 m. (indicato con la lettera C nelle foto e negli elaborati grafici: - Allegati B2 - P);
- Gazebo aperto in muratura portante (indicato con la lettera B nelle foto e negli elaborati grafici: - Allegati B2 - P).

oooo \* ooooo

### FABBRICATO PARTICELLA N. 516

oooo \* oooo

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, censito con la particella n. 516, accatastato come un deposito di mq. 8,00 di superficie utile e mq. 12,00 di superficie lorda, allo stato attuale risulta essere stato già demolito e su di esso è stato realizzato parte del fabbricato abusivo di m. 18,90 x m. 10,80, in corso di costruzione, costituito

da piano terra e sovrastante piano primo (indicato con la lettera A nelle foto e negli elaborati grafici in allegato).

Per il suddetto fabbricato, ad uso deposito (particella n. 516), occorrerà procedere alla variazione catastale con la causale demolizione, mediante procedura catastale DOCFA, da presentarsi al Catasto Fabbricati.

L'area catastale di sedime di 12,00 mq. sarà inclusa, nella risposta al quesito n. 4, nella stima del terreno complessivo.

ooooo \* ooooo

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione del Lotto n. 3 ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico e il rilievo planimetrico, nonché ha acquisito, presso il Catasto Fabbricati, le planimetrie catastale in scala 1:200 e la mappa catastale (cfr. – Allegati: B2 – C2 – D2 – E2 – P - Q).

\*\*\*\* o \*\*\*\*

**4) Alla stima del bene in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.**

**4) - bis: alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Prima di procedere alla risposta al quesito, si riferisce in merito agli adeguamenti e alle correzioni della stima.

### **ADEGUAMENTI DA APPORTARE AL VALORE DI STIMA**

ooooo \* oooooo

#### **LOTTO N. 1**

➤ **APPARTAMENTO:**

Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato **pari al 4,00%** (**quattro per cento**), ciò al fine di tenere conto:

- **Punto A).**

- 1) Dell'assenza totale della garanzia per vizi del bene che si andrà a vendere all'asta, anche di natura edilizia / urbanistica;
- 2) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno a completo ed esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario ecc..

- **Punto B).**

- 1) Detrazione di **€ 3.000,00= (Tremila/00)** per i costi relativi alla sanatoria edilizia dei lavori abusivi accertati, mediante la presentazione al Comune di Lucera (FG) - IV Settore - di una C.I.L.A in sanatoria (vedasi la risposta al quesito n. 10), che l'aggiudicatario, del bene all'asta, dovrà sostenere a sua completa cura e spese.

- **Punto C).**

1) Detrazione di **€ 600,00= (Seicento /00)** per i costi relativi alla variazione catastale da effettuarsi, con la procedura DOCFA, da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Catasto Fabbricati con la causale “diversa distribuzione degli spazi interni” (vedasi la risposta al quesito n. 10), che l'aggiudicatario del bene all'asta dovrà sostenere a sua completa cura e spese.

- **Punto D).**

Detrazione di **circa € 450,00= (Euro Quattrocentocinquanta / 00), IVA (per tecnico certificatore caldaia) e Cassa Geometri inclusa, per la redazione del libretto di impianto termico (€ 200,00=) e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (€ 250,00=),** Detto costo di € 450,00= rimarrà ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta.

ooooo \* oooooo

- **LOCALE DEPOSITO:**

Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene applicare le seguenti riduzioni del valore di mercato:

- **Punto A)** riduzione del valore di mercato **pari al 5,00% (cinque per cento)**, ciò al fine di tenere conto
  - 1) Dell'assenza totale della garanzia per vizi del bene che si andrà a vendere all'asta, anche di natura edilizia / urbanistica;
  - 2) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario ecc..
- **Punto B)** riduzione del valore di mercato **pari al 35,00% (trentacinque per cento)**, ciò al fine di tenere conto:

- 1) Che l'acquirente del bene all'asta dovrà procedere successivamente, a sua totale cura e spesa, a regolarizzare l'immobile mediante la richiesta di sanatoria delle irregolarità urbanistiche / edilizie e catastale, presso il Comune e l'Agenzia delle Entrate, e successiva richiesta del certificato di agibilità (cfr. – risposta al quesito n. 10);
- 2) Del minor valore dell'immobile dovuto alla presenza, nel vano più piccolo del locale di due serbatoi d'acqua per l'impianto di autoclave condominiale con relativa servitù di accesso. Pertanto, detto vano, come indicato in planimetria, pari a circa mq. 6,00, non potrà essere utilizzato come deposito (cfr. planimetria Allegato N).

ooooo \* oooooo

## **LOTTO N. 2**

### ➤ **LOCALE GARAGE:**

Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene **applicare le seguenti riduzioni del valore di mercato:**

### ➤ **Riduzione del 4,00% (quattro per cento), al fine di tenere conto:**

- 1) Dell'assenza totale della garanzia per vizi del bene che si andrà a vendere all'asta;
- 2) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario ecc..
- 3) L'immobile è privo del certificato di agibilità;

### ➤ **Riduzione del 8,50% (otto virgola cinquanta per cento) al fine di tenere conto:**

- 4) Di tutti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia degli abusi edilizi accertati (S.C.I.A. in sanatoria per demolizione soppalco e realizzazione del W.C., ecc.), comprensivo della richiesta del certificato di agibilità, che l'aggiudicatario del bene all'asta dovrà

sostenere a sua completa cura e spese (cfr. - risposta al quesito n. 10).

- 5) Di tutti i costi necessari per la demolizione del soppalco abusivo (m. 5,00 x m. 5,25) e per il completo ripristino dello stato dei luoghi mediante l'esecuzione di opere edilizie, che l'aggiudicatario del bene all'asta dovrà sostenere a sua completa cura e spese. (cfr. - risposta al quesito n. 10).
- 6) Della variazione catastale mediante procedura DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni relativa alla realizzazione del piccolo W.C., da effettuarsi a totale cura e spese dell'aggiudicatario del bene (cfr. - risposta al quesito n. 10).

ooooo \* oooooo

### LOTTO N. 3

ooo \* ooo

Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene applicare una riduzione del valore di mercato **pari al 6,00% (sei per cento)**, ciò al fine di tenere conto:

- **Punto A).**

- 1) Dell'assenza totale della garanzia per vizi del bene che si andrà a vendere all'asta, anche di natura edilizia / urbanistica;
- 2) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario ecc..

- **Punto B).**

- 1) Detrazione di **€ 600,00= (Seicento /00)** per i costi relativi alla variazione catastale da effettuarsi, con la procedura DOCFA, da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Catasto Fabbricati con la causale “demolizione”

(demolizione fabbricato particella n. 516 - vedasi la risposta al quesito n. 10), che l'aggiudicatario del bene all'asta dovrà sostenere a sua completa cura e spese.

- **Punto C).**

Detrazione di **circa € 450,00= (Euro Quattrocentocinquanta / 00), IVA (per tecnico certificatore caldaia) e Cassa Geometri inclusa, per la redazione del libretto di impianto termico (€ 200,00=) e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (€ 250,00=),** Detto costo di € 450,00= rimarrà ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta.

- **Punto D).**

**Riduzione del valore di mercato del Lotto n. 3 di una percentuale del 30% (Trenta per cento)** per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato censito con la particella n. 515 e per la completa demolizione delle tre opere abusive realizzate sulle particelle n. 514 e 516 (demolizione del fabbricato abusivo già avvenuta), con rilascio del relativo certificato di agibilità di cui oggi l'immobile (fabbricato particella n. 515) ne è sprovvisto.

Tutti i costi, spese, oneri e quant'altro necessario per la regolarizzazione urbanistica (sanatoria degli ampliamenti abusivi del fabbricato - particella n. 515), per la demolizione dei tre fabbricati abusivi (realizzati sulla particella n. 514 e n. 516) e per l'ottenimento del certificato di agibilità saranno tutti, nulla escluso e/o eccettuato, ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario del bene all'asta.

ooooo A ooooo

## **S T I M A D E L V A L O R E**

ooooo A ooooo

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che “ordinari compratori” e “ordinari venditori” in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, vengono indicate come condizioni “intrinseche” ed “estrinseche”.

Le condizioni “estrinseche” sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui l'immobile è situato come: - l'ubicazione e distanza rispetto al centro della città;- il tipo di zona; - il ceto sociale d'insediamento; la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico - edilizio del Comune di Lucera (FG); - la domanda di mercato ecc.; - la tipologia edilizia prevalente; - la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle “intrinseche” sono le caratteristiche proprie **del fabbricato** quali: - la superficie lorda commerciale; - l'età di costruzione; - le caratteristiche costruttive e di rifiniture; - lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è inserito; - la dotazione e stato dei servizi e degli impianti; - la destinazione d'uso; ecc..

