

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 336/2023

Giudice: dott.ssa Michela Valente

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Relazione Peritale**

Creditore Procedente: Grogu Spv srl

Parte Esecutata: [REDACTED]

**L'ESPERTO D'UFFICIO**

\_\_\_\_\_  
(geom. Antonio TROISI)



### **Premessa:**

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Michela Valente, il giorno 04/09/2025, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Esperto d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 336/2023 promosso da Grogus spv srl, contro [REDACTED] fissando per il giorno 17/09/2025 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Rignanese accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. 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 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;
2. ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati 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;
3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;
4. 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;
5. 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;
6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori



e millesimi di parti comuni;

7. 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 la localizzazione del bene/i staggito/i;
8. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, 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;
9. 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, lo 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;
10. 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;
11. 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;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. 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, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

- 14. 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 anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*
- 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, 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 l'esperto dovrà:*
  - a)accertare se gli stessi 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 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 fino alla sua demolizione;
- 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
18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

\*\*\*\*\*

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:**

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate PEC, la data del sopralluogo per l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, fissandola per il giorno 09 ottobre 2025 alle ore 16.00 presso gli immobili pignorati siti in Lucera alla Via Bari nn. 7-9-11-13, Via Torino n.16 e Via Bari n.14, rispettivamente adibiti a locali commerciali e depositi.

In data 09/10/2025 alle ore 16:00 il sottoscritto CTU, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione ed eseguiva il sopralluogo oltre a rilievi fotografici e geometrici, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, nonché tutti i parametri indispensabili alla eventuale redazione di attestato di prestazione energetica, il tutto come si evince da verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti.



Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali

Infine il sottoscritto, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera e presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione.

Viste le caratteristiche dei immobili pignorati, il sottoscritto ha provveduto alla loro suddivisione in lotti, come di seguito riportato:

- **LOTTO A:** locale commerciale sito in Lucera (FG) alla Via Bari nn.7,9,11,13, catastalmente individuato al catasto fabbricati foglio di mappa 29 particella 1696 subb.25-26-27;
- **LOTTO B:** immobile ad uso deposito, con piccola zona di cortile retrostante di esclusiva pertinenza, sito in Lucera (FG) alla Via Torino n.16, catastalmente individuato al catasto fabbricati foglio di mappa 29 particella 1696 subb.35;
- **LOTTO C:** immobile ad uso deposito sito in Lucera (FG) alla Via Bari n. 14, catastalmente individuato al catasto fabbricati foglio di mappa 29 particella 1357 subb.14;

#### **RISPOSTA AI QUESITI:**

**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 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;**

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 12 novembre 2023. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., e successiva rettifica.

**RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI 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**



## LOTTO A

Gli immobili facenti parte del lotto A, che sui luoghi compongono un unico immobile, risultano ubicati nel comune di Lucera(FG) alla Via Bari nn.7-9-11-13, fanno parte di un piccolo fabbricato e sono destinati a locale commerciale, censiti al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- foglio 29 particella 1696 sub. 25 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 32,00 mq rendita catastale € 823,03 ;
- foglio 29 particella 1696 sub. 26 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 31,00 mq rendita catastale € 797,31 ;
- foglio 29 particella 1696 sub. 27 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 98,00 mq rendita catastale € 2.520,52;

Gli immobili risultano essere di proprietà di:

- foglio 29 particella 1696 sub. 25: [redacted]  
[redacted] 17/30  
[redacted] 13/30;
- foglio 29 particella 1696 sub. 26: [redacted]  
[redacted] 1/1;
- foglio 29 particella 1696 sub. 27: [redacted]  
[redacted] proprietario per 31/45, [redacted]  
[redacted] proprietaria per 14/45;

Quanto all'immobile di cui al foglio 29 particella 1696 sub. 26 lo stesso risulta di proprietà per 1/1 [redacted] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 22 dicembre 1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità.

Quanto all'immobile di cui al foglio 29 particella 1696 sub. 27 lo stesso risulta di proprietà per 14/45 in regime di comunione legale dei beni [redacted]  
[redacted] di proprietà per 14/45 in regime di comunione legale dei beni del [redacted]  
[redacted] in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 22 dicembre 1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA [redacted] di formalità. L'immobile risulta di proprietà inoltre per la quota di 17/45 di proprietà di bene personale del sig. [redacted]  
[redacted] per successione in morte del signor [redacted]  
[redacted] presentata presso l'Ufficio del Registro di Lucera il [redacted]  
trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA [redacted] di formalità. **Non risulta**



**esistente, per quanto è stato possibile verificare, accettazione tacita di eredità.**

Quanto all'immobile di cui al foglio 29 particella 1696 sub. 25 lo stesso risulta di proprietà per 13/30 [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 22 dicembre 1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] ai [REDACTED] formalità. L'immobile risulta di proprietà inoltre per la quota di 4/30 di proprietà di bene personale del sig. [REDACTED] per successione in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Lucera il [REDACTED] [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità. **Non risulta esistente, per quanto è stato possibile verificare,**

**accettazione tacita di eredità.**

**LOTTO B**

L'immobile facenti parte del lotto B risulta ubicato nel comune di Lucera(FG) alla Via Torino n.16, fa parte di un piccolo fabbricato e risulta destinato a deposito, censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- foglio 29 particella 1696 sub. 35 - piano terra e s1 - categoria C/2 classe 6 consistenza 82,00 mq rendita catastale € 326,09;

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] proprietario per 1/2;

Le parti esegutate sig. [REDACTED] sono diventate proprietarie ciascuno della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione, con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Bitonto Francesco il 19 luglio 2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità.

**LOTTO C**

L'immobile facenti parte del lotto C risulta ubicato nel comune di Lucera(FG) alla Via Bari n.14, fa parte di un piccolo fabbricato e risulta destinato a deposito, censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- foglio 29 particella 1357 sub. 14 - piano terra - categoria C/2 classe 6 consistenza 45,00 mq rendita catastale € 178,95;



Le parti eseguite sig. [redacted] sono diventate proprietarie ciascuno della quota di ½ di proprietà in regime di comunione, con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Bitonto Francesco il 19 luglio 2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità.

### **Il tutto come si evince nella certificazione notarile e dalla successiva relazione notarile integrativa.**

Sugli immobili oggetto di esecuzione, di cui al presente lotto A, risultano esistenti le seguenti formalità nel ventennio preso in esame:

foglio 29 particella 1696 sub. 26: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, [redacted], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;

- foglio 29 particella 1696 sub. 27: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro [redacted] [redacted], per i diritti pari a 31/45 di proprietà e [redacted] per i diritti pari a 14/45 di proprietà;

- foglio 29 particella 1696 sub. 25: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA [redacted] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro [redacted] [redacted] per i diritti pari ad 17/30 di proprietà e [redacted] per i diritti pari a 13/30 di proprietà;

- foglio 29 particella 1696 sub. 35 e foglio 29 particella 1357 sub. 14: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, [redacted] iscritta presso l'Agenzia



delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED]  
[REDACTED] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER  
AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto  
LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà;

- foglio 29 particella 1696 sub. 26: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED]  
[REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA [REDACTED] di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED]  
per i diritti pari ad 1/1 di proprietà e con successiva nota di trascrizione del [REDACTED]
- foglio 29 particella 1696 sub. 27: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA [REDACTED]  
[REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA [REDACTED] di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED]  
per i diritti pari ad 17/45 di proprietà bene personale e 28/45 di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per i diritti pari a 128/45 di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del 17/11/2023 [REDACTED]
- foglio 29 particella 1696 sub. 25: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED]  
[REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED]  
per i diritti pari ad 2/15 di proprietà bene personale e 13/15 di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per i diritti



pari a 13/15 di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del [REDACTED].

- foglio 29 particella 1696 sub. 35 e foglio 29 particella 1357 sub. 14: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED] per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale e [REDACTED] per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del [REDACTED] veniva rettificato per l'immobile sito in Via Bari n.14 il foglio di mappa erroneamente riportato come foglio 28 anziché quello corretto 29.

