Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 172/2023

PROMOSSA DA **Ifis Npl Servicing S.p.A.**

CONTRO [redacted]

PROCURATORE **Avvocati Marcello Urso e Pierpaolo Ingrosso**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 172/2023 promossa da Ifis Npl Servicing S.p.A., quale procuratrice speciale della AMCO Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, rappresentata e difesa dagli Gli Avvocati Marcello Urso (Codice fiscale: RSUMCL63S15G136I – P.E.C.: urso.marcello@ordavvle.legalmail.it) e Pierpaolo Ingrosso (Codice Fiscale: NGRPPL67H29G136T - P.E.C.: ingrosso.pierpaolo@ordavvle.legalmail.it) – fax 0832-243042

Contro

[redacted]

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dal G.E. dott. CARUSO in data 19.02.2025, veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

"…Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, 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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento),

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1 - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli-immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sul1a base della documentazione sia 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;

1 – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione/ soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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;

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

2 - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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 satellitari 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 1a localizzazione del bene/i staggito/i;

3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per g1i immobili urbani, de11e 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

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

le caratteristiche esterne ed interne, 1o stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e 1a loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

4 - alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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, 1o stato d'uso e 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'OMl, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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;

6 - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezza base,

7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di 1uce, 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 1'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8 - a11'accertamento dell'esistenza dl eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con i1 loro carattere storico artistico nonché 1'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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;

10 - alla verifica della Regolarità edilizia e Tributi 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 pertinenza di fabbricati;

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 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani 1'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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o 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 1a coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

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 fino alla sua demolizione;

f) per 1'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.

Per g1i 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 codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e 1e abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, 1'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 individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12 - alla verifica de1la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per 1'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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria 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, i1 titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

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."

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

di [redacted]

1. **NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1**
   (Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 3, mapp. 151)

Si suggerisce la vendita in UNICO LOTTO per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità del bene:

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **LUCERA** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 27.02.2025 e 12.03.2025;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza del delegato del debitore.

In data 08.05.2025 veniva richiesta e accordata una proroga per il deposito della relazione peritale per ulteriori approfondimenti condotti Presso gli Archivi del Genio Civile.

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Sommario

LOTTO 1 8
DIRITTO VENDUTO 8
PROPRIETARI: 8
OCCUPAZIONE 8
CONFINI 8
UBICAZIONE 8
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA 8
DESCRIZIONE CATASTALE 9
VARIAZIONI CATASTALI 9
PROVENIENZA 9
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 10
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA 12
PLANIMETRIE DEPOSITATE NELLA CE 2995/92 12
PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO 13
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 14
ISCRIZIONI 15
STIMA DEL VALORE 15
ALLEGATI: 18

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. **172/2023**

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 DI [redacted]

1. **NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[redacted], attualmente vedova, era coniugata in regime di separazione dei beni all'epoca della stipula dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento.

OCCUPAZIONE

Il lotto è attualmente nelle disponibilità della proprietaria.

CONFINI

Il lotto confina in senso orario con il mappale 373 stesso foglio, strada e 223 foglio 146.

UBICAZIONE

L'immobile si trova nell'agro che si sviluppa a sud est del centro abitato di LUCERA al confine con il territorio del Comune di Troia lungo la SP 115.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da capannone rurale con una zona uffici su due piani posta sul lato ovest dell'edificio. La zona di trasformazione ha una superficie di circa 1300 mq, la zona

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

deposito ha una superficie di circa 200 mq e la zona uffici su due piani ha una superficie di circa 250 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCT del Comune di LUCERA

INTESTATARI:

- [redacted]

  Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
144	318	Ente Urbano	2647 mq		

NCEU del Comune di LUCERA

INTESTATARI:

- [redacted]

  Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita
144	318		D/1				Euro 5.660,29

VARIAZIONI CATASTALI

La particella 318 (2647 mq) del foglio 144 del NCT del comune di LUCERA deriva per Variazione del 10/11/2008 Pratica n. FG0359456 in atti dal 10/11/2008 (n. 359456.1/2008) dalla originaria particella 318 di 1110 mq per fusione con il mappale 354 di 1537 mq.

La particella 318 (1110 mq) del foglio 144 del NCT del comune di LUCERA deriva per Tipo Mappale del 11/05/2001 Pratica n. 138879 in atti dal 11/05/2001 (n. 965.1/2001) dalla originaria particella 151 di 164550 mq.