**Per i terreni**: - il tipo di coltivazione in atto, la fertilità, la giacitura, l'esposizione, l'ubicazione, la facilità / difficoltà di accesso, la conformazione planimetrica (forma e ampiezza), l'età e densità del soprassuolo (uliveto), la dotazione d'acqua di irrigazione, ecc.;

Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola, collocandoli nella loro giusta posizione economica, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versano.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, degli immobili, oggetto d'espropriazione immobiliare, si perviene utilizzando il **procedimento sintetico - comparativo**.

Il parametro tecnico di raffronto è quello **del metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile per i fabbricati e l'ettaro per il terreno** (superficie nominale catastale).

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e, ***a seguito d'indagini esperite presso tecnici ed operatori del mercato immobiliare di Lucera (FG) e dai valori desunti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)***, è risultato che i valori unitari medi, all'attualità, applicabili ai beni oggetto di espropriazione, sono i seguenti:

- **LOTTO N. 1:** considerato lo stato di fatto in cui si trovano i beni (appartamento e locale deposito) e nelle condizioni di manutenzione conservazione cui versano. (risposta ai quesiti n. 3 e n. 10).

- **Appartamento uso abitazione: € 900,00/mq.=**

- **Locale deposito: € 400,00/mq.=**

ooooo \* ooooo

- **LOTTO N. 2:** considerato lo stato di fatto in cui si trova il bene e nelle condizioni di manutenzione conservazione mediocri in cui versa e della presenza di opere abusive non sanabili (cfr. – risposta ai quesiti n. 3 e n. 10) :

- **Garage: € 800,00/mq.=**

ooooo \* ooooo

- **LOTTO N. 3:** tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni e della presenza delle opere abusive da regolarizzare mediante sanatoria e da demolire in quanto non sanabili (cfr. – risposta ai quesiti n. 3 e n. 10) .

- **Immobile ad uso abitazione (particella n. 515):**

€ 1.300,00/mq.=

- **Terreno agricolo: (particella n. 514 e area di sedime della particella n. 516), costituente in parte la corte scoperta del fabbricato:**

€ 50.000,00 / Ha

○○○○○ Λ ○○○○○

**Il relativo valore di mercato degli immobili pignorati è pari a:**

○○○○○ Λ ○○○○○

**LOTTO N. 1**

○○○○○ Λ ○○○○○

- **Valore appartamento Via A. Volta n. 21:**

mq. 153,40 x € 900,00/mq.= € 138.060,00=

**Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come sopra riportati:**

- A) Riduzione del valore del 4,00% (quattro per cento);
- B) Detrazione dell'importo di € 3.000,00=;
- C) Detrazione dell'importo di € 600,00=;
- D) Detrazione dell'importo di € 450,00=.

\*\*\*\*\* ○ \*\*\*\*\*

Pertanto, l'appartamento ad uso abitazione, allo stato attuale, **ha un valore commerciale, da porre a base d'asta, pari a:**

€ 138.060,00 x 0,96 - € 3.000,00 - € 600,00 - 450,00= **€ 128.487,60=**

In cifra tonda **€ 128.500,00=**

**(Euro Centoventottomilacinquecento / 00)**

\*\*\* ○ \*\*\*

- **Valore locale deposito Via P. Nenni n. 5:**

mq. 33,50 x € 400,00/mq.= € 13.400,00=

**Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come sopra riportati:**

**Riduzione del valore del 40,00% (5,00% + 35,00%);**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Pertanto, il locale deposito, allo stato attuale, ha un valore commerciale, **da porre a base d'asta**, pari a:

€ 13.400,00 x 0,60= **€ 8.040,00=**

In cifra tonda **€ 8.000,00=**

**(Euro Ottomila / 00)**

oooo \* oooo

Pertanto, il valore complessivo del Lotto n. 1, costituito dall'appartamento di Via A. Volta n. 21 e dal locale deposito di Via P. Nenni n. 5, da vendere unitamente, è pari a:

A) Appartamento: € 128.500,00=

B) Locale deposito: € 8.000,00=

**Totale € 136.500,00=**

**(Centotrentaseimilacinquecento / 00)**

ooooo A oooooo

**LOTTO N. 2**

ooooo A oooooo

• Valore garage: mq. 82,60 x € 800,00 / mq.= **€ 66.080,00=**

ooo \* ooo

**Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima, operando le riduzioni del valore sopra citate:**

- Riduzione del valore del 4,00% (quattro per cento);
- Riduzione del valore del 8,50% (otto e cinquanta per cento);

**Totale coefficiente di riduzione del valore 0,875=**

12,50 % (4,00 % + 8,50 %).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Pertanto, il garage (lotto n. 2), allo stato attuale, ha un valore commerciale pari a:

€ 66.080,00 x 0,875 (riduzione)= € 57.820,00=

In cifra tonda € 58.000,00=

**(Euro Cinquantottomila / 00)**

oooooo ^ oooooo

**LOTTO N. 3**

oooooo ^ oooooo

- Valore abitazione (particella n. 515):  
mq. 173,77 x € 1.300,00/mq.= € 225.901,00=
- Valore terreno (particella n. 514 e 516):  
mq. 6.009,00 x € 5,00/mq.= € 30.045,00=  
€ 255.946,00=

ooo \* ooo

**Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima, operando le riduzioni del valore sopra citate:**

- A)** Riduzione del valore del 6,00% (sei per cento);
- B)** Detrazione dell'importo di € 600,00=;
- C)** Detrazione dell'importo di € 450,00=;
- D)** Riduzione del valore del 30% (Trenta per cento)

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Pertanto, il Lotto n. 3 costituito dal fabbricato censito al foglio n. 43 – particella n. 515 e dal terreno scoperto (privo di tutti i fabbricati da demolire) costituito dalle particelle nn. 514 e 516, allo stato attuale, ha un valore commerciale pari a:

€ 255.946,00 x 0,64 - € 1.050,00 = € 162.755,44=

In cifra tonda € 163.000,00=

**(Euro Centosessantatremila / 00)**

oooooo ^ oooooo

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile degli immobili pignorati è stata rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca Dati dell'O.M.I., come sopra descritto.

Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, per cui non vi è necessita di operazioni di bonifica.

Sussistono tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie come da allegata certificazione notarile (vedi allegato F).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**5) Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.**

ooooo ^ ooooo

Tutti i beni oggetto di pignoramento (costituenti i Lotti N. 1, N. 2 e N. 3) sono stati pignorati per la loro intera quota di piena proprietà 1/1.

**Pertanto, non trattandosi di beni indivisi, verranno venduti per la loro intera piena proprietà.**

ooooo ^ ooooo

**6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.**

ooooo ^ ooooo

**Trattasi di N. 3 Lotti da porre in vendita, come di seguito elencato.**

ooooo ^ ooooo

**- LOTTO N. 1 -**

**Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Quota proprietà 1/1**

\*\*\* o \*\*\*

- A. Immobile in secondo piano, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Volta n. 21, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella 2242 – subalterno n. 22;**
- B. Immobile a piano seminterrato, ad uso deposito, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 – particella n. 1001 – subalterno n. 16;**

ooooo ^ ooooo

**A.**

**IMMOBILE IN SECONDO PIANO**

**VIA A. VOLTA N. 21**

ooo \* ooo

Trattasi di un appartamento, ad uso abitazione, sito nel Comune di Lucera (FG) alla Via Alessandro Volta n. 21 - piano secondo.

La porta di accesso, all'appartamento, è posta a destra salendo al piano della scala condominiale. Lo stabile, ove è ubicato, non è dotato di impianto di ascensore.

Detto immobile si compone, nel suo insieme, di ingresso - corridoio, cucinino, camera da pranzo (tinello), ampio soggiorno, camera da letto matrimoniale, n. 2 camerette, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 ripostigli, con annessi due balconi di cui uno prospiciente su Via A. Volta e l'altro su Via E. Fermi (Allegato B - C - D - I - N).

La superficie lorda commerciale vendibile è pari a circa mq. 153,40. L'altezza interna è pari a circa m. 3,20 circa.

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano piano terra e da due piani superiori, oltre alle sovrastrutture di copertura condominiale.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà quota 1/1 - bene personale con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 30; - particella n. 2242; - subalterno n. 22; - categoria A/3 di classe 2; - consistenza vani: 5,5; - Superficie catastale totale: mq. 155; - Superficie totale catastale escluse aree scoperte: m. 154; - Rendita Catastale: € 426,08=; - Viale [REDACTED] De Peppo Serena n. 21 (attuale Via A. Volta n. 21) - piano secondo (cfr. - Allegato C);

L'immobile non ha accessori e/o pertinenze d'uso esclusivo.