### **Il tutto come si evince nella certificazione notarile e dalla successiva relazione notarile integrativa.**

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio emerge che, relativamente a:

- foglio 29 particella 1696 sub. 35: immobile censito con categoria C/2 classe 6 consistenza 82 mq con dati derivanti da VARIAZIONE del 05/02/2008 Pratica n. FG0045088 in atti da 05/02/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2763.1/2008) e in precedenza l'immobile risultava censito al foglio 29 particella 1696 sub.28 con dati derivanti da variazione modifica identificativo del 03/07/2006 Pratica n. FG0143347 in atti dal 03/07/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 30672.23/2006) e in precedenza ancora riportato al foglio 29 poarticella 1693 sub.1 con dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- foglio 29 particella 1357 sub. 14: immobile censito con categoria C/2 classe 6 consistenza 45 mq con dati derivanti da variazione del 06/02/2008 Pratica n. FG0047346 in atti dal 06/02/2008 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2862.1/2008) che ha soppresso i precedenti identificativi foglio 29 particella 1357 sub.2 i quali derivavano da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- foglio 29 particella 1696 sub. 27: immobile censito con categoria C/1 classe 8



consistenza 98 mq con dati VOLTURA D'UFFICIO del 22/12/1985 Pratica n. FG0066320 in atti dal 20/08/2020 IST. 65875/20 RETT. DATI ANAGR C/V (n.642.1/2020) e dati derivanti da variazione modifica identificativo del 03/07/2006 pratica n. fg0143347 in atti dal 03/07/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 30671.22/2006). In precedenza a tale ultima variazione l'immobile risultava censito al foglio 29 particella 1695 sub.11 con dati derivanti da variazione del 22/03/2005 pratica n. fg0062016 in atti dal 22/03/2005 vde da abit. a negoz. dich.por.uiv (n. 15268.1/2005). In precedenza l'immobile era censito al foglio 29 particella 1695 sub.8 categoria A/4 classe 2 vani 4 con dati derivanti da variazione del 22/03/2005 pratica n. fg0062004 in atti dal 22/03/2005 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 15265.1/2005);

- foglio 29 particella 1696 sub. 25: immobile censito con categoria C/1 classe 8 consistenza 32 mq con dati derivanti da variazione modifica identificativo del 03/07/2006 pratica n. fg0143347 in atti dal 03/07/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 30669.20/2006). In precedenza l'immobile era censito al foglio 29 particella 1695 sub.9 con dati derivanti da variazione del 22/03/2005 pratica n. fg0062006 in atti dal
- 22/03/2005 amp, vde da abi. a neg.dich.por.uiv (n. 15266.1/2005). In precedenza l'immobile era censito al foglio 29 particella 1695 sub.1 categoria A/6 classe 5 con dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- foglio 29 particella 1696 sub. 26: immobile censito con categoria C/1 classe 8 consistenza 31 mq con dati derivanti da variazione modifica identificativo del 03/07/2006 pratica n. fg0143347 in atti dal 03/07/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 30670.21/2006). In precedenza l'immobile risultava censito al foglio 29 particella 1695 sub.10 con dati derivanti da variazione del 22/03/2005 Pratica n. FG0062010 in atti dal 22/03/2005 amp, vde da abi. a neg.dich.por.uiv (n.15267.1/2005). In precedenza l'immobile era censito al foglio 29 particella 1695 sub.2 con dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Il tutto come si evince dalle visure storiche catastali. Le suddette variazioni che hanno dato origine agli attuali identificativi catastali, hanno generato, per quanto è stato possibile verificare, modifiche sul piano della consistenza e della destinazione d'uso.**

**VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'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**

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali.

## **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 scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria, non si evidenzia l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

## **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**

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio, è stato rilasciato dal comune di Lucera(FG) la certificazione che attesta che [REDACTED]

[REDACTED] risultano aver contratto, tra loro, matrimonio in data [REDACTED]

Il tutto come si evince dal certificato di estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Lucera in data 24/09/2025.

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano posizionati nella zona periferica del comune di Foggia e precisamente sono ubicati alla Via Viale Francia e fanno parte di un fabbricato di tipo condominiale:

### **LOTTO A**

- locale commerciale – sito in Lucera alla Via Bari nn. 7-9-11-13, catastalmente individuato al foglio 29 particella 1696 sub. 25 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 32,00 mq rendita catastale € 823,03, foglio 29 particella 1696 sub. 26 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 31,00 mq rendita catastale € 797,31, foglio 29 particella 1696 sub. 27 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 98,00 mq rendita catastale € 2.520,52. Gli immobili, come sopra descritti che sui luoghi costituiscono un unico locale, risultano confinanti con Viale Bari, con proprietà [REDACTED] Via Cavour, salvo altri migliori e recenti confini.



### **LOTTO B**

- locale ad uso deposito, con piccola zona di cortile retrostante di esclusiva pertinenza, sito in Lucera alla Via Torino n.16, catastalmente individuato al foglio 29 particella 1696 sub. 35 – piano terra e s1 – categoria C/2 classe 6 consistenza 82,00 mq rendita catastale € 326,09. L'immobile, come sopra descritto, risulta confinante con Via Torino, con altra proprietà parti esegutate, salvo altri migliori e recenti confini.

### **LOTTO C**

- locale ad uso deposito sito in Lucera (FG) alla Via Bari n. 14, catastalmente individuato al catasto fabbricati foglio 29 particella 1357 sub. 14 – piano terra – categoria C/2 classe 6 consistenza 45,00 mq rendita catastale € 178,95;. L'immobile, come sopra descritto, risulta confinante con Via Bari, con altra proprietà parti esegutate, salvo altri migliori e recenti confini.

**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 ESPPLICITAMENTE 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 DEL BENE/I STAGGITO/I**

LOTTI A – B-C

Gli immobili oggetto di esecuzione che compongono i lotti A – B - C, rispettivamente adibiti a locali commerciali e locali di deposito, fanno parte di alcuni fabbricati posti nella zona centrale del comune di Lucera.

In merito alla individuazione degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si rimanda al successivo allegato grafico nel quale è riportato estratto di mappa catastale elaborato da SOGEI e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia oltre alla foto satellitare sovrapposta con la mappa catastale rilasciato dallo sportello telematico della Regione Puglia.



LOTTO A - B



LOTTO C



**ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, 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, 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;**

**LOTTO A**

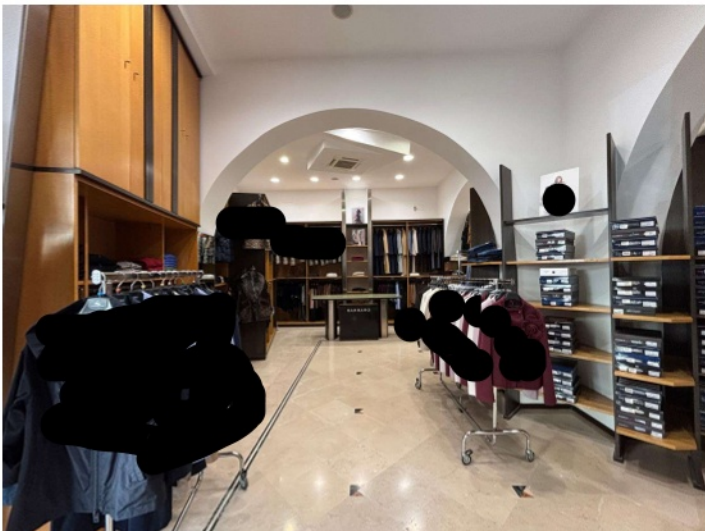
**IMMOBILI AD USO COMMERCIALE – FOGLIO 29 PARTICELLA 1696 subb.25-26-27- LUCERA**