PROVENIENZA

[redacted] nata a DELICETO (FG) il 07/04/1947 ha ricevuto la titolarità di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETA' del mappale 151 fg 144 di 164550 mq (mappale come sopra meglio dettagliato soppresso per generare il mappale 318 NCT su cui è stato

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

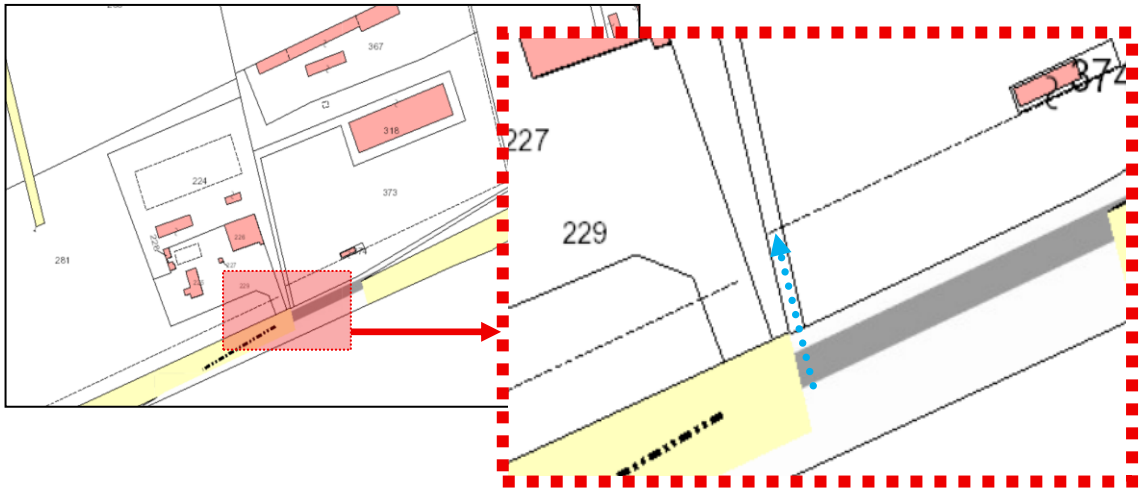
Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

edificato l'immobile oggetto di pignoramento) con atto di compravendita redatto dal notaio Carusillo Lorenzo del 09.05.1987 rep. 31438/10313 da Giomaro Elide In Madrassi e trascritto ai NN 4240/18471 il 03.06.1987 presso la Conservatoria dei Registri di Lucera. Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà dell'esecutata.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da quello che da progetto doveva essere un capannone prefabbricato rurale sito in Contrada "Sant'Annunzio" lungo sa provinciale Lucera – Troia a Lucera. Il capannone doveva essere formato da una zona di trasformazione dei prodotti agricoli di circa 1300 mq, una zona deposito e incassettamento di circa 200 mq e una zona uffici su due piani di complessivi 250 mq. L'altezza utile all'interno della zona di produzione è di circa 7 m mentre nella zona uffici l'altezza degli ambienti è di circa 3 m.

Non è presente un piazzale da destinare a parcheggio. Il mappale ente urbano 318 del NCT del Comune di Lucera, in cui è inserito il fabbricato corrispondente al mappale 318 NCEU, garantisce una fascia carrabile di larghezza di circa 6 m intorno al fabbricato.



Lo stesso mappale 318 ente urbano si prolunga in direzione sud, con una larghezza di circa 3 m, fino a raggiungere la SP 115, garantendo l'accesso sia pedonale che carraio alla

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

proprietà per mezzo di un cancello scorrevole. Il cancello consente anche l'ingresso al mappale 224 foglio 146, della stessa proprietaria. Il lotto pignorato attualmente non è recintato. Potrà essere apposta una recinzione a protezione del fabbricato ma dovrà essere lasciata libera la porzione di mappale che consente l'ingresso comune con il mappale ad ovest.

La struttura portante e le fondazioni in calcestruzzo armato parte in opera e parte prefabbricata. La copertura è in lamiera pressopiegata coibentata. I tamponamenti laterali sono stati realizzati con pannelli in c.a. rifiniti all'esterno con pietrisco vivo, materiale isolante e laterizio rifinito con intonaco civile verso l'interno.

Nella zona uffici gli infissi esterni sono in anticorodal. Le porte interne della zona uffici sono in legno. I pavimenti sono stati realizzati in ceramica. Anche i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Qui i rivestimenti sono apposti anche alle pareti fino ad un'altezza di 2,2m.

Nella zona del capannone gli infissi esterni sono in anticorodal del tipo continuo. I portoni di ingresso ai depositi sono in ferro preverniciato. Il pavimento è di tipo industriale e l'impianto elettrico a vista.

L'ingresso pedonale agli uffici avviene per mezzo di una porta di ingresso sulla facciata ovest munita di inferriata esterna.

La zona uffici ha delle buone finiture. Tuttavia, il lungo abbandono dell'immobile ha influito sullo stato di manutenzione. Al piano primo sono presenti delle infiltrazioni al soffitto.

La zona uffici al piano terra è composta da un ingresso/disimpegno, un corridoio, un servizio igienico e quattro uffici.

La zona uffici al piano primo si raggiunge per mezzo di un ampio vano scale ed è composta da un corridoio che porta a cinque uffici e un servizio igienico.