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge e come riportato negli atti di provenienza.

L'immobile confina con Via Alessandro Volta e successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala, con l'unità immobiliare dello stesso stabile censita con il subalterno n. 21, e con Via Enrico Fermi, fatti salvi altri e migliori confini.

ooooo \* oooooo

**B.**  
**LOCALE A PIANO SEMINTERRATO**  
**VIA P. NENNI N. 5**

ooo \* ooo

Trattasi di un locale a piano seminterrato, adibito ad uso deposito e autoclave, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5. L'accesso è garantito dal vano porta carrabile, distinto dal civico 5 di Via Pietro Nenni, e rampa di discesa condominiale.

Una volta effettuata la discesa dalla rampa condominiale, a suddetto locale si accede, attraversando la corsia di manovra condominiale, mediante due distinte porte in ferro.

Il locale deposito, oggetto di esecuzione immobiliare, si compone, nel suo insieme, di due vani intercomunicanti, sviluppantesi in pianta a forma rettangolare, aventi una larghezza utile interna di circa m. 2,20 ed una lunghezza complessiva di circa m. 12,57, il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 33,50 e netta calpestabile di circa mq. 27,40. L'altezza utile interna è pari a circa m. 2,25 (cfr. – Allegati: B - C - D - E - I - N).

Come si evince dall'allegata planimetria, nel vano più piccolo del locale sono allocati due serbatoi d'acqua per l'impianto di autoclave condominiale con relativa servitù di accesso. Nella stima è stato già tenuto in debito conto, di tale caratteristica negativa del locale, operando una **congrua riduzione del valore del locale**.

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e da due piani superiori, oltre alle sovrastrutture di copertura condominiali.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED]

[REDACTED], - Proprietà quota 1/1 - bene personale

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 30; - particella n. 1001; - subalterno n. 16; - categoria C/2 di classe 3; - consistenza: 27 mq.; - Superficie catastale totale:

mq. 34; - Rendita Catastale: € 66,93=; - Via Pietro Nenni n. 7  
(attuale civico n. 5) - piano seminterrato (cfr. - Allegato C);

**L'immobile non ha pertinenze e/o accessori d'uso esclusivo.**

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge e come riportato negli atti di provenienza..

Detto locale deposito confina con terrapieno verso Via Pietro Nenni e successivamente, proseguendo in senso orario, con box – auto di altra proprietà, con corsia di manovra condominiale per tre lati e con box – auto censito con il subalterno n. 12, fatti salvi altri e migliori confini

oooooo \* oooooo

**PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO N. 1**  
**(A. Appartamento e B. Locale deposito)**  
**quota 1/1 di proprietà bene personale**

sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

**€ 136.500,00=**

**(Euro Centotrentaseimilacinquecento / 00)**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**- LOTTO N. 2 -**

**Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Quota proprietà 1/1**

\*\*\* o \*\*\*

Immobile a piano terra, ad uso box - auto (garage), sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 1, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 - particella n. 442 - subalterno n. 1.

oooooo \* oooooo

Trattasi di un locale a piano terra, adibito ad uso garage, sito nel Comune di Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 1.

L'accesso è garantito dal vano porta, carrabile, distinto dal civico n. 1 di Via Pietro Nenni.

Detto locale garage è dotato di una porta interna, al momento del sopralluogo chiusa e non accessibile, la quale comunica con l'adiacente immobile attiguo, **non oggetto di esecuzione immobiliare, avente accesso dal civico 3 di Via Pietro Nenni.**

Il locale si compone, nel suo insieme, di un unico vano, che si estende in pianta a forma rettangolare, con annesso piccolo W.C., il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 82,60 e netta calpestabile di circa mq. 74,30. L'altezza interna è pari a circa m. 3,80 (cfr. – Allegati D1 - O).

All'interno del locale è stato realizzato **un soppalco abusivo, a cui si accede mediante una scala a pioli in ferro amovibile,** avente dimensioni in pianta pari a m. 5,25 x m. 5,00, per una superficie complessiva di mq. 26,25. Detto soppalco, nella sua parte inferiore, ha una altezza di circa m. 1,85, misurata dall'intradosso del soppalco sino al piano di calpestio del locale a piano terra (cfr. Allegato B1 - D1 - O) .

Come riportato nella risposta al quesito n. 10 - Lotto n. 2 -, il suddetto soppalco è stato realizzato abusivamente, senza il rilascio dei necessari titoli abilitativi edilizi. Lo stesso contrasta con gli strumenti urbanistici del Comune di Lucera (FG) e, di conseguenza, **non essendo suscettibile di sanatoria edilizia dovrà essere demolito dall'acquirente del bene all'asta.**

Lo stabile, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da piano terra e da due piani superiori, oltre alle sovrastrutture di copertura condominiali.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà quota 1/1 - bene personale con i seguenti estremi catastali:
  - Foglio n. 30; - particella n. 442; - subalterno n. 1; - categoria C/6 di classe 2; - consistenza: 70 mq.; - Superficie catastale totale: mq. 90; - Rendita Catastale: € 148,22=; - Via Madonna Della Spiga n. 7 (attuale Via Pietro Nenni n. 1) - piano terra (cfr. - Allegato C1);

**L'immobile non ha pertinenze e/o accessori d'uso esclusivo.**

Con il suddetto immobile viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge, come riportato negli atti di provenienza.

Detto garage confina con Via Pietro Nenni, da cui riceve accesso, e successivamente, proseguendo in senso orario, con l'adiacente unità immobiliare, a piano terra, avente accesso dal civico n. 3 di Via Pietro Nenni, con altra/e unità immobiliari dello stesso fabbricato censito con la particella n. 442 del foglio n. 30 e con il locale, a piano terra, avente accesso dal civico n. 27 di Via Enrico Fermi, fatti salvi altri e migliori confini.

ooooo \* ooooo

## **PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO N. 2**

### **Quota proprietà 1/1 – bene personale**

Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**€ 58.000,00=**

**(Euro Cinquantottomila / 00 )**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**- LOTTO N. 3 -****Proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]****Quota proprietà 1/1****Immobili siti nel Comune di Lucera in Località Scorciabove****Foglio n. 43 – particelle nn. 514 - 515 - 516**

ooooo \* ooooo

Trattasi di un immobile indipendente, destinato per ricovero diurno di operai e deposito di attrezzature agricole (rurale), sito nel Comune di Lucera (FG) al Via Orazio – Località Scorciabove.

Detto immobile è costituito da due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati internamente da una scala in cemento armato.

A detto immobile, posto a circa Km. 3,00 dal centro del comune di Lucera, si accede attraverso la strada Comunale su cui fronteggia per un lato, mediante due cancelli, di cui uno pedonale e l'altro carrabile, e successivo camminamento sulla corte scoperta annessa d'uso esclusivo (particella n. 514 del foglio n. 43).

L'immobile si compone, nel suo insieme, a livello del piano terra di: ampio vano cucina – soggiorno, camera da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio, con ampio porticato esterno.

Nella zona disimpegno è ubicata una porta a mezzo della quale si accede, tramite una scala interna in cemento armato, al sottostante locale cantinato a piano seminterrato.

**La superficie totale lorda commerciale vendibile è pari a circa mq. 173,77=**

L'altezza interna del piano terra è pari a circa m. 2,90. Il piano cantinato ha una altezza di circa m. 2.60.

La particella n. 514 costituisce in minore parte la corte di pertinenza esclusiva del fabbricato di cui sopra (particella n. 515), e in

maggior parte un terreno agricolo di qualità uliveto, il tutto per una estensione complessiva di mq. 5.997,00=

La stima del Lotto n. 3 è stata effettuata per il fabbricato sopra descritto (particella n. 515) e per la particella n. 514, considerata come area scoperta, in quanto:

- Il fabbricato censito con la particella n. 516, costituito da un deposito di mq. 8,00, **risulta essere stato già demolito**;
- Sulla particella n. 514 sono state realizzate n. 3 (tre) opere abusive che, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 10, non sono suscettibili di sanatoria e, di conseguenza, l'acquirente all'asta dei beni dovrà procedere, a propria cura e spese, alla loro completa demolizione e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, come di seguito indicato:
  - Fabbricato abusivo in corso di costruzione avente dimensioni in pianta pari a m. 18,90 x m. 10,80, costituito da un piano terra completato allo stato di "rustico" e da un sovrastante piano primo, collegato da scala interna, in corso di realizzazione e privo di copertura (indicato con la lettera A nelle foto e negli elaborati grafici in allegato);
  - Tettoia in legno abusiva avente dimensioni in pianta pari a m. 10,00 x m. 4,00 ed una altezza media di circa m. 2,90; (indicato con la lettera C nelle foto e negli elaborati grafici in allegato);
  - Gazebo aperto in muratura portante (indicato con la lettera B nelle foto e negli elaborati grafici in allegato).