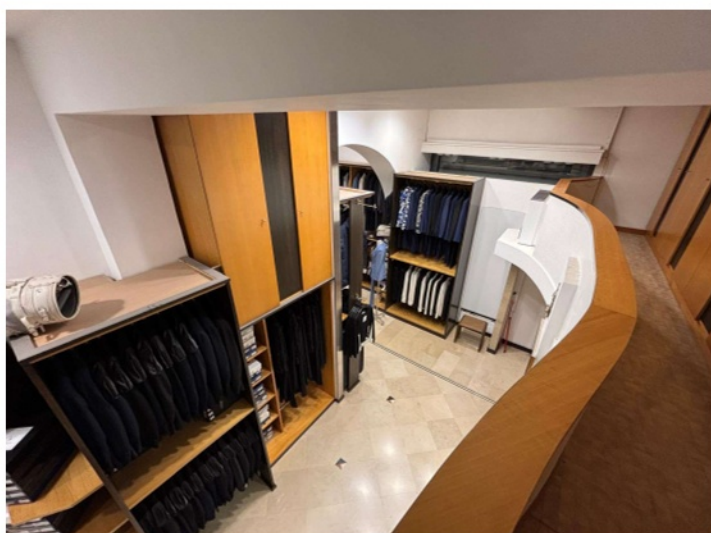
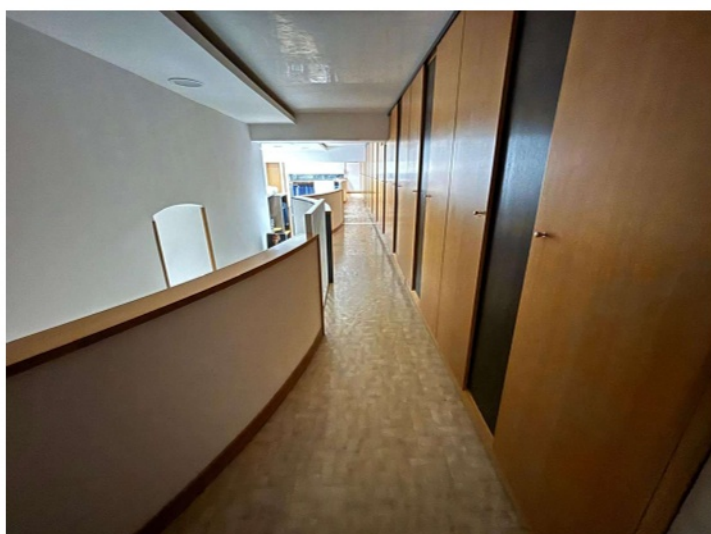
Gli immobili pignorati, oggetto di procedura esecutiva e facenti parte del lotto A, risultano adibiti a locale commerciale posto al piano terra con accesso diretto dal civico 11 di Via Bari. L'immobile risulta dotato di ulteriori accessi dai civici 7-9-13 e catastalmente risulta suddiviso in tre immobili economicamente uniti tra loro e formanti un unico immobile sui luoghi. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta adibito a locale commerciale e composto da più ambienti, oltre ad un soppalco a cui si accede per mezzo di due scale interne e vani w.c. La pavimentazione è in marmo tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento. L'altezza interna netta è pari a circa 4,00 m. e nella zona sottostante i soppalchi esistenti è pari a circa 2,00 m, mentre quella della parte superiore dei soppalchi è di circa 1,80 m.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con mattoncini a vista. Le porte degli accessi e gli infissi risultano in alluminio e vetri singoli, mentre quelle interne sono in legno tamburato. L'immobile è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta ben conservato.

Si precisa che non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti esistenti e libretto dell'impianto termico. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di allaccio alla rete del gas metano secondo quanto dichiarato dalla parte esecutata al momento del sopralluogo.









## Planimetria catastale immobile foglio 29 particella 1696 sub. 26

Data: 19/09/2025 - n. T29608 - Richiedente: TRSNTN81B12D643I

|                                                                                            |                                                              |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Foggia</b> | Dichiarazione protocollo n. FG0062010 del 22/03/2005         |                                                         |
|                                                                                            | Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera<br>Via Bari civ. 9 |                                                         |
| Scheda n. 1 Scala 1:200                                                                    | Identificativi Catastali:                                    | Compilata da:<br>Marino Antonio                         |
|                                                                                            | Sezione:<br>Foglio: 29<br>Particella: 1695<br>Subalterno: 10 | Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Foggia N. 129 |

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| <b>PIANTA PIANO TERRA</b><br>H = mt. 4.00 |                           |
| Fog. 29 P.I.a 1695 sub. 11                | Fog. 29 P.I.a 1695 sub. 9 |
| <b>NEGOZIO</b><br>Sup. Utile Mq. 28.00    |                           |
| Via Cavour                                | altra U.I.                |
| Via Bari                                  |                           |
| <b>Soppalco</b><br>H = mt. 1.80           |                           |
| Fog. 29 P.I.a 1695 sub. 11                | Fog. 29 P.I.a 1695 sub. 9 |
| Nord                                      |                           |
| Il Tecnico<br>- Arch. Antonio MARINO -    |                           |

Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2025 - n. T29608 - Richiedente: TRSNTN81B12D643I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

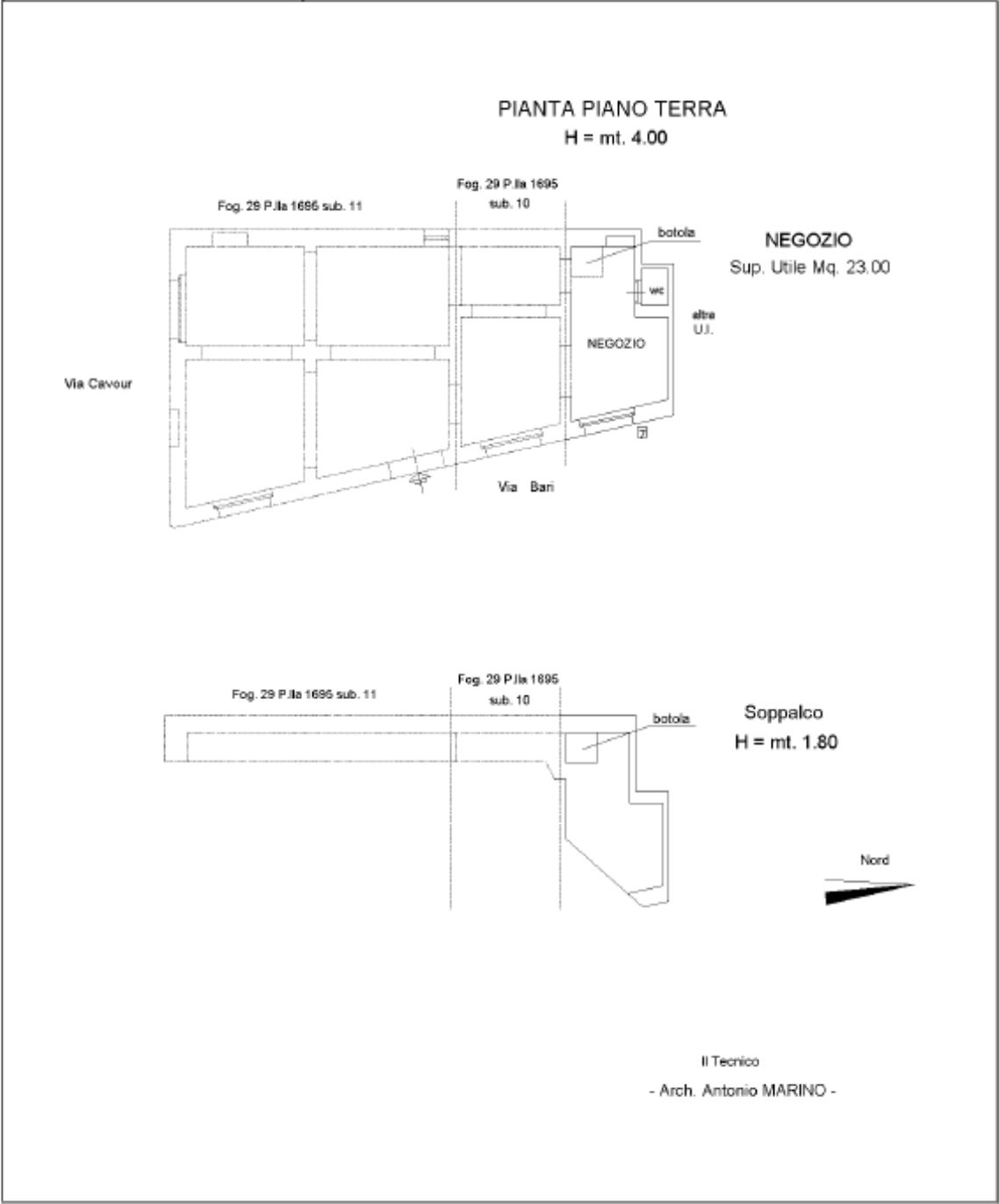
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2025 - Comune di LUCERA(E716) - < Foglio 29 - Particella 1696 - Subalterno 26 >  
VIA BARI n. 11 Piano T