L'ingresso pedonale alla zona uffici del fabbricato avviene dal suo lato sud ovest. Sono presenti 4 accessi carrai sul lato sud, tre accessi pedonali sul lato nord e uno sul lato est.

L'intera zona di produzione è attualmente occupata da una struttura prefabbricata atta a creare una zona uffici modulare con pavimenti flottanti e soffitti con travi portanti e pannelli mobili. Le pareti sono in pannelli di colore grigio chiaro e vetro. La struttura ospitava dei laboratori ed era stato realizzato un complesso impianto elettrico, di aerazione ed aspirazione e di approvvigionamento di gas per analisi strumentali in parte smantellato e in più punti danneggiato. L'asportazione delle attrezzature e lo stato di abbandono della struttura hanno compromesso l'integrità delle strutture e degli impianti che mostrano gravi

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

danneggiamenti in più punti. L'impianto elettrico è danneggiato ed il cablaggio asportato o interrotto in più punti. Nella zona uffici gli elementi per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sono parzialmente asportati e non funzionanti. Le utenze non sono attive. Il materiale pericoloso è già stato asportato da una ditta specializzata come disposto del G.E.. Si ritiene opportuno lo smaltimento delle strutture prefabbricate. Si approfondirà questo aspetto nel capitolo relativo alla valutazione.

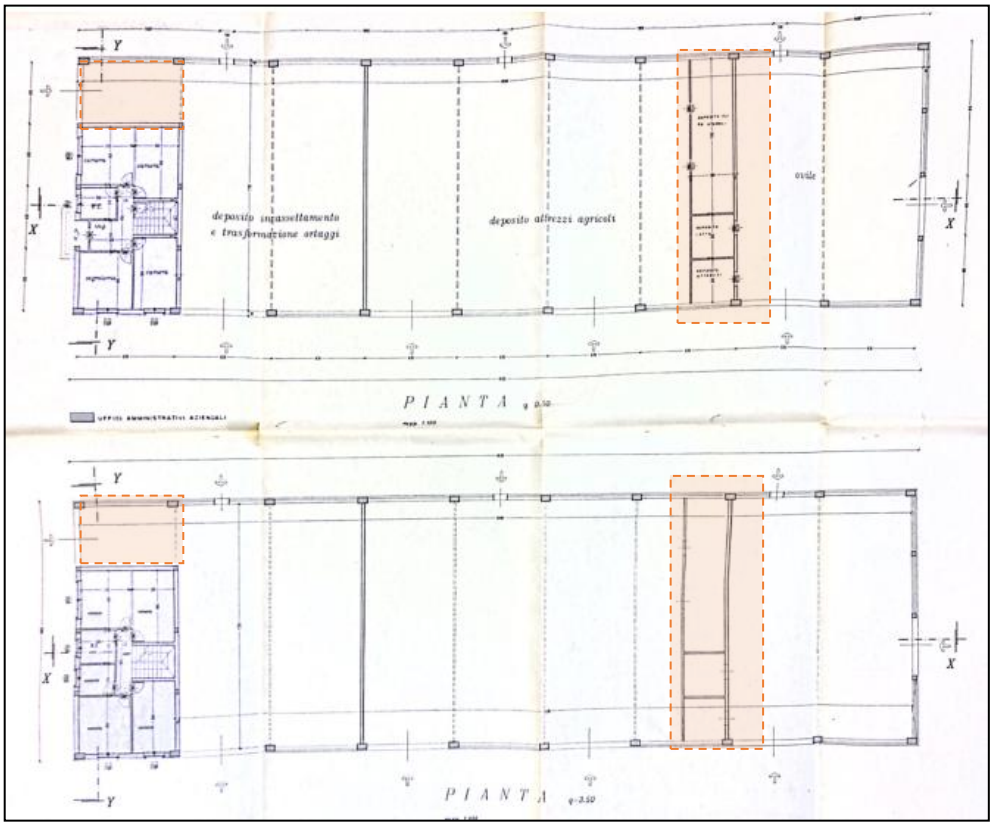
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico di LUCERA sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Permesso di costruire 2995 del 30.12.1992 rilasciata a [redacted] per la realizzazione di un capannone prefabbricato rurale
- Licenza di Agibilità del 29.03.2002.
- Attestato prt. 15296 del 06.06.2001 di avvenuto deposito del progetto riguardante Variante al deposito 1998/00 per la costruzione di un capannone rurale, Pratica 2124 classe 2.

Di seguito si riportano le planimetrie depositate nella CE 2995/92 e le planimetrie depositate in catasto che risultano congruenti con quelle depositate presso il Genio Civile prt. 15296 del 06.06.2001.