Attualmente nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Lucera (FG) l'immobile, in oggetto, è censito in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], - Proprietà quota 1/1;

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 43; - particella n. 515; - categoria A/4 di classe 4; - Superficie totale: mq. 150; - Superficie totale escluse aree scoperte: mq. 150; - Rendita Catastale: € 429,95=; - Località Scorciabove snc; - piano terra e piano seminterrato;
- Foglio n. 43; - particella n. 516; - categoria C/2 di classe 4; - Consistenza: mq. 8; Superficie catastale: mq. 12; - Rendita Catastale: € 23,14=; - Località Scorciabove snc; - piano terra;
- Foglio n. 43; - Particella n. 514; Qualità: Uliveto; - Classe U; - Superficie ha. 0.59.97; R.D. € 37,17; R.A. € 20,23.

L'intero Lotto n. 3, nel suo insieme, confina con la strada comunale da cui prende accesso e successivamente proseguendo in senso orario con le particelle nn. 522, 521, 643, 641, 645 e 145, tutte del foglio n. 43, fatti salvi altri e migliori confini.

ooooo \* ooooo

### **PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO N. 3**

**quota 1/1 di proprietà**

**€ 163.000,00=**

**(Euro Centosessantatremila / 00 )**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

### **LOTTI N. 1 – N. 2 – N. 3**

ooo § ooo

- **Tutti i succitati immobili, costituenti il Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3, dovranno intendersi trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente versano, con tutti i loro annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ed indivise dell'edificio, di cui fanno parte, tali sia per legge che per convenzione, il tutto così come i debitori eseguiti**

**attualmente possiedono e hanno il diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato, con tutte le precisazioni di cui ai titoli di provenienza.**

- Eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.**
- E' esclusa la garanzia per vizi dei beni, anche di natura edilizia / urbanistica.**
- L'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.**
- Per quant'altro, si fa riferimento a quanto già contenuto nella risposta agli altri quesiti della presente relazione.**

**\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\***

**7) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, 3° comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante dalle precedenti locazioni.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sulla base degli accertamenti esperiti dal sottoscritto in sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia è risultato che, dalle interrogazioni effettuate negli archivi di competenza, non risultano registrati contratti di locazione intestati alle sig.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

**Pertanto, allo stato attuale, tutti i beni immobili pignorati risultano nella piena disponibilità delle debtrici esegutate sig.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (cfr. allegato H – certificati di residenza).**

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED], unitamente al proprio nucleo familiare, risiede presso l'immobile di Via A. Volta n. 21, oggetto di pignoramento.

Dal certificato di residenza la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risiede, con il proprio coniuge, presso l'immobile pignorato sito in Viale Orazio snc - Località Scorciabove.

(cfr. – certificati Allegato H)

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale incidenza sul valore di stima.**

Da quanto si evince dalla certificazione notarile (allegato F) risulta quanto segue.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

## LOTTO N. 1

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sul LOTTO N. 1 composto dai seguenti immobili:

- A. **Appartamento**, in secondo piano, sito in Lucera (FG) in Via Alessandro Volta n. 21, in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 - particella 2242 - subalterno n. 22;
- B. **Locale deposito**, a piano seminterrato, sito in Lucera (FG) in Via Pietro Nenni n. 5 in catasto fabbricati attualmente censito al foglio n. 30 - particella n. 1001 - subalterno n. 16;

### **non risultano trascritti:**

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi quali, questi: - usufrutto, - uso e abitazione;
- Domande giudiziali;
- Altre limitazioni d'uso;

**Esistono tutte le trascrizioni ed iscrizioni così come riportate nella certificazione notarile allegata (allegato F).**

ooo \* ooo

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo è emerso che le palazzine, ove sono ubicati gli immobili in esame, sono **privi di condominio e/o amministratore**. Per tale motivo, non è stato possibile verificare la sussistenza di eventuali oneri e spese condominiali ancora da pagare.

Sussistono tutti i vincoli ed oneri condominiali dello stabile ove è ubicato l'immobile pignorato, secondo quanto riportato nei titoli di provenienza.

Si precisa che nella stima attuale del valore commerciale, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile in esame, nessuno escluso e/o eccettuato.

Pertanto, tutti gli oneri e/o spese condominiali, gravanti sugli immobili pignorati, resteranno tutti a totale ed esclusivo carico dell'acquirente dei beni all'asta.

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

ooooo \* ooooo

## **LOTTO N. 2**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sull'immobile di Via Pietro Nenni n. 1, piano terra, in catasto censito al foglio n. 30 – particella n. 442 – subalterno n. 1, **non risultano trascritti**:

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi quali, questi: - usufrutto, - uso e abitazione;
- Domande giudiziali;
- Altre limitazioni d'uso;

**Esistono tutte le trascrizioni ed iscrizioni così come riportate nella certificazione notarile allegata** (vedasi l'allegato F).

Da informazioni assunte in occasione del sopralluogo è emerso che la palazzina, ove è ubicato l'immobile in esame, **è privo di condominio e/o amministratore**. Per tale motivo, non è stato possibile verificare la sussistenza di eventuali oneri e spese condominiali ancora da pagare.

Sussistono tutti i vincoli ed oneri condominiali dello stabile ove è ubicato l'immobile pignorato, secondo quando riportato nei titoli di provenienza.

Si precisa che nella stima attuale del valore commerciale, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile in esame, nessuno escluso e/o eccettuato. Pertanto, tutti gli oneri e/o spese condominiali, gravanti sull'immobile

pignorato, resteranno tutti a totale ed esclusivo carico dell'acquirente del bene all'asta.

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

oooooo \* oooooo

### **LOTTO N. 3**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sugli immobili costituenti il Lotto n. 3, particelle nn. 514 – 515 e 516 del foglio n. 43 di Lucera, **non risultano trascritti**:

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi quali, questi: - usufrutto, - uso e abitazione;
- Domande giudiziali;

**Esistono tutte le trascrizioni ed iscrizioni così come riportate nella certificazione notarile allegata (vedasi l'allegato F).**

1. Sugli immobili costituenti il Lotto n. 3 è trascritto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio, in favore del Comune di Lucera, redatto dal notaio dott. Di Bitonto di Lucera il 14.06.2001 di rep. 51075 trascritto a Lucera il 26.06.2001 ai numeri 5746 / 4781;

2. La particella n. 514 è gravata da una servitù di passaggio, a piedi e con mezzi meccanici sulla stradina, della larghezza di circa m. 2,50 che parte dalla strada comunale e si sviluppa per circa m. 25,00 lungo il confine con la particella n. 143 del foglio n. 43 e in favore della stessa.

Si precisa che nella stima del valore commerciale del Lotto n. 3, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili in esame, nessuno escluso e/o eccettuato.

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42.

oooooo \* oooooo

**9) All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata agli atti della procedura in oggetto (cfr. Allegato F), si evince che nel ventennio gli immobili oggetto di pignoramento sono stati interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ❖ Ipoteca giudiziale n. 714 del 15.11.2016 a favore della BANCA CARIME SPA – Sede di Cosenza – C.F.: 13336590156 e contro le sig.re [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per un importo di € 640.000,00=, di cui € 604.105,66= per capitale, derivante da decreto ingiuntivo – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari in data 05.10.2016 – repertorio n. 3957;
- ❖ Pignoramento immobiliare n. 2531 del 12.05.2021 a favore di MAIOR SPV SRL – C.F.:04951650268 contro le sig.re [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia in data 08.04.2021 di repertorio n. 1258.

(cfr. – Allegato F – certificazione notarile)

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**10) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla**

**vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. anche se di pertinenza di fabbricati;**

**In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:**

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti.**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando, in caso di difformità, le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.**
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.**
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.**
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la**

regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

La trattazione del presente quesito verrà effettuata per ogni singolo lotto formato, **denominato rispettivamente: - LOTTO N. 1, LOTTO N. 2 e LOTTO n. 3.**

ooooo \* ooooo

ooo \* ooo

### **LOTTO N. 1**

**Proprietà - quota 1/1 - della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Immobili di Via A. Volta n. 21 e di Via P. Nenni n. – Lucera (FG)**

Foglio n. 30 – particella n. 2242 – subalterno n. 22

Foglio n. 30 – particella n. 1001 – subalterno n. 16

oo \* oo

Preliminarmente, alla risposta al presente quesito, è doveroso precisare che presso il Comune di Lucera (FG) - Ufficio Tecnico - IV Settore (Edilizia Pubblica e Privata) non è stato possibile reperire le pratiche edilizie relative agli stabili ove sono ubicati l'appartamento di Via A. Volta n. 21 e il locale deposito di Via P. Nenni n. 5, in quanto, **dette pratiche risultano irreperibili / smarrite** (cfr. – Allegato I).