**Planimetria catastale immobile foglio 29 particella 1696 sub.25**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

|                                                                                                                                    |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. <b>FG0062006</b> del <b>22/03/2005</b><br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera<br>Via Bari civ. 7 |                                                                                            |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 29<br>Particella: 1695<br>Subalterno: 9                                           | Compilata da:<br>Marino Antonio<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Foggia N. 129 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Planimetria catastale immobile foglio 29 particella 1696 sub.27**

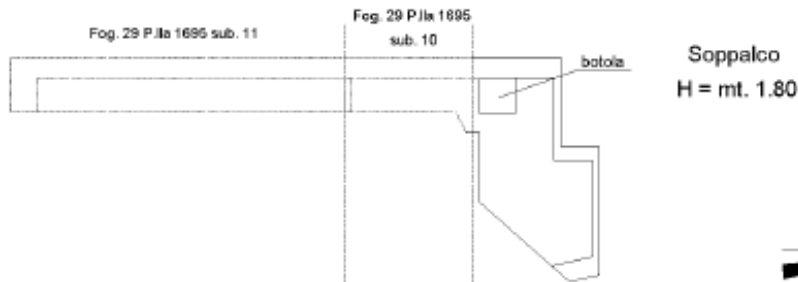
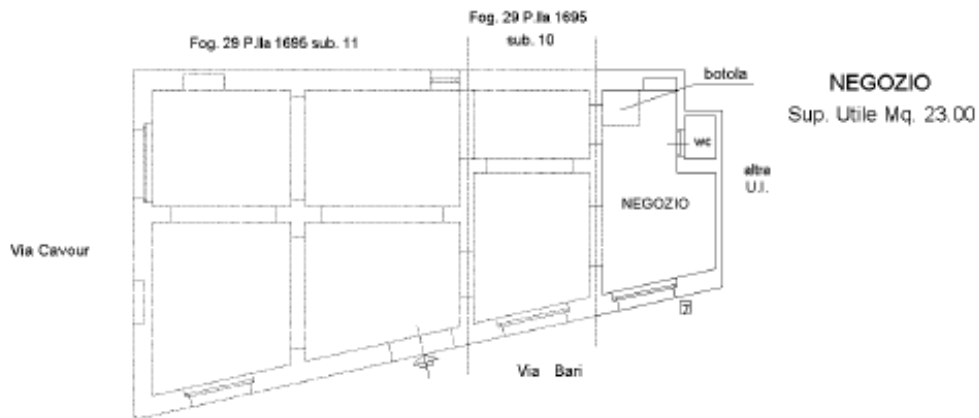
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

|                                                                                                                                    |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. <b>FG0062006</b> del <b>22/03/2005</b><br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera<br>Via Bari civ. 7 |                                                                                            |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 29<br>Particella: 1695<br>Subalterno: 9                                           | Compilata da:<br>Marino Antonio<br>Iscritto all'albo:<br>Architetti<br>Prov. Foggia N. 129 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**

H = mt. 4.00



Nord

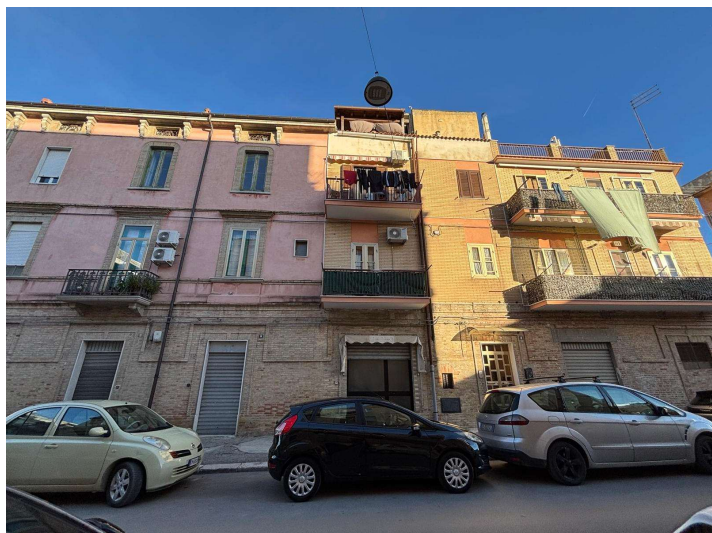
Il Tecnico

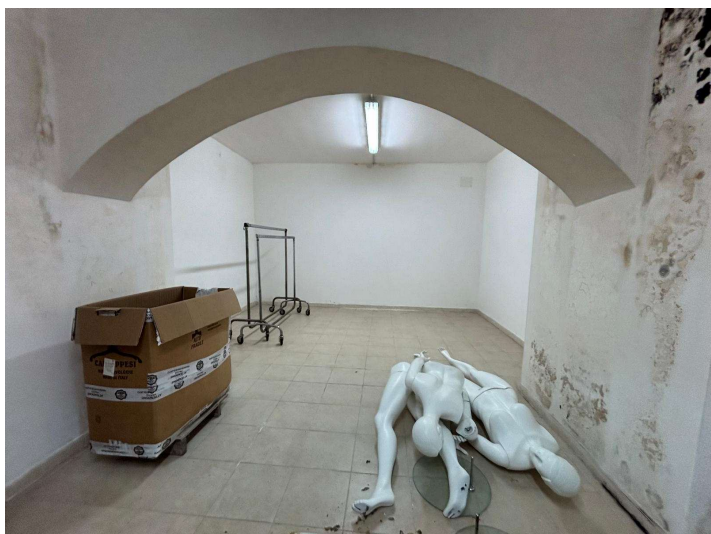
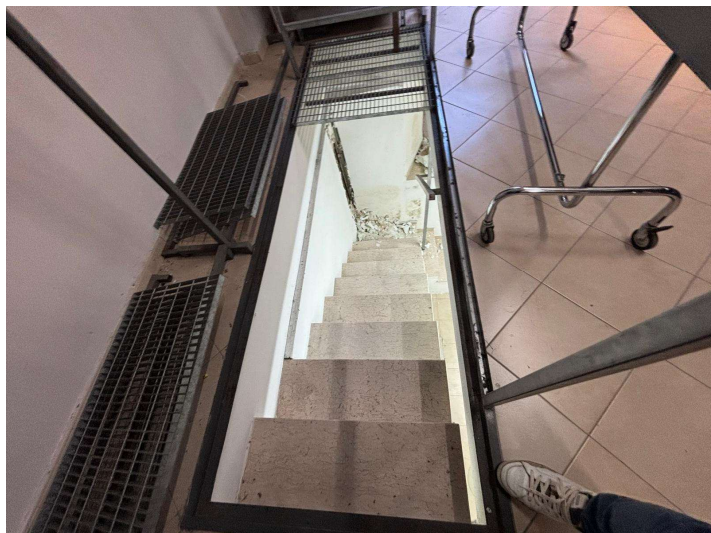
- Arch. Antonio MARINO -