PLANIMETRIE DEPOSITATE NELLA CE 2995/92

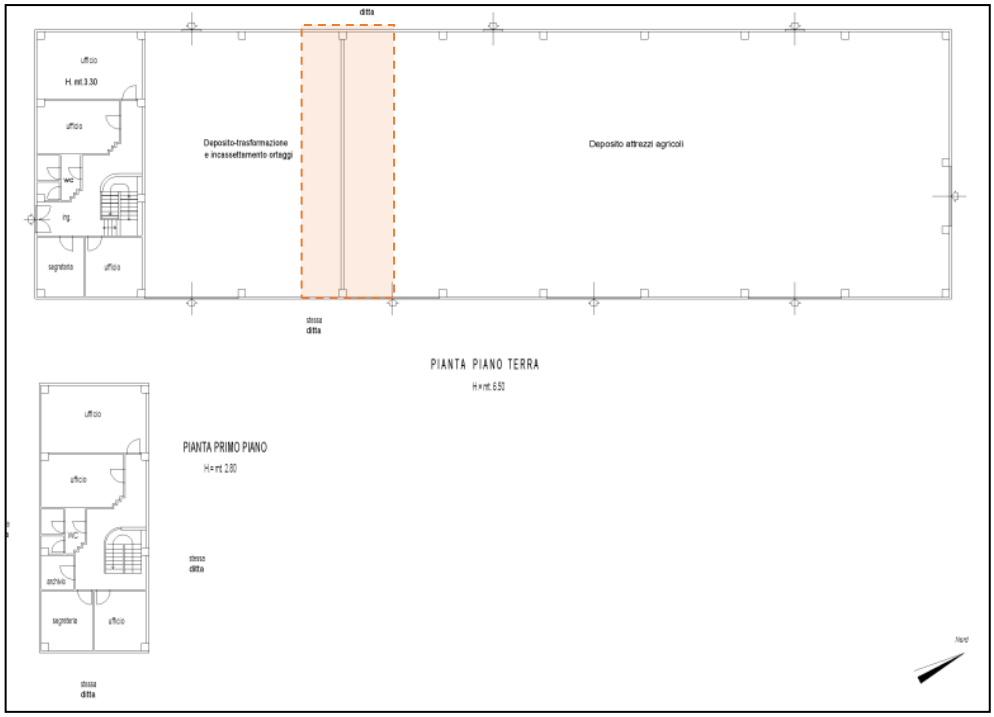


Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO

(congruenti le planimetrie depositate presso il genio civile prt. 15296 del 06.06.2001)



Dall'esame degli atti catastali aggiornati allegati, il fabbricato risulta accatastato regolarmente ma esistono delle difformità nella planimetria catastale depositata.

Si segnala che:

- le planimetrie allegate alla CE e le planimetrie catastali sono difformi rispetto all'esistente
- la CE prevedeva una zona uffici che si estendeva sia al piano terra che al piano primo solo per circa i due terzi del lato ovest dell'edificio e dei sezionamenti dell'area di lavorazione e deposito del capannone (vedi le aree evidenziate nelle figure "PLANIMETRIE DEPOSITATE NELLA CE 2995/92")
- dal sopralluogo (come nell'immagine qui sotto riportata) si è potuto appurare che la

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

zona uffici si estende invece al pianto terra ed al piano primo per tutta la lunghezza del lato ovest dell'edificio e la zona di produzione e deposito non ha sezionamenti e rappresenta quindi un unico ambiente.

Qui sopra si riporta un'immagine che ritrae la zona di produzione e deposito vista dalla finestratura presente sul lato interno degli uffici del piano primo. In questa foto si vede anche la zona laboratori e uffici prefabbricata modulare ripresa dall'alto che occupa tutta la superficie del capannone;

- le planimetrie depositate a corredo della variante depositata presso il Genio Civile prt. 15296 del 06.06.2001 corrispondono alle planimetrie depositate al catasto
- le planimetrie depositate a corredo della variante depositata presso il Genio Civile sono parzialmente corrette; esse prevedono, come è stato realizzato, una zona uffici che occupa interamente il lato ovest dell'edificio ma esistono delle lievi difformità nella divisione degli spazi interni della zona uffici ed è presente una parete di sezionamento dell'area di produzione e deposito del capannone che non è in realtà stata realizzata.

La documentazione a corredo della pratica depositata nel 2001 presso il geno civile corrisponde a quanto strutturalmente realizzato. Per regolarizzare l'immobile si dovrà quindi procedere a:

- sanare la superfice realizzata e non concessa versando al Comune di Lucera gli oneri dovuti per la superficie realizzata in misura doppia;
- effettuare un aggiornamento delle planimetrie presso gli uffici del catasto.

In sede di valutazione si provvederà a tenere conto dei costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale e dei costi da sostenere per la redazione delle pratiche da parte di un tecnico abilitato.