Pertanto, il sottoscritto non può esprimersi con assoluta certezza sulla regolarità edilizia e urbanistica dei due immobili beni costituenti il Lotto n. 1, in quanto, **non** è stato possibile visionare, ed estrarre copia,

degli atti amministrativi e degli elaborati tecnico – progettuali inerenti la costruzione dei beni oggetto di pignoramento e stima.

ooo \* ooo

**A. Appartamento ad uso abitazione**

**Via A. Volta n. 21 – piano 2°**

ooo \* ooo

Ciò premesso, dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva che lo stabile, ove è ubicato l'appartamento di Via A. Volta n. 21, sarebbe stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Lucera (FG), del titolo abilitativo consistente nella **Licenza per Costruzione Edilizia N. 2092 del 01.02.1967.**

Successivamente l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria a seguito della presentazione della Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Lucera (FG) – Ufficio Tecnico – in data 02.07.2009 e protocollata in data 06.07.2009 al n. 28199 – pratica n. 2587 / 2009. Con la predetta Denuncia di Inizio Attività sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e di diversa distribuzione degli spazi interni.

A seguito dei lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, non è stata presentata la relativa denuncia di variazione catastale.

Sulla base del sopralluogo eseguito si sono rilevate alcune difformità tra le tramezzature divisorie interne, autorizzate con la succitata D.I.A. – pratica n. 2587 / 2009, e le tramezzature effettivamente rilevate dal sottoscritto in sede di accertamenti peritali.

Oltre ad alcune difformi variazioni delle tramezzature interne risultano, altresì, murate alcune porte interne.

Tali opere abusive, consistenti nei lavori di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione / costruzione di alcune tramezzature e chiusura di due porte interne, murate con laterizi,

dovranno essere sanate dal punto di vista edilizio presso il Comune di Lucera (FG) – IV Settore.

Dette opere abusive sono suscettibili di sanatoria edilizia, mediante la presentazione, al Comune di Lucera (FG), di una C.I.L.A in sanatoria, a mezzo di un tecnico abilitato, il cui costo complessivo è pari a circa € 3.000,00= (Tremila/00), comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria, onorario professionale e cassa previdenziale e della richiesta finale del certificato finale di agibilità.

ooooooo \* ooooooo

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'attuale planimetria catastale, dell'immobile de quo, **non** è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Come innanzi detto, in occasione del sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza di opere abusive consistenti nei lavori di diversa distribuzione degli spazi interni e di chiusura di alcune porte interne mediante la muratura con laterizi.

Oltre alla sanatoria edilizia, mediante la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, dovrà precedersi anche alla **regolarizzazione catastale** mediante la variazione catastale, con procedura DOCFA, da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Catasto Fabbricati con la causale "diversa distribuzione degli spazi interni", il cui costo è pari a € 600,00= (Seicento / 00), comprensivo di tributo catastale, onorario professionale e cassa previdenziale.

I suddetti costi di € 3.000,00= e di € 600,00= sono stati detratti dal valore di stima dell'appartamento. Di conseguenza **rimarranno a totale ed esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedere, a sua completa cura e spese, alla sanatoria edilizia e alla regolarizzazione catastale dell'immobile, nulla escluso e/o eccettuato, compresa la richiesta finale del certificato di agibilità.**

(cfr. – Allegato I).

ooo \* ooo

**B. Locale ad uso deposito**  
**Via P. Nenni n. 5 – piano seminterrato**

ooo \* ooo

Come innanzi già specificato, per il suddetto locale deposito **non** è stato possibile accertare la sua regolarità urbanistica, in quanto, presso il Comune di Lucera (FG) gli operatori degli archivi edilizi **non** sono riusciti a rintracciare la licenza edilizia relativa alla costruzione dello stabile ove è inserito l'immobile in esame.

Dalle indagini esperite dal sottoscritto, **immobile risulterebbe essere abusivo.**

Infatti, il sottoscritto ha esperito ricerche per altri immobili facenti parte dello stabile interessato **per i quali sarebbero state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria anche a seguito di condono edilizio.**

Tuttavia in occasione del sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato, per quanto è stato possibile accertare e verificare, che le murature perimetrali del locale deposito, in oggetto, hanno uno spessore di cm. 30 e su di esse poggia una trave in cemento armato, ragion **per cui le murature del locale costituiscono parte della struttura portante centrale dell'edificio interessato.**

**Per i suddetti motivi strutturali,** per detto locale andrà necessariamente richiesta la sanatoria edilizia presso il Comune di Lucera (FG) – IV Settore, come di seguito indicato:

- 1) Richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria a mezzo di tecnico abilitato, comprensivo di sanzioni, diritti, oneri e compensi professionali, anche ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380 / 2001;

- 2) Spese, tributi e compensi professionali per la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA da presentare al Catasto fabbricati, per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi;
- 3) Spese, tributi e compensi professionali per il successivo rilascio del Certificato di Agibilità.

Per i suddetti lavori di sanatoria urbanistica / edilizia e catastale il sottoscritto **ha operato una riduzione del valore di stima complessivo pari al 35,00%**, come si evince nella risposta al quesito n. 4.

**La suddetta riduzione del valore del 35,00%** tiene conto e include l'ulteriore parametro estimativo negativo del locale, che gli conferisce un minor valore, a causa della presenza nel vano più piccolo del locale (spazio di circa mq. 6,00, delimitato dall'unico tramezzo interno con telaio privo di porta), di due serbatoi d'acqua, utilizzati per l'impianto di autoclave condominiale, su cui grava la relativa servitù di accesso a favore del condominio. Per tale ragione, detto spazio, di circa mq. 6,00 non può essere utilizzato come deposito (cfr. planimetria Allegato N), per cui è stata operata la suddetta riduzione del valore dell'immobile.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'attuale planimetria catastale, dell'immobile de quo, **non** è conforme allo stato attuale dei luoghi.

ooo \* ooo

**L'immobile, essendo abusivo, è privo del certificato di agibilità.**

ooo \* ooo

Ciò premesso, avendo operato la riduzione del valore di mercato del 35% **rimarranno a totale ed esclusivo onere e carico, dell'aggiudicatario del bene all'asta, tutti i costi, spese e quant'altro utile e necessario ai fini della completa sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale dell'immobile, nulla escluso e/o eccettuato, compresa la richiesta del certificato di agibilità finale.**

(cfr. – Allegato I).

ooooo \* ooooo

## LOTTO N. 2

**Proprietà - quota 1/1 - della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Locale garage sito in Via P. Nenni n. 1 – Lucera (FG)**

Foglio n. 30 – particella 442 – subalterno n. 1.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Prima di dare risposta al quesito è doveroso precisare che presso il Comune di Lucera (FG) – Ufficio Tecnico - IV Settore (Edilizia Privata) non è stato possibile reperire la pratica edilizia relativa allo stabile ove è ubicato il locale garage in esame, in quanto, **detta pratica risulta irreperibile / smarrita** (cfr. – Allegato I1).

Pertanto, il sottoscritto non può esprimersi con assoluta certezza sulla regolarità edilizia e urbanistica, in quanto, **non** è stato possibile visionare, ed estrarre copia, degli atti amministrativi e degli elaborati tecnico – progettuali inerenti la costruzione del bene in esame.

Ciò premesso, dalla lettura degli atti di provenienza di alcuni beni facenti parte dello stabile ove è ubicato il locale garage in esame, si evince che lo stesso è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Lucera (FG) del titolo abilitativo consistente nella **Licenza per Costruzione Edilizia N. 2310 del 13.05.1968.**

Dalla lettura del predetto titolo abilitativo si evince che con la Licenza per Costruzione Edilizia n. 2310 del 13.05.1968 il costruttore, sig. [REDACTED] [REDACTED], ha realizzato uno stabile per civile abitazione composto da piano terra, ad uso rimessa auto (garage / box – auto) e da due piani superiori adibiti a civili abitazioni.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lucera (FG) - IV Settore - è emerso che per l'immobile de quo non

risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi edilizi a nome dell'attuale proprietaria eseguita sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (cfr. – Allegato I1).