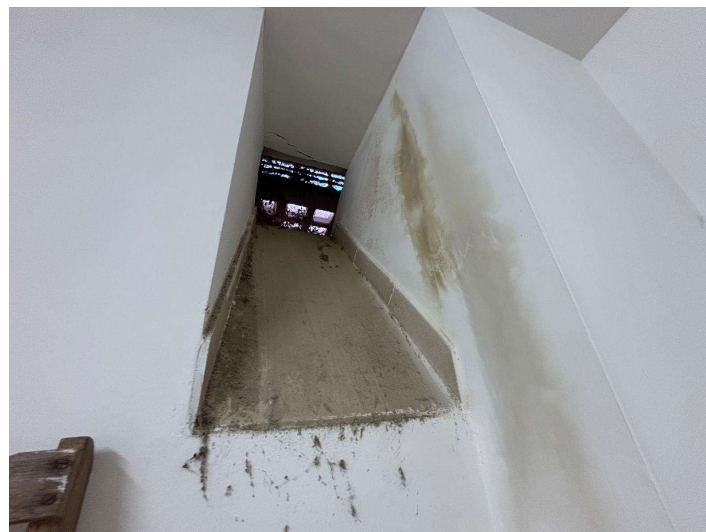
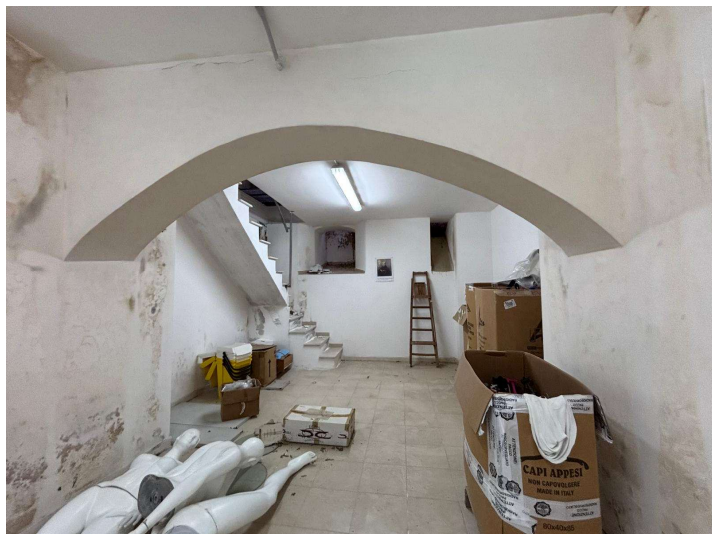
## **LOTTO B**

### **IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 29 PARTICELLA 1696 SUB.35**

L'immobile pignorato sito in Lucera, facente parte del lotto B, risulta adibito sui luoghi e catastalmente a deposito con ingresso dal civico n.16 di Via Torino con piccola zona di cortile restrostante di esclusiva pertinenza. L'immobile è composto da un piano terra e un piano interrato, collegati tra loro per mezzo di una scala oltre alla pertinenza esclusiva di un piccolo cortile retrostante. Quanto descritto presenta una altezza interna netta pari a circa 3,50 m al piano terra mentre al piano interrato di circa 2,80 m. La struttura portante del fabbricato è muratura con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con mattoncini a vista. All'interno, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'immobile è provvisto di impianto elettrico. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in un stato di conservazione buono al piano terra mentre il piano interrato risultava fortemente ammalorato da estesi fenomeni infiltrativi che hanno generato la formazione di muffe e l'ammaloramento degli di parte degli intonaci lungo le pareti perimetrali e i soffitti. Si segnala che parte delle contropareti in cartongesso al piano interrato risultano ammalorate ed in alcuni punti rimosse a cause di probabili problemi infiltrativi, come si evince dalle foto di seguito riportate . Si precisa che non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti esistenti. Infine si rileva che urbanisticamente l'immobile risulta adibito a locale commerciale.







**Planimetria catastale immobile foglio 29 particella 1696 sub.35**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. <b>FG0045088</b> del <b>05/02/2008</b><br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera<br>Via Torino <span style="float: right;">civ. 16</span> |                                                                                                                                    |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 29<br>Particella: 1696<br>Subalterno: 35                                                                                | Compilata da:<br>Del Grosso Francesco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Lucera <span style="float: right;">N. 1171</span> |

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**

H. 3.50 mt.



**PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA**

H. 2.80 mt.



## LOTTO C

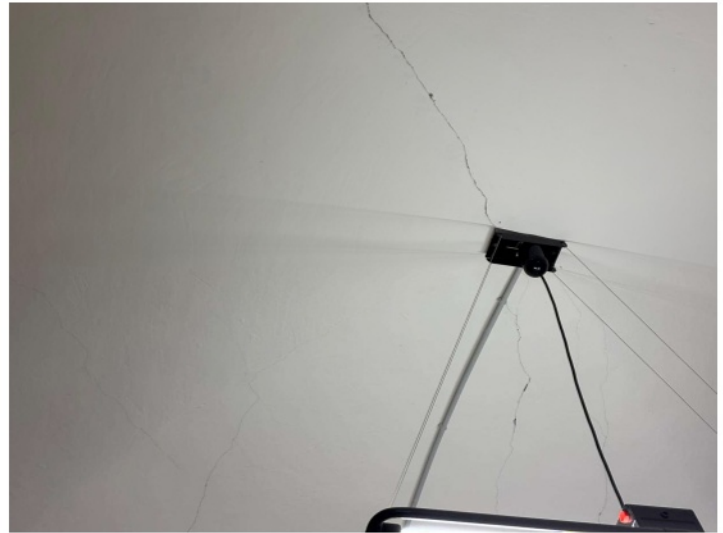
### **IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 29 PARTICELLA 1357 SUB.14**

L'immobile pignorato sito in Lucera, ricadente nel lotto C, risulta adibito a deposito con accesso dal civico n. 14 e si compone di un unico locale. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con soffitti a volta. All'interno tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava in uno stato di conservazione discreto. Sono state rilevate lesioni lungo le volte e modesti fenomeni di sfarinamento/rigonfiamento dell'intonaco nella parte inferiore delle pareti di tamponamento, fenomeni verosimilmente riconducibili a umidità di risalita capillare.

Si precisa, infine, che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti.





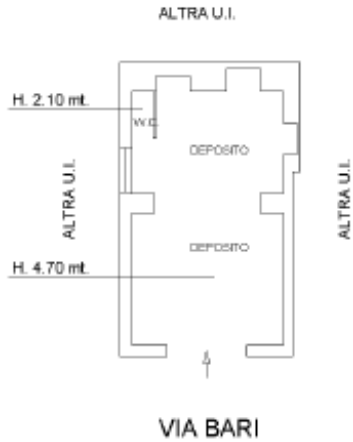
**Planimetria catastale immobile foglio 29 particella 1357 sub.14**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

|                                                                                                                                     |                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. <b>FG0047346</b> del <b>06/02/2008</b><br>Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera<br>Via Bari civ. 14 |                                                                                                 |
| Identificativi Catastali:<br>Sezione:<br>Foglio: 29<br>Particella: 1357<br>Subalterno: 14                                           | Compilata da:<br>Del Grosso Francesco<br>Iscritto all'albo:<br>Geometri<br>Prov. Lucera N. 1171 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**



**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, LO 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**

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

### **LOTTO A**

#### **IMMOBILI AD USO COMMERCIALE – FOGLIO 29 PARTICELLA 1696 subb.25-26-27**

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 1.200,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2025 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 1.200,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.