Agenzia del Territorio della provincia di Lucera
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

NN. 4779 R.G. e 4045 R.P. Del 19.05.2023

a favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OMISSIS;

a carico: [redacted] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 1557 del 18.04.2023 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [redacted]

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

1. **NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1**

Agenzia del Territorio della provincia di Lucera
ISCRIZIONI

NN. 2441 R.G. e 421 R.P. Del 12.03.2009

a favore: MANCA MERIDIANA S.p.A., OMISSIS;

a carico: [redacted], OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 05.03.2009 rep 208709/18010

capitale: 600.000,00 €

somma: 1.080.000,00 €

beni colpiti:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [redacted]

1. **NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1**

Al 15.06.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "*a corpo*", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune. Non è stato possibile consultare l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate poiché l'area è sprovvista di quotazioni.

Si tiene conto che l'immobile, pur essendo posto nelle immediate vicinanze di una via di comunicazione principale, si trova distante corca 10 Km dal centro abitato di Troia e 17 Km dal centro abitato di Lucera.

CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

L'esecutata detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

V = Vm x Sc x Q x K					
	Sc (mq)	Vm (€)	Q	K	V (€)
superficie scoperta	1022	10,00 €	1	0,80	8.176,00 €
capannone	1500	320,00 €	1	0,85	408.000,00 €
uffici PT	125	400,00 €	1	0,86	43.125,00 €
uffici P1	125	400,00 €	1	0,86	43.125,00 €
TOTALE					502.426,00 €

dove K risulta dalla **media aritmetica così determinata**:

COEFFICIENTI (K) capannone	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,70
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	**0,85**

COEFFICIENTI (K) uffici	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	0,95
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,80
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	**0,86**

COEFFICIENTI (K) piazzale	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,50
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	**0,80**

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

A- **Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2,5%:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 1%;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 1,5%.

B- **Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2,5%.

C- **Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 10% visto lo stato di abbandono e i danneggiamenti rilevati.

Vf = V- (VxA + VxB + VxC)							
Vf (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)
502.426,00 €	2,5%	12.560,65 €	2,5%	12.560,65 €	10,0%	50.242,60 €	427.062,10 €

Al Valore Finale si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento del 10% per la posizione geografica poco favorevole, per la promiscuità del viale di accesso, la presenza di un piazzale di ridotte dimensioni e per la presenza della struttura modulare da smantellare nello spazio di produzione del capannone. La presenza di questa struttura prefabbricata, le cui condizioni peraltro, come riferito nel paragrafo relativo alla descrizione, presentano un grado di deperimento notevole, condiziona la fruibilità dello spazio e limita i suoi possibili utilizzi. Si ritiene quindi opportuno prendere in considerazione un deprezzamento per il suo smantellamento e smaltimento per massimizzare le possibilità di vendita. Si giunge quindi ad un Vf di **384.355,89 €.**

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

Valore complessivo del lotto **€ 384.355,89**

Prezzo arrotondato da porre a base d'asta **€ 385.000,00**

diconsi **trecentottantamilaeuro.**

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Documentazione reperita presso UT del Comune di Lucera;
5. Documentazione Genio Civile prt. 15296 del 06.06.2001;
6. Atto di provenienza;
7. Specchietto riepilogativo.

Il CTU attesta, infine, di aver provveduto a depositare telematicamente la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte e 7 allegati e ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, lì 15.06.2025

Il consulente tecnico

(dott. Agr. Anna Frezza)

Firmato Da: FREZZA ANNA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2403c5

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 172/2023

PROMOSSA DA **IFIS**

CONTRO [redacted]

PROCURATORE **Avvocati Marcello Urso e Pierpaolo Ingrosso**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

OGGETTO

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 172/2023 promossa da Ifis Npl Servicing S.p.A., quale procuratrice speciale della AMCO Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli, rappresentata e difesa dagli Gli Avvocati Marcello Urso (Codice fiscale: RSUMCL63S15G136I – P.E.C.: urso.marcello@ordavvle.legalmail.it) e Pierpaolo Ingrosso (Codice Fiscale: NGRPPL67H29G136T - P.E.C.: ingrosso.pierpaolo@ordavvle.legalmail.it) – fax 0832-243042

Contro

[redacted] (CF [redacted]).