Pertanto, dopo aver esperito il sopralluogo presso il garage in esame e, limitatamente a quanto è stato possibile verificare ed accertare presso il Comune di Lucera, si può affermare che presso l'immobile in esame (Lotto n. 2) vi è la presenza di **opere abusive consistenti nella:**

1) realizzazione di un soppalco interno abusivo, eseguito senza titolo abilitativo, avente dimensioni in pianta pari a m. 5,00 x m. 5,25, per una superficie complessiva di mq. 26,25. L'altezza al disotto del soppalco è pari a circa m. 1,85, quella al disopra del soppalco è pari a circa m. 1,75.

L'accesso al soppalco avviene per mezzo di una scala in ferro a pioli amovibile.

2) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la costruzione abusiva di un piccolo W.C.;

➤ **Il soppalco interno abusivo di circa mq. 26,25, non è suscettibile di sanatoria edilizia e, pertanto, dovrà essere demolito dall'acquirente del bene all'asta.**

➤ **Il piccolo W.C. è invece suscettibile di sanatoria;**

Infatti, stante la limitata altezza del sotto soppalco (m. 1,85), **non** è possibile procedere alla sanatoria edilizia dello stesso, in quanto, contrasta con le vigenti normative urbanistiche.

Non essendo suscettibile di sanatoria edilizia, il soppalco abusivo **dovrà essere completamente demolito**, con la conseguente esecuzione di tutte le opere edilizie necessarie al completo ripristino dello stato dei luoghi (opere murarie, tinteggiatura delle pareti e soffitto ecc.).

**Sulla base di quanto accertato si è riscontrato che l'attuale planimetria catastale, dell'immobile de quo, non è conforme allo stato attuale dei luoghi.**

oooo \* oooo

Per la regolarizzazione urbanistica dei predetti abusi edilizi (**diversa distribuzione degli spazi interni e lavori di demolizione del soppalco abusivo**), si dovrà procedere alla sanatoria edilizia mediante la presentazione al Comune di Lucera di una C.I.L.A e/o S.C.I.A. in sanatoria, con successiva variazione catastale, mediante procedura DOCFA, da trasmettere all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati -, il tutto a mezzo di tecnico abilitato, e richiesta finale del certificato di agibilità.

Tutti i costi per la regolarizzazione edilizia / urbanistica / catastale ecc., del bene in esame (Lotto n. 2), comprensiva della richiesta del certificato di agibilità, **incidono nella misura del'8,50% circa del valore dell'immobile.**

Nella stima del valore di mercato del locale garage si è tenuto in debito conto di tutti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale del locale in esame, inerenti: 1) la richiesta dei titoli abilitativi edilizi per la sanatoria del W.C. e per la completa demolizione del soppalco; 2) la variazione catastale con procedura DOCFA per rendere conforme la planimetria; 3) tutti i costi edilizi necessari alla completa demolizione del soppalco e ripristino dello stato dei luoghi, il tutto operando la **riduzione generale del valore di mercato dell'immobile per una percentuale dell'8,50%.**

Pertanto, l'aggiudicatario all'asta del bene in esame dovrà farsi interamente carico, a sua completa cura, nulla escluso e/o eccettuato, di tutti i compensi professionali, costi, oneri, sanzioni, contributi e, quant'altro, necessario per la completa regolarizzazione urbanistica / edilizia e catastale degli abusi edilizi accertati, il tutto comprensivo dei

lavori di demolizione del soppalco abusivo e dei lavori edilizi per il ripristino dell'immobile conseguenti della demolizione, con successiva richiesta finale del certificato di agibilità.

**L'immobile, allo stato attuale, è privo del certificato di agibilità.**

ooooo \* ooooo

**LOTTO N. 3**

**Proprietà - quota 1/1 - della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]**

**Immobili siti nel Comune di Lucera in Località Scorciabove**

**Foglio n. 43 – particelle nn. 514 – 515 - 516**

ooooooo \* oooooo

Per il suddetto Lotto n. 3, in particolare, si ribadisce che presso il Comune di Lucera (FG) - Ufficio Tecnico - IV Settore (Edilizia Privata) non è stato possibile reperire la pratica edilizia relativa alla Concessione Edilizia n. 3852 del 28.06.2001, rilasciata dal Comune di Lucera (FG) per la edificazione del fabbricato, oggetto di pignoramento, attualmente censito al foglio n. 43 – particella n. 515.

Sulla base delle dichiarazioni fornite dal dirigente del Comune di Lucera – IV la suddetta pratica edilizia non è reperibile, in quanto, la stessa risulta essere smarrita.

Sempre sulla base delle dichiarazioni fornite dal Comune di Lucera – IV Settore – a nome della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi edilizi relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

Non avendo potuto visionare la suddetta pratica edilizia (n. 3852 del 28.06.2001) appare chiaro che il sottoscritto non può esprimersi con certezza sulla regolarità edilizia e urbanistica degli immobili costituenti il Lotto n. 3, in quanto, non è stato possibile visionare, ed estrarre copia,

degli atti amministrativi e degli elaborati tecnico – progettuali inerenti la costruzione dei beni oggetto di pignoramento e stima (cfr. – Allegato L).

Il sottoscritto ha esperito ulteriori accertamenti presso la Regione Puglia (ex Genio Civile di Foggia) ove è stata rintracciata la pratica n. 2218 / anno 2001 relativa al deposito del progetto strutturale – calcoli statici del fabbricato per “ricovero diurno di operai e attrezzatura agricola” inerente la Concessione Edilizia n. 3852 del 28.06.2001 rilasciata dal Comune di Lucera, oggetto di perizia (Allegato M).

Dal progetto allegato agli atti dell'Ex Genio Civile di Foggia si evince che, probabilmente, il fabbricato rurale per ricovero diurno di operai e deposito di attrezzatura agricola, oggetto della predetta concessione edilizia n. 3852 del 28.01.2001, sarebbe consistito nel seguente immobile costituito da due livelli:

1. Piano terra avente una superficie lorda coperta di circa mq. 61,90 con annesso porticato aperto di circa mq. 29,90, ed una altezza alla gronda di m. 2,80;
2. Sottostante piano seminterrato avente una superficie lorda coperta di mq. 102,00 ed una altezza interna di m. 3,00, collegato al sovrastante piano terra a mezzo di una scala in cemento armato.

Il predetto fabbricato rurale attualmente si identifica con l'attuale fabbricato, oggetto di stima, censito al foglio n. 43 – particella n. 515, avente una superficie lorda commerciale vendibile di mq. 173,77.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare e verificare presso l'ex Genio Civile di Foggia, l'attuale fabbricato censito con la particella n. 515, rispetto a quello assentito dal Comune di Lucera (FG), presenta un locale cantinato, a piano seminterrato, avente una superficie lorda coperta di circa mq. 102,00, e un sovrastante piano terra, destinato ad abitazione, avente una superficie lorda coperta di circa mq. 104,80, con un annesso porticato esterno aperto di circa mq. 63,20.

Pertanto l'attuale fabbricato censito con la particella n. 515 deriva dalla concessione edilizia n. 3852 del 28.06.2001 ma presente a livello del piano terra **un ampliamento abusivo** pari a :

1. **mq. 42,90= di superficie lorda coperta abitabile** (mq. 104,80 attuali – mq. 61,90 assentiti dal Comune);
2. **mq. 33,30= di porticato** (mq. 63,20 attuali – mq. 29,90 assentiti dal Comune);

Pertanto, l'attuale fabbricato censito al foglio n. 43 – particella n. 515, costituente il Lotto n. 3, presenta, rispetto alla Concessione Edilizia n. 3852 / 2001, **lavori di ampliamento abusivo al livello del piano terra**, per una superficie abusiva di **mq. 42,90=** lorda coperta abitabile e **mq. 33,30** di porticato abusivo.

L'attuale cantinato, a piano seminterrato, di circa mq. 102,00 lordi coperti, rispetto al progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 3852 / 2001, non ha subito sostanziali modifiche piano – volumetriche.

La originaria particella n. 233 del foglio n. 43 da cui sono scaturire le attuali particelle nn. 514 – 515 e 516 aveva una estensione totale di mq. 6.173,00=

All'epoca del rilascio della Concessione Edilizia n. 3852 del 28.06.2001 la predetta ex particella n. 233 ricadeva, nell'allora P.R.G. vigente del Comune di Lucera, in zona E con un indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc./mq.