A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

| DESTINAZIONE              | SUPERFICIE(mq) | COEFFICIENTE | SUP.COMMERCIALE(mq.) |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------------|
| <b>Locale commerciale</b> | 175,00         | 1,00         | 175,00               |
| <b>TOTALE</b>             |                |              | 175,00               |

**N.B.: DAL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE NON SI E' TENUTO CONTO DEL SOPPALCO IN QUANTO PRIVO DI TITOLI EDILIZI. SONO STATI PREVISTI I COSTI PER LO SMONTAGGIO ED IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI**

Pertanto si avrà che:

**VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq**

**VALORE DI MERCATO= 175,00 mq x € 1.200,00= € 210.000,00**

**Si precisa che la superficie commerciale individuata fa riferimento a tutti gli immobili pignorati di cui al Lotto A in quanto sui luoghi gli stessi risultano uniti e utilizzati come un unico immobile. Nella superficie totale non è compreso il soppalco, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio per quanto è stato possibile verificare**

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

| <b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Riduzione per opere di demolizione del soppalco esistente e trasporto presso discariche autorizzate e trasformazione vano porta in vano finestra, con costi pari a circa il 9%                                                                                                                                                                                                                      | € 18.900,00        |
| Riduzione per oneri di regolarizzazione urbanistica: presentazione di pratiche edilizie – presentazione di CILA/SCIA in sanatoria per opere di diversa distribuzione spazi interni, compreso di sanzione amministrativa e diritti di segreteria (salvo diverso parere del comune di Lucera al momento della presentazione della pratica edilizia relativamente allo stato legittimo degli immobili) | € 2.500,00         |
| Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso – 2,0 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | € 4.200,00         |
| Riduzione del 7,0% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, mancanza certificato di agibilità e dei certificati di conformità impianti                                                                                                                                                                                                                                                    | € 14.700,00        |
| Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | € 1.200,00         |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>€ 41.500,00</b> |



Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, appartenenti al lotto A, al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:  
€ 210.000,00 - € 41.500,00= € 168.500,00, approssimato ad **€ 169.000,00(centosessantannovemila,00 euro)**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO B**

#### **IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 29 PARTICELLA 1696 SUB.35**

È opportuno precisare che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava adibito a deposito (come peraltro indicato nella relativa scheda catastale). Tuttavia, si procederà alla stima dell'unità immobiliare come locale commerciale, in quanto urbanisticamente destinata a tale uso. Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 1.000,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2025 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 1.000,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

| DESTINAZIONE              | SUPERFICIE(mq) | COEFFICIENTE | SUP.COMMERCIALE(mq.) |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------------|
| <b>Locale Commerciale</b> | 55,00          | 1,00         | 55,00                |
| <b>Deposito (s1)</b>      | 55,00          | 0,50         | 27,50                |
| <b>Area scoperta</b>      | 10,00          | 0,20         | 2,00                 |
| <b>TOTALE</b>             |                |              | <b>84,50</b>         |



Pertanto si avrà che:

**VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq**

**VALORE DI MERCATO= 85,00 mq x € 1.000,00= € 85.000,00**

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA                                                                                                                 |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso, in considerazione anche dei fenomeni infiltrativi esistenti al piano interrato – 10 % | € 8.500,00         |
| Riduzione del 8,0% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, mancanza certificato di agibilità e dei certificati di conformità impianti     | € 6.800,00         |
| Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale                                                                                      | € 700,00           |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                        | <b>€ 16.000,00</b> |

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al lotto B, al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a: € 85.000,00 - € 16.000,00= € 69.000,00, approssimato ad **€ 69.000,00(settantanovemila/00 euro)**

**Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto della sua destinazione urbanistica che prevede che lo stesso risulti adibito a locale commerciale.**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO C**

#### **IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 29 PARTICELLA 1357 SUB.14**

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, dello stato di manutenzione e conservazione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 600,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2025 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 600,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di



ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

| DESTINAZIONE    | SUPERFICIE(mq) | COEFFICIENTE | SUP.COMMERCIALE(mq.) |
|-----------------|----------------|--------------|----------------------|
| <b>Deposito</b> | 56,00          | 1,00         | 56,00                |
| <b>TOTALE</b>   |                |              | 56,00                |

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 56,00 \text{ mq} \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 33.600,00$$

In considerazione del quesito posto dall'III.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA                                                                                                                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso, in considerazione anche dei fenomeni infiltrativi esistenti al piano interrato<br>- 4 % | € 1.344,00        |
| Riduzione del 6,0% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, mancanza certificato di agibilità e dei certificati di conformità impianti       | € 2.016,00        |
| <b>TOTALE</b>                                                                                                                                          | <b>€ 3.360,00</b> |

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al lotto B, al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a: € 85.000,00 - € 3.360,00 = € 30.240,00, approssimato ad **€ 30.000,00(trentamila/00 euro)**

**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**

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

**LOTTO A:**

**IMMOBILI AD USO COMMERCIALE – FOGLIO 29 PARTICELLA 1696 subb.25-26-27**

| DESTINAZIONE       | SUPERFICIE(mq) | COEFFICIENTE | SUP.COMMERCIALE(mq.) |
|--------------------|----------------|--------------|----------------------|
| Locale commerciale | 175,00         | 1,00         | 175,00               |
| TOTALE             |                |              | 175,00               |

**LOTTO B:**

**IMMOBILE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 29 PARTICELLA 1696 SUB.35**

| DESTINAZIONE       | SUPERFICIE(mq) | COEFFICIENTE | SUP.COMMERCIALE(mq.) |
|--------------------|----------------|--------------|----------------------|
| Locale Commerciale | 55,00          | 1,00         | 55,00                |
| Deposito (s1)      | 55,00          | 0,50         | 27,50                |
| Area scoperta      | 10,00          | 0,20         | 2,00                 |
| TOTALE             |                |              | 84,50                |

**LOTTO C:**

**IMMOBILE DESTINATO A LOCALE AD USO DEPOSITO – FOGLIO 29 PARTICELLA 1357 SUB.14**

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE(mq) | COEFFICIENTE | SUP.COMMERCIALE(mq.) |
|--------------|----------------|--------------|----------------------|
| Deposito     | 56,00          | 1,00         | 56,00                |
| TOTALE       |                |              | 56,00                |

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

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

██████████████████████acenti parte di un fabbricato di tipo condominiale ubicato  
██████████████████████, il tutto come di seguito si descrivono:

**LOTTO A**



- locale commerciale – sito in Lucera alla Via Bari civici 7-9-11-13, con accesso diretto dal civico 11, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 29 particella 1696 sub.26 categoria C/1 classe 8 rendita catastale € 797,31, foglio di mappa 29 particella 1696 sub.27 categoria C/1 classe 8 rendita catastale € 2.520,52 e foglio di mappa 29 particella 1696 sub.25 categoria C/1 classe 8 rendita catastale € 823,03. Sui luoghi compongono un unico locale commerciale e catastalmente uniti in quanto dichiarati porzioni di unità economicamente unite tra loro;

Gli immobili pignorati, così come sopra descritti, al momento del sopralluogo risultano uniti tra loro e costituiscono un unico immobile. Gli immobili pignorati risultano confinanti con Via Bari, con proprietà [REDACTED], Via Cavour, salvo altri migliori e recenti confini.

**Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari ad 1/1 su entrambi gli immobili, per il "Lotto A" è pari a: € 169.000,00 (centosessantanovemila/00 euro)**

#### **LOTTO B**

- locale ad uso deposito – sito in Lucera alla Via Torino con ingresso dal civico n.16 con piccola zona di cortile restrostante di esclusiva pertinenza. L'immobile è composto da un piano terra e un piano interrato, collegati tra loro per mezzo di una scala, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 29 particella 1696 sub.35 categoria C/2 classe 6 rendita catastale € 326,09;

È opportuno precisare che l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava adibito a deposito (come peraltro indicato nella relativa scheda catastale). Tuttavia, si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare come locale commerciale, in quanto urbanisticamente destinata a tale uso. L'immobile, come sopra descritto, risulta confinante con Via Torino, con altra proprietà parti esegutate, salvo altri migliori e recenti confini.

**Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari ad 1/1, per il "Lotto B" è pari a: € 69.000,00 (sessantanovemila/00 euro)**

#### **LOTTO C**

- locale ad uso deposito – sito in Lucera alla Via Bari con ingresso dal civico n.14, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 29 particella 1357 sub.14 categoria C/2 classe 6 rendita catastale € 178,95;

L'immobile, come sopra descritto, risulta confinante con Via Bari, con altra proprietà parti esegutate, salvo altri migliori e recenti confini.