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

LOTTO 1	**EI 172 2023**
TIPOLOGIA	Il lotto è costituito da capannone rurale con una zona uffici su due piani posta sul lato ovest dell'edificio. La zona di trasformazione ha una superficie di circa 1300 mq, la zona deposito ha una superficie di circa 200 mq e la zona uffici su due piani ha una superficie di circa 250 mq.
DESCRIZIONE	Il lotto è costituito da quello che da progetto doveva essere un capannone prefabbricato rurale sito in Contrada "Sant'Annunzio" lungo sa provinciale Lucera – Troia a Lucera. Il capannone doveva essere formato da una zona di trasformazione dei prodotti agricoli di circa 1300 mq, una zona deposito e incassettamento di circa 200 mq e una zona uffici su due piani di complessivi 250 mq. L'altezza utile all'interno della zona di produzione è di circa 7 m mentre nella zona uffici l'altezza degli ambienti è di circa 3 m. Non è presente un piazzale da destinare a parcheggio. Il mappale ente urbano 318 del NCT del Comune di Lucera, in cui è inserito il fabbricato corrispondente al mappale 318 NCEU, garantisce una fascia carrabile di larghezza di circa 6 m intorno al fabbricato. Lo stesso mappale 318 ente urbano si prolunga in direzione sud, con una larghezza di circa 3 m, fino a raggiungere la SP 115, garantendo l'accesso sia pedonale che carraio alla proprietà per mezzo di un cancello scorrevole. Il cancello consente anche l'ingresso al mappale 224 foglio 146, della stessa proprietaria. Il lotto pignorato attualmente non è recintato. Potrà essere apposta una recinzione a protezione del fabbricato ma dovrà essere lasciata libera la porzione di mappale che consente l'ingresso comune con il mappale ad ovest. La struttura portante e le fondazioni in calcestruzzo armato parte in opera e parte prefabbricata. La copertura è in lamiera pressopiegata coibentata. I tamponamenti laterali sono stati realizzati con pannelli in c.a. rifiniti all'esterno con pietrisco vivo, materiale isolante e laterizio rifinito con intonaco civile verso l'interno. Nella zona uffici gli infissi esterni sono in anticorodal. Le porte interne della zona uffici sono in legno. I pavimenti sono stati realizzati in ceramica. Anche i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Qui i rivestimenti sono apposti

	anche alle pareti fino ad un'altezza di 2,2m. Nella zona del capannone gli infissi esterni sono in anticorodal del tipo continuo. I portoni di ingresso ai depositi sono in ferro preverniciato. Il pavimento è di tipo industriale e l'impianto elettrico a vista. L'ingresso pedonale agli uffici avviene per mezzo di una porta di ingresso sulla facciata ovest munita di inferriata esterna. La zona uffici ha delle buone finiture. Tuttavia, il lungo abbandono dell'immobile ha influito sullo stato di manutenzione. Al piano primo sono presenti delle infiltrazioni al soffitto. La zona uffici al piano terra è composta da un ingresso/disimpegno, un corridoio, un servizio igienico e quattro uffici. La zona uffici al piano primo si raggiunge per mezzo di un ampio vano scale ed è composta da un corridoio che porta a cinque uffici e un servizio igienico. L'ingresso pedonale alla zona uffici del fabbricato avviene dal suo lato sud ovest. Sono presenti 4 accessi carrai sul lato sud, tre accessi pedonali sul lato nord e uno sul lato est. L'intera zona di produzione è attualmente occupata da una struttura prefabbricata atta a creare una zona uffici modulare con pavimenti flottanti e soffitti con travi portanti e pannelli mobili. Le pareti sono in pannelli di colore grigio chiaro e vetro. La struttura ospitava dei laboratori ed era stato realizzato un complesso impianto elettrico, di aerazione ed aspirazione e di approvvigionamento di gas per analisi strumentali in parte smantellato e in più punti danneggiato. L'asportazione delle attrezzature e lo stato di abbandono della struttura hanno compromesso l'integrità delle strutture e degli impianti che mostrano gravi danneggiamenti in più punti. L'impianto elettrico è danneggiato ed il cablaggio asportato o interrotto in più punti. Nella zona uffici gli elementi per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sono parzialmente asportati e non funzionanti. Le utenze non sono attive. Il materiale pericoloso è già stato asportato da una ditta specializzata come disposto del G.E.. Si ritiene opportuno lo smaltimento delle strutture prefabbricate.
UBICAZIONE	L'immobile si trova nell'agro che si sviluppa a sud est del centro abitato di

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	LUCERA al confine con il territorio del Comune di Troia lungo la SP 115.
DATI CATASTALI	1. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	[redacted] ha ricevuto la titolarità di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETA' del mappale 151 fg 144 di 164550 mq (mappale come sopra meglio dettagliato soppresso per generare il mappale 318 NCT su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento) con atto di compravendita redatto dal notaio Carusillo Lorenzo del 09.05.1987 rep. 31438/10313 da [redacted] e trascritto ai NN 4240/18471 il 03.06.1987 presso la Conservatoria dei Registri di Lucera. Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà dell'esecutata.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Agenzia del Territorio della provincia di Lucera TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NN. 4779 R.G. e 4045 R.P. Del 19.05.2023 a favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., OMISSIS; a carico: [redacted] OMISSIS; titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 1557 del 18.04.2023 del Tribunale di Foggia. beni colpiti: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [redacted] 1. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1 Agenzia del Territorio della provincia di Lucera ISCRIZIONI NN. 2441 R.G. e 421 R.P. Del 12.03.2009 a favore: MANCA MERIDIANA S.p.A., OMISSIS; a carico: [redacted], OMISSIS; titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 05.03.2009 rep 208709/18010