Per cui per la realizzazione del fabbricato originario assentito con la Concessione Edilizia n. 3852 / 2001 tutto il terreno è **stato integralmente utilizzato ai fini del volume ammissibile.**

**Ricadendo l'attuale fabbricato – particella n. 515 – nell'attuale P.U.G. di Lucera in zona Agricola Crv.sc l'indice di fabbricabilità fondiario è rimasto invariato, ovvero pari a 0,03 mc./mq.**

Per tale motivo l'ampliamento abusivo di mq. 42,90 di superficie lorda abitabile e mq. 33,30 di porticato, allo stato attuale, **non è suscettibile di sanatoria edilizia**, in quanto, il terreno oggetto di esecuzione immobiliare non ha più volumetria disponibile da asservire.

Oltre al suddetto ampliamento abusivo edilizio accertato, inerente il fabbricato attualmente censito con particella n. 515, in occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di ulteriori opere abusive realizzate sulle particella n. 514 e 516 come di seguito riportato:

- Il fabbricato censito con la particella n. 516, costituente un deposito di mq. 8,00 è stato realizzato abusivamente e, allo stato attuale, **risulta essere stato già demolito;**
- Sulla particella n. 514 e sull'area di sedime della particella n. 516 sono state realizzate n. 3 (tre) opere abusive, come di seguito indicato:
  1. Fabbricato abusivo in corso di costruzione avente dimensioni in pianta pari a m. 18,90 x m. 10,80 (mq. 204,12 per piano), costituito da un piano terra completato allo stato di "rustico" e da un sovrastante piano primo, collegato da scala interna, in corso di costruzione e privo di copertura, realizzato sulle particelle n. 514 e 516 (indicato con la lettera A nelle foto e negli elaborati grafici in allegato: B2 - P);
  2. Tettoia in legno abusiva avente dimensioni in pianta pari a m. 10,00 x m. 4,00 e una altezza media di circa m. 2,90 realizzato sulla particella n. 514 ; (indicato con la lettera C nelle foto e negli elaborati grafici in allegato: B2 - P);
  3. Gazebo aperto in muratura portante, realizzato sulla particella n. 514 (indicato con la lettera B nelle foto e negli elaborati grafici in allegato: B2 - P).

I suddetti tre fabbricati abusivi **non** sono suscettibili di sanatoria edilizia in quanto il volume della particella n. 514 e 516 è stato già interamente utilizzato / asservito con la costruzione del fabbricato censito con la particella n. 515 (concessione edilizia n. 3852 / 2001).

Inoltre non rispettano la distanza dai fabbricati esistenti (10,00 m.) e dai confini (m. 5,00).

**Per tale motivo non sono suscettibili di sanatoria edilizia e vanno demoliti integralmente dall'aggiudicatario all'asta del Lotto n. 3 e, di conseguenza, non sono stati inseriti nella stima del Lotto n. 3.**

Per tale ragione, nella stima effettuata nel quesito n. 4 si è tenuto conto solo del valore del fabbricato censito al foglio n. 43 – particella n. 515 e del terreno scoperto censito con la particella n. 514 e 516 (terreno scoperto stante la demolizione del fabbricato precedentemente esistente)

oooo \* oooo

### **FABBRICATO PARTICELLA N. 515**

ooo \* ooo

Come innanzi detto il Lotto n. 3 è costituito solo dal valore del fabbricato attualmente censito al foglio n. 43 – particella n. 515 – categoria A/4 e dal terreno censito al foglio n. 43 – particella n. 514 che in minima parte costituisce la corte di pertinenza del fabbricato stimato (particella n. 515) e nella maggiore parte è coltivato a uliveto, mentre tutti gli altri fabbricati abusivi ricadenti sulla particella n. 514 – 516 saranno demoliti dall'aggiudicatario.

Per quanto attiene il fabbricato censito con la particella n. 515 del foglio n. 43, come innanzi detto, **presenta opere abusive** consistenti nell'ampliamento della superficie lorda abitabile per una superficie abusiva mq. 42,90 e nell'ampliamento del porticato esterno per una superficie abusiva di mq. 33,30.

**Tali ampliamenti abusivi del fabbricato, censito con la particella n. 515, (pari a mq. 42,90 lorda coperta e mq. 33,30 di porticato), come innanzi già detto non sono suscettibili di sanatoria edilizia.**

**I suddetti ampliamenti abusivi del fabbricato (particella n. 515) consistono in interventi eseguiti in parziale difformità dalla Concessione Edilizia N. 3852 / 2001.**

Nel caso in esame, per il predetto fabbricato censito con la particella n. 515 (eseguito in parziale difformità dalla Concessione edilizia n. 3852 / 2001), non è possibile ripristinare lo stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere abusive eseguite in ampliamento a piano terra, poiché, *la eventuale demolizione degli ampliamenti a piano terra potrebbe arrecare un serio e grave pregiudizio statico - strutturale* alle parti del fabbricato conformi al titolo edilizio, derivante da conseguenti danni alle strutture portanti in cemento armato del fabbricato, nel suo complesso, in caso di demolizione parziale (travi, solai, pilastri ecc.).

Si precisa che il fabbricato in esame è costituito da una unica struttura in cemento – armato con unica copertura che non consente la demolizione parziale del fabbricato. Nella eventualità di una demolizione parziale del fabbricato, limitatamente agli ampliamenti abusivi, anche la struttura conforme al titolo edilizio n. 3852 / 2001 subirebbe danni statici, con possibili cedimenti strutturali dell'intero fabbricato (particella n. 515).

In questo caso, a parere del sottoscritto, si dovrà fare riferimento all'art. 34 del DPR 380/2001, che nel disciplinare gli interventi e le opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo, prevede, al secondo comma, che “quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il

responsabile dell'ufficio **applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione.**

*Nel caso in esame, di abuso edilizio non demolibile, su immobile destinato ad uso residenziale, alle opere abusive (ampliamenti) realizzate in parziale difformità, dal permesso di costruire, potrebbe applicarsi una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, e successive modifiche e/o integrazioni alla predetta legge..*

Pertanto, per il solo fabbricato distinto dalla particella n. 515 andrà presentata presso il Comune di Lucera – Sportello Unico per l'Edilizia – IV Settore -, la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Nel caso di diniego della sanatoria, per le opere abusive a piano terra (ampliamenti), allo stato attuale non suscettibili di sanatoria, stante la impossibilità di eseguire la demolizione, dato il pregiudizio statico che si arrecherebbe anche alla struttura a piano terra conforme al titolo edilizio n. 3852 / 2001, **si dovrà contestualmente fare richiesta di applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001**, che nel disciplinare gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo, prevede, al secondo comma, che “quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio **applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione.**

**Tutti gli altri immobili abusivi, realizzati sulla particella n. 514 e n. 516, non essendo suscettibili di sanatoria edilizia, andranno completamente demoliti.**

Ciò premesso e considerato, il Lotto n. 3 nella vendita sarà costituito dal solo fabbricato attualmente censito in catasto al foglio n.

43 – particella n. 515 e dal terreno scoperto censito al foglio n. 43 – particelle n. 514 - 516.

Nella stima del Lotto n. 3 si è applicata una riduzione percentuale del **30% (trenta per cento)** del valore del fabbricato censito con la particelle n. 515 e del terreno particelle n. 514 - 516, in quanto, si è tenuto in debito conto che l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua completa cura e spese, nulla escluso e/o eccettuato, a regolarizzare tutti gli abusi edilizi accertati, presso le suddette particelle n. 514 – 515 e 516 del foglio n. 43 con il rilascio finale del certificato di agibilità, ed in particolare l'aggiudicatario dovrà provvedere:

- 1) Per il fabbricato censito con la particella n. 515, realizzato con la Concessione Edilizia n. 3852 / 2001, e oggetto di ampliamenti abusivi (mq. 42,90 di abitazione e mq. 33,30 di porticato) alla regolarizzazione di tutte le opere abusive rilevate (susceptibili e non susceptibili di sanatoria, sia dal punto di vista urbanistico che strutturale), mediante la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Lucera e dell'Autorizzazione Simica presso la Provincia di Foggia, con integrale pagamento degli oneri professionali e fiscali, diritti, tributi, sanzioni, oneri concessori, contributo sul costo di costruzione, e tutto quant'altro necessario ed utile ad ottenere il certificato di agibilità finale limitatamente al fabbricato attualmente censito con la particella n. 515.
- 2) Alla completa e integrale demolizione di tutte le opere non susceptibili di sanatoria, realizzate sulle particelle n. 514 e 516, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, come di seguito indicato:
  - Demolizione del fabbricato abusivo in corso di costruzione avente dimensioni in pianta pari a m. 18,90 x m. 10,80 (mq. 204,12 per piano), costituito da un piano terra completato al rustico e da un sovrastante piano primo, collegato da scala interna, in corso di

costruzione e privo di copertura (indicato con la lettera A nelle foto e negli elaborati grafici: - cfr: allegati B2 - P);

- Demolizione della tettoia in legno abusiva avente dimensioni in pianta pari a m. 10,00 x m. 4,00 (mq. 40,00) – H media 2,90; (indicato con la lettera C nelle foto e negli elaborati grafici: - cfr. Allegati B2 - P);
- Demolizione del gazebo aperto in muratura portante (indicato con la lettera B nelle foto e negli elaborati grafici: - cfr: Allegati B2 - P).