**Il prezzo a base d'asta della quota pignorata, pari ad 1/1, per il "Lotto C" è pari a: € 30.000,00 (trentamila/00 euro)**



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, III COMMA C.C., OVVERO CORRISPONDENTE AL GIUSTO PREZZO OD A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI

A seguito del sopralluogo eseguito si evidenzia quanto segue:

#### **LOTTO A**

Gli immobili appartenenti al lotto A adibiti a locali commerciali, sono detenuti dalla società [REDACTED] giusto di contratto di comodato **gratuito** del 04.09.2007 intercorrente [REDACTED] attività poi acquisita nell'ambito della procedura concorsuale [REDACTED]. A tal proposito lo scrivente procedeva a presentare istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta l'Agenzia delle Entrate trasmetteva copia del contratto di comodato sopra citato. Il contratto risulta registrato il 20/03/2012 al n.661 serie 3, con decorrenza dal 15/10/2017 al 14/10/2027 con rinnovo tacito, salvo disdetta

#### **LOTTO B e C**

Gli immobili appartenenti ai lotto B e C, sono detenuti [REDACTED] come depositi dell'attività commerciale della sopra citata società, il tutto giusto di contratto di comodato **gratuito** del 20.03.2012 intercorrente [REDACTED] attività poi acquisita nell'ambito della procedura concorsuale n. [REDACTED]. A tal proposito lo scrivente procedeva a presentare istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta l'Agenzia delle Entrate trasmetteva copia del contratto di comodato sopra citato. Il contratto risulta registrato il 20/03/2012 al n.661 serie 3, con decorrenza dal 01/03/2012 al 28/02/2018 con rinnovo tacito, salvo disdetta

**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 ATTIVITÀ 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 ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA**

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, per quanto è stato possibile verificare, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti. Tuttavia, è opportuno rilevare che l'aggiudicatario del locale commerciale, di cui al Lotto A, dovrà provvedere a proprie cure e spese alla chiusura del vano porta che attualmente consente l'accesso ad un cortile interno (di cui non risulta avere il passaggio), ripristinandolo quale vano finestra. Infatti, detto vano porta risulta realizzato in assenza di titoli edilizi e dovrà essere riportato allo stato legittimo, anche in considerazione del fatto che l'eventuale aggiudicatario non avrà diritto di accesso al cortile interno, il quale risulta comune ad altre unità immobiliari del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati.

**ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa e dalle ricerche presso gli Uffici competenti non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti.

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA 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**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Lucera è emerso che verosimilmente gli immobili pignorati sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967 in quanto non sono stati rinvenuti i titoli edilizi con i quali sono stati realizzati gli edifici di cui fanno parte gli immobili pignorati. Difatti il comune di Lucera(FG) ha riscontrato la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Lotto A: relativamente agli immobili di cui al lotto A, che sui luoghi compongono un unico immobile, è stata rilevata la presenza di una Denuncia di inizio Attività (DIA) n. 1982 del 16/03/2007 prot.n.10874 con allegati grafici e comunicazione di inizio e fine lavori. I lavori, iniziati in data 20/08/2007 ed ultimati il 27/12/2007, hanno riguardato opere di manutenzione straordinaria. Non è stata riscontrata la presenza relativa al titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa



parte l'immobile. Tuttavia si rileva che nella sopra citata DIA è stato dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967;

- Lotto B: relativamente all'immobile di cui al Lotto B è stata rilevata la presenza di un Permesso di Costruire n.177 del 18/10/2004 avente per oggetto lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale. I lavori sono stati iniziati in data 20/07/2005 e ultimati in data 27/10/2006, come si evince dalle comunicazioni allegate al titolo edilizio. Non è stata riscontrata la presenza relativa al titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile;
- Lotto C: relativamente all'immobile di cui al Lotto C non è stata rilevata la presenza di alcun titolo edilizio ne tanto meno è stato possibile reperire il titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile. Ciò premesso e visto quanto descritto in precedenza il sottoscritto, in risposta al quesito formulato, ribadisce che non è stato possibile **verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato.**

**VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, 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 merito al presente quesito si precisa che non è stato possibile reperire attestato di prestazione energetica relativamente agli immobili ad uso commerciale, di cui al lotto A e B, mentre per l'immobile adibito a deposito, di cui al lotto C, non risulta necessario vista la sua destinazione d'uso.

Relativamente agli immobili di cui al Lotto A e B, si evidenzia che la parte esecutata ha informato il sottoscritto esperto di non essere in possesso di libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



**ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI.**

#### **LOTTO A**

Gli immobili pignorati di cui al lotto A risultano regolarmente accatastati e quindi censiti al NCEU del comune di Lucera, come di seguito si riporta:

- foglio 29 particella 1696 sub. 25 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 32,00 mq rendita catastale € 823,03;
- foglio 29 particella 1696 sub. 26 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 31,00 mq rendita catastale € 797,31;
- foglio 29 particella 1696 sub. 27 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 98,00 mq rendita catastale € 2.520,52.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo la situazione esistente sui luoghi risulta difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali vista la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di un soppalco (per il quale sono stati previsti i costi per lo smontaggio in quanto trattasi di opera priva di titoli edilizi).

#### **LOTTO B**

L'immobile pignorato di cui al lotto B risulta regolarmente accatastato e quindi censiti al NCEU del comune di Lucera, come di seguito si riporta:

- foglio 29 particella 1696 sub. 35 – piano terra e s1 – categoria C/2 classe 6 consistenza 82,00 mq rendita catastale € 326,09.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo la situazione esistente sui luoghi risulta conforme, tuttavia visto il titolo edilizio agli atti del Comune di Lucera si renderebbe necessaria la presentazione di variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale. Il tutto come meglio descritto e precisato nei successivi quesiti.

#### **LOTTO C**

L'immobile pignorato di cui al lotto B risulta regolarmente accatastato e quindi censiti al NCEU del comune di Lucera, come di seguito si riporta:

- foglio 29 particella 1357 sub. 14 – piano terra – categoria C/2 classe 6 consistenza 45,00 mq rendita catastale € 178,95.

**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**

Confrontando le planimetrie catastali di tutti gli immobili pignorati, appartenenti ad entrambi i lotti, si evince quanto segue:



### **LOTTO A**

Gli immobili pignorati di cui al lotto A costituiscono sui luoghi un unico immobile adibito a locale commerciale. Si rileva la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad evidenziare che il soppalco esistente sui luoghi e nelle planimetrie catastali risulta privo di titoli edilizi e pertanto, avendo previsto i costi per lo smontaggio, si renderebbe necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Tutto ciò premesso si **renderebbe necessaria la redazione e presentazione di denuncia di variazione catastale per rendere conforme lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica con le planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate.**

### **LOTTO B**

L'immobile pignorato di cui al lotto B risulta regolarmente accatastato come locale di deposito, tuttavia si rileva che il titolo edilizio prevede che il suddetto immobile sia destinato a locale commerciale. **Pertanto si renderebbe necessaria, a parere dello scrivente, redazione e presentazione di denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale, prima dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento dei beni. Quanto sopra in considerazione che il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato stimato dallo scrivente tenendo conto della sua destinazione commerciale (come previsto nel titolo edilizio)**

### **LOTTO C**

L'immobile pignorato di cui al lotto C risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi risulta conforme con la planimetria catastale agli atti.

**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**

Per quanto è stato possibile verificare è verosimile che trattasi di immobili realizzati in data antecedente al 01/09/1967, tuttavia non è stato possibile reperire i titoli edilizi originari con i quali sono stati realizzati i fabbricati di cui fanno parte gli immobili pignorati.

**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**

In merito al presente quesito, verificato che non è stato possibile individuare i titoli edilizi originari che hanno consentito la realizzazione dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili



pignorati, si rileva che non è stato possibile verificare se gli stessi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizi in vigore all'epoca della loro costruzione.