	capitale: 600.000,00 € somma: 1.080.000,00 € beni colpiti: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [redacted] 1. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 144, mapp. 318, D/10, CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC, Piano T-1 Al 15.06.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.
OCCUPAZIONE	Il lotto è attualmente nella disponibilità dell'esecutata
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	Presso l'Ufficio Tecnico di LUCERA sono stati reperiti i seguenti documenti: - Permesso di costruire 2995 del 30.12.1992 rilasciata a [redacted] per la realizzazione di un capannone prefabbricato rurale - Licenza di Agibilità del 29.03.2002. - Attestato prt. 15296 del 06.06.2001 di avvenuto deposito del progetto riguardante Variante al deposito 1998/00 per la costruzione di un capannone rurale, Pratica 2124 classe 2. Dall'esame degli atti catastali aggiornati allegati, il fabbricato risulta accatastato regolarmente ma esistono delle difformità nella planimetria catastale depositata. Si segnala che: - le planimetrie allegate alla CE e le planimetrie catastali sono difformi rispetto all'esistente - la CE prevedeva una zona uffici che si estendeva sia al piano terra che al piano primo solo per circa i due terzi del lato ovest dell'edificio e dei sezionamenti dell'area di lavorazione e deposito del capannone (vedi le aree evidenziate nelle figure "PLANIMETRIE DEPOSITATE NELLA CE 2995/92") - dal sopralluogo (come nell'immagine qui sotto riportata) si è potuto appurare che la zona uffici si estende invece al pianto terra ed al piano primo per tutta la lunghezza del lato ovest dell'edificio e la zona di produzione e deposito non ha sezionamenti e rappresenta quindi un unico ambiente.

	Qui sopra si riporta un'immagine che ritrae la zona di produzione e deposito vista dalla finestratura presente sul lato interno degli uffici del piano primo. In questa foto si vede anche la zona laboratori e uffici prefabbricata modulare ripresa dall'alto che occupa tutta la superficie del capannone; - le planimetrie depositate a corredo della variante depositata presso il Genio Civile prt. 15296 del 06.06.2001 corrispondono alle planimetrie depositate al catasto - le planimetrie depositate a corredo della variante depositata presso il Genio Civile sono parzialmente corrette; esse prevedono, come è stato realizzato, una zona uffici che occupa interamente il lato ovest dell'edificio ma esistono delle lievi difformità nella divisione degli spazi interni della zona uffici ed è presente una parete di sezionamento dell'area di produzione e deposito del capannone che non è in realtà stata realizzata. La documentazione a corredo della pratica depositata nel 2001 presso il geno civile corrisponde a quanto strutturalmente realizzato. Per regolarizzare l'immobile si dovrà quindi procedere a: - sanare la superfice realizzata e non concessa versando al Comune di Lucera gli oneri dovuti per la superficie realizzata in misura doppia; - effettuare un aggiornamento delle planimetrie presso gli uffici del catasto. In sede di valutazione si provvederà a tenere conto dei costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale e dei costi da sostenere per la redazione delle pratiche da parte di un tecnico abilitato.
CONFORMITÀ CATASTALE	Dall'esame degli atti catastali allegati, il fabbricato non risulta accatastato regolarmente rispetto a quanto ad oggi rilevato.
VALORE A BASE D'ASTA	**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 385.000,00** **diconsi trecentottantamilaeuro.**

Ultima planimetria in atti
Data: 25/02/2025 - n. T167245 - Richiedente: MSAGNE76M29D643E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 25/02/2025 - n. T167245 - Richiedente: MSAGNE76M29D643E