Si ribadisce, la demolizione delle suddette tre opere abusive, non suscettibili di sanatoria, dovrà essere eseguita a completa cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso e/o eccettuato, previa richiesta e rilascio del titolo abilitativo edilizio per eseguire la demolizione, da richiedersi al Comune di Lucera a mezzo di tecnico abilitato, comprensivo del pagamento degli oneri professionali e fiscali, diritti, sanzioni, tributi, oneri concessori, spese di trasporto a rifiuto delle macerie derivanti dalle demolizioni presso le pubbliche discariche, e tutto quant'altro utile e necessario per la regolarizzazione urbanistica, per la demolizione e per il ripristino completo dei luoghi.

**Per tutto quanto sopra (regolarizzazione urbanistica del fabbricato censito con la particella n. 515 e per la completa demolizione delle tre opere abusive realizzate sulle particelle n. 514 e 516) si è operata la riduzione del valore del Lotto n. 3 di una percentuale ritenuta congrua nella misura del 30% (trenta per cento).**

**Il fabbricato (particella n. 515), allo stato attuale, è privo del certificato di agibilità.**

oooooo \* oooooo

**CONFORMITA' CATASTALE - LOTTO N. 3**

ooo \* ooo

Le opere abusive da demolire non risultano accatastate.

L'attuale planimetria catastale del fabbricato censito con la particella n. 515 è conforme allo stato attuale dei luoghi.

oooooo \* oooooo

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

I fabbricati, in cui sono inseriti tutti gli immobili pignorati (Lotto n. 1, n. 2 e n. 3), non sono stati realizzati con edilizia convenzionata e, di conseguenza, non vi sono procedure espropriative relative al suolo su cui sorgono.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

g) Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codice CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Non si tratta di fabbricati industriali, per cui non si procede alla risposta del presente quesito.

In ogni caso, presso tutti gli immobili pignorati (Lotto n. 1, n. 2 e n. 3), al momento del sopralluogo e, per quanto è stato possibile ispezionare visivamente, non sono stati rinvenuti rifiuti speciali tossici o nocivi.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**h) Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

La particella n. 514 del foglio n. 43 è costituita da un terreno agricolo (in parte costituente corte di pertinenza del fabbricato censito con la particella n. 515 del foglio n. 43).

Sulla predetta particella n. 514 risulta trascritta, in favore del Comune di Lucera, l'atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto dal notaio Di Bitonto di Lucera in data 14.01.2001 di rep. n. 51075 trascritto a Lucera il 26.06.2001 ai numeri 5746 / 4781.

La volumetria della particella n. 514 è stata interamente asservita per la costruzione del fabbricato attualmente censito con il numero di particella n. 515 del foglio n. 43 (oggetto di pignoramento).

Come si evince dalla allegata documentazione urbanistica la particella n. 514 ricade nell'ambito del Piano Urbanistico Generale del Comune di Lucera in zona Agricola – Contesti Rurali CRV – Contesti Rurali con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico – Rete Ecologica, ed in particolare nel contesto CRV.sc – Contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico del sistema idrogeomorfologico centrale, con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria minima: mq. 20.000;
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,03 mc. / mq.;
- H= Altezza massima (residenza e produzione: H= 7,00 m.;

- Distanza dai confini minimo: ml. 5,00 oppure nulla in caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto di 10,00 m.;
- Distanza dalle strade pubbliche: minimo 10,00 ml.

(Cfr. Allegato Q – documentazione urbanistica)

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**11) Alla verifica se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 del D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggiato, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

### **LOTTI N. 1 - 3**

**Gli immobili sono entrambi privi del libretto dell'impianto di riscaldamento.**

Pertanto, allo stato attuale, **non** è possibile redigere i relativi **Attestati di Prestazione Energetica "A.P.E."**, in quanto, emettere un A.P.E. senza allegare il libretto di impianto termico significa dichiarare che l'impianto **è stato ed è condotto dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013**, per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i.. (sanzione variabile da un minimo di **€ 500,00 a un massimo di € 3.000,00**).

Pertanto, per l'emissione degli attestati dell'A.P.E., è necessario far redigere obbligatoriamente **il libretto di impianto termico da parte di un tecnico installatore certificato.**

Il costo complessivo per la predisposizione del libretto di impianto termico e per la successiva redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ammonta, per ogni attestato da redigere, a circa **€ 450,00= (Quattrocentocinquanta /00)**, di cui circa € 200,00= (Duecento / 00) per la redazione del libretto di impianto termico e circa € 250,00= (Duecentocinquanta / 00) per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

**Il predetto costo di € 450,00= è stato già detratto dal valore di stima degli immobili, ad uso abitazione, costituenti il Lotto n. 1 e n. 3, di cui al quesito n. 4 e, pertanto, resterà a completo onere e carico dell'aggiudicatario.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà, degli immobili pignorati, all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia (oggi ARCA Capitanata).**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**13) La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun**

**lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la som[ ] descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali ( per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Il sottoscritto, in ottemperanza al succitato quesito n. 13, ha già provveduto a schematizzare, nella suddetta relazione, i singoli Lotti formati, ciò in modo da rendere più chiara la lettura della presente relazione.

In tal modo i Lotti, così come formati e descritti nella succitata relazione (Lotto n. 1, Lotto n. 2 e Lotto n. 3), sono corredati e completi di tutti i dati sopra richiesti.

A conclusione della presente relazione, si includono gli appositi **“specchi riepilogativi” dei Lotti: N. 1, N. 2 e N. 3, rispettivamente allegati R - U - V**, con la scheda di individuazione e descrizione **del singolo Lotto** da porre in vendita, ove è indicato, per esso: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, titolo di provenienza, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio – urbanistica; la conformità catastale; l'agibilità, prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc., **così come richiesto dal suddetto quesito n. 13** (cfr. vedasi gli allegati R - U - V ).

\* \* \* \* \* ^ \* \* \* \* \*

Si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente la presente relazione.

Per quant'altro, non riportato nella presente, si fa riferimento alla documentazione già agli atti della procedura e a quella di seguito allegata.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si allegano:

- A. N. 2 (due) Verbali di sopralluogo;
- B. Documentazione Fotografica - Lotto n. 1;
- B1. Documentazione Fotografica - Lotto n. 2;
- B2. Documentazione Fotografica - Lotto n. 3;
- C. Visura storica catastale - Lotto n. 1;
- C1. Visura storica catastale - Lotto n. 2;
- C2. Visura storica catastale - Lotto n. 3;
- D. Planimetria catastale 1:200 - Lotto n. 1;
- D1. Planimetria catastale 1:200 - Lotto n. 2;
- D2. Planimetria catastale 1:200 - Lotto n. 3;
- E. Mappa e Orto Foto - Lotto n. 1;
- E1. Mappa e Orto Foto - Lotto n. 2;
- E2. Mappa e Orto Foto - Lotto n. 3;
- F. Certificazione notarile Lotti N. 1, N. 2 e N. 3;
- G. Estratti degli atti di matrimonio;
- H. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- I. Documentazione Comune di Lucera V Settore – Lotto n. 1;
- I1. Documentazione Comune di Lucera V Settore – Lotto n. 2;
- L. Documentazione Comune di Lucera V Settore – Lotto n. 3;
- M. Lotto n. 3 – Documentazione acquisita presso la Regione Puglia (ex Genio Civile di Foggia);

- N. Lotto n. 1 – Planimetria 1:100 – immobile di Via A. Volta n. 21 – piano 2° e di Via P. Nenni n. 5 – piano seminterrato;
- O. Lotto n. 2 – Planimetria 1:100 immobile di Via P. Nenni n. 1 – piano terra;
- P. Lotto n. 3 – Planimetria generale con opere abusive da demolire;
- Q. Documentazione urbanistica relativa al terreno agricolo - particella n. 514;
- R. Specchio riepilogativo Lotto n. 1;
- U. Specchio riepilogativo Lotto n. 2
- V. Specchio riepilogativo Lotto n. 3

Foggia, lì 16.11.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Michele DI BRISCO)