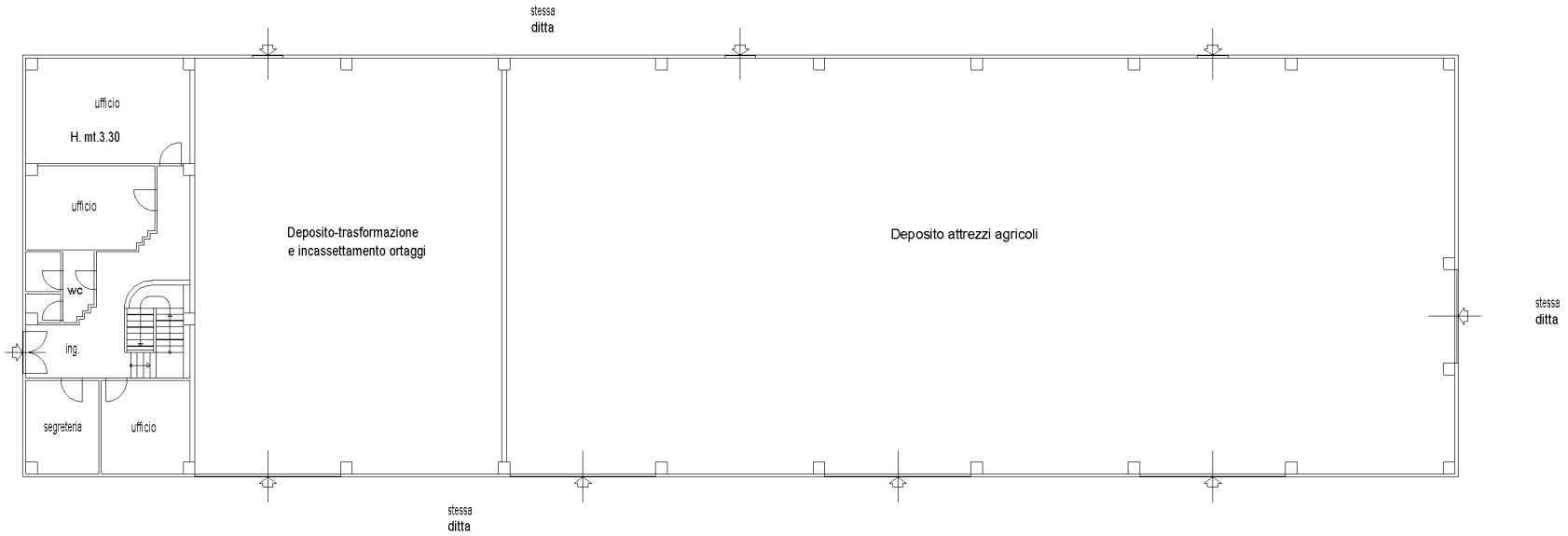
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. 000087040 del 10/04/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera
Contrada Sant'annunzia Parificatalla D/10 civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 144
Particella: 318
Subalterno:

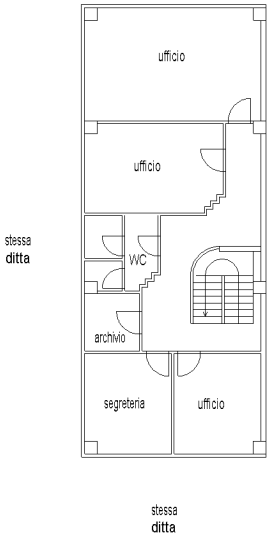
Compilata da:
Marino Antonio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Foggia N. 129

Scheda n. Scala 1: 200



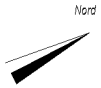
PIANTA PIANO TERRA

H.= mt. 6.50



PIANTA PRIMO PIANO

H.= mt. 2.80



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2025 - Comune di LUCERA(E716) - < Foglio 144 - Particella 318 - Subalterno >
CONTRADA SANTA ANNUNZIA n. SNC Lotto RR Piano T-1

118
61
267
244
108
242
394
393
478
479
367
318
373
374
243
338
339
335
336
10
11
provinciale

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 172/2023

PROMOSSA DA **IFIS**

CONTRO [redacted]

PROCURATORE **Avvocati Marcello Urso e Pierpaolo Ingrosso**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

ALLEGATO FOTOGRAFICO

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Ingresso carraio con cancello scorrevole alla proprietà dalla SP 115

Capannone visto dalla SP 115

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Capannone dal vertice sud ovest

Vertice nord ovest del capannone

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

lato nord del capannone

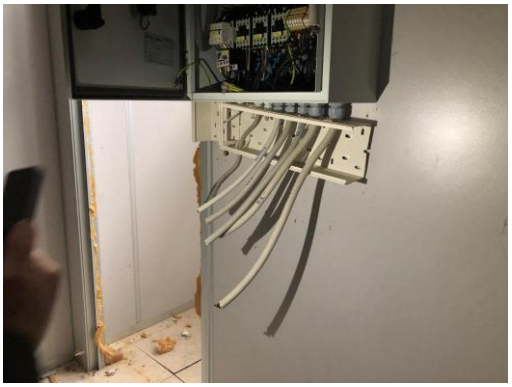
lato est del capannone

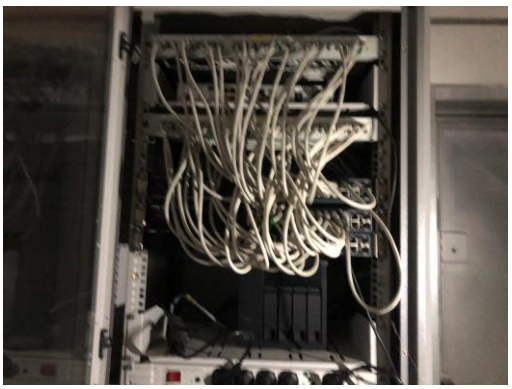
Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Interno del capannone visto dalla finestratura pel piano prima della zona uffici. Si vede la presenza della struttura modulare prefabbricata destinata a locali di laboratorio ed uffici e le strutture per l'aerazione e l'approvvigionamento di gas.

Immagini degli interni della struttura modulare

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288





Immagini degli interni della struttura modulare

Ingresso alla zona uffici dalla zona di produzione

Zona uffici piano terra

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

ZONA UFFICI

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288