**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**

Da quanto è stato possibile verificare, a seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso il comune di Lucera, si rileva quanto segue:

**LOTTO A:**

Confrontando i titoli edilizi ed i relativi grafici allegati con lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- Opere di diversa distribuzione spazi interni, le suddette opere potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria (salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del comune di Lucera);

Inoltre si evidenzia che sui luoghi risulta esistente un soppalco che risulta regolarmente riportato nei grafici allegati al titolo edilizio rinvenuto presso il Comune di Lucera (DIA n.1982/2007). Tuttavia non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario con il quale è stato realizzato il soppalco, pertanto trattandosi di opere prive di titolo edilizio e che **non potranno essere oggetto di sanatoria, sono stati previsti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi detratti dal più probabile valore di mercato. Inoltre si rileva che non è stato possibile rilevare la presenza dei titoli edilizi originari che hanno consentito la realizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati. Infine, si rileva la presenza di un vano porta che attualmente consente l'accesso a un cortile interno; tuttavia, sulla base di quanto riportato nei titoli edilizi assentiti, tale apertura risulta originariamente autorizzata come vano finestra. Il vano porta in oggetto risulta pertanto realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio. Conseguentemente, sono stati stimati e previsti i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi conforme allo status quo ante.**

**LOTTO B:**

Si rileva che sui luoghi l'immobile pignorato risulta adibito a deposito, tuttavia il titolo edilizio esistente (permesso a costruire n .177/2004) prevede che lo stesso risulti adibito a locale commerciale.



### **LOTTO C:**

Non è stata rilevata la presenza di alcun titolo edilizio né tanto meno è stato possibile reperire il titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile. Ciò premesso e visto quanto descritto in precedenza il sottoscritto, in risposta al quesito formulato, ribadisce che non è stato possibile **verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato ovvero lo stato legittimo dell'immobile.**

### **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**

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che gli immobili oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile verificare, non rientrano tra quelli dell'edilizia convenzionata.

### **ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA**

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, *"Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."*

Per gli immobili pignorati, non sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice.

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze,



rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti eseguite a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbali operazioni peritali;
- PEC inizio operazioni peritali;
- planimetrie catastali immobili;
- visure catastali storiche;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parte eseguita;
- Nota agenzia delle entrate e contratti di comodato allegati;
- Titoli edilizi rilasciati dal comune di Lucera;

Foggia lì, 17/12/2025

**L'ESPERTO D'UFFICIO**

---

(geom. Antonio Troisi)



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO A"

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TIPOLOGIA BENI</b>                      | Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare appartenenti al Lotto A risultano destinati a locale commerciale e sono posizionati nella zona centrale del comune di Lucera (FG) e precisamente sono ubicati alla Via Bari nn.7-9-11-13. Sui luoghi risulta un unico locale commerciale mentre catastalmente l'immobile è individuato con n.3 unità immobiliari economicamente unite tra loro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>DESCRIZIONE</b>                         | <p>Gli immobili pignorati, oggetto di procedura esecutiva e facenti parte del lotto A, risultano adibiti a locale commerciale posto al piano terra con accesso diretto dal civico 11 di Via Bari. L'immobile risulta dotato di ulteriori accessi dai civici 7-9-13 e catastalmente risulta suddiviso in tre immobili economicamente uniti tra loro e formanti un unico immobile sui luoghi. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta adibito a locale commerciale e composto da più ambienti, oltre ad un soppalco a cui si accede per mezzo di due scale interne e vani w.c. La pavimentazione è in marmo tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento. L'altezza interna netta è pari a circa 4,00 m. e nella zona sottostante i soppalchi esistenti è pari a circa 2,00 m, mentre quella della parte superiore dei soppalchi è di circa 1,80 m.</p> <p>La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con mattoncini a vista. Le porte degli accessi e gli infissi risultano in alluminio e vetri singoli, mentre quelle interne sono in legno tamburato. L'immobile è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche. L'immobile allo stato attuale risulta ben conservato. Si precisa che non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti esistenti e libretto dell'impianto termico. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di allaccio alla rete del gas metano secondo quanto dichiarato dalla parte esecutata al momento del sopralluogo.</p> |
| <b>UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI</b> | locale commerciale – sito in Lucera alla Via Bari nn. 7-9-11-13, catastalmente individuato al foglio 29 particella 1696 sub. 25 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 32,00 mq rendita catastale € 823,03, foglio 29 particella 1696 sub. 26 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 31,00 mq rendita catastale € 797,31, foglio 29 particella 1696 sub. 27 – piano terra – categoria C/1 classe 8 consistenza 98,00 mq rendita catastale € 2.520,52. Gli immobili, come sopra descritti che sui luoghi costituiscono un unico locale, risultano confinanti con Viale Bari, con proprietà [redacted] li, Via Cavour, salvo altri migliori e recenti confini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>                | <p>Gli immobili oggetto di esecuzione di cui al presente Lotto A, risultano di proprietà di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 26 lo stesso risulta di proprietà per 1/1 del sig. [redacted]</li> <li>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 27 lo stesso risulta di proprietà per 14/45 in regime di comunione legale dei beni [redacted], di proprietà per 14/45 in regime di comunione legale dei beni del sig. [redacted] in regime di comunione legale dei beni. L'immobile risulta di proprietà inoltre per la quota di 17/45 di proprietà di bene personale [redacted]</li> <li>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 25 lo stesso risulta di proprietà per 13/30 in regime di comunione legale dei beni della [redacted] per 13/30 in regime di comunione legale dei beni del sig. [redacted] L'immobile risulta di proprietà inoltre per la quota di 4/30 di proprietà di bene personale del [redacted]</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Quanto all'immobile di cui al foglio 29 particella 1696 sub. 26 lo stesso risulta di proprietà per 1/1 del [redacted] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Marfaro Vincenzo il 22 dicembre 1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità.</li> <li>➤ Quanto all'immobile di cui al foglio 29 particella 1696 sub. 27 lo stesso risulta di proprietà per 14/45 in regime di comunione legale dei beni [redacted]</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>[redacted] di proprietà per 14/45 in regime di comunione legale dei beni del sig. [redacted]</p> <p>[redacted] in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 22 dicembre 1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità. L'immobile risulta di proprietà inoltre per la quota di 17/45 di proprietà di bene personale del sig. [redacted]</p> <p>[redacted] per successione in morte del signor [redacted]</p> <p>[redacted] presentata presso l'Ufficio del Registro di Lucera il [redacted] al numero 92 volume 218, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità. <b><u>Non risulta esistente, per quanto è stato possibile verificare, accettazione tacita di eredità.</u></b></p> <p>➤ Quanto all'immobile di cui al foglio 29 particella 1696 sub. 25 lo stesso risulta di proprietà per 13/30 in regime di comunione legale dei beni della sig.ra [redacted] per 13/30 in regime di comunione legale dei beni del sig. [redacted]</p> <p>[redacted] giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Frattarolo Vincenzo il 22 dicembre 1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità. L'immobile risulta di proprietà inoltre per la quota di 4/30 di proprietà di bene personale del sig. [redacted]</p> <p>[redacted] per successione in morte del signor [redacted]</p> <p>[redacted] presentata presso l'Ufficio del Registro di Lucera il [redacted] al numero 92 volume 218, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] di formalità. <b><u>Non risulta esistente, per quanto è stato possibile verificare, accettazione tacita di eredità.</u></b></p> |
| <b>EVENTUALE<br/>COMPROPRIETA</b>                 | Gli immobili risulta di proprietà esclusiva delle parti eseguite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TRASCRIZIONI E<br/>ISCRIZIONI<br/>GRAVANTI</b> | <p>Sugli immobili oggetto di esecuzione, di cui al presente lotto A, risultano esistenti le seguenti formalità nel ventennio preso in esame:</p> <p>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 26: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, Repertorio [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 14 ottobre 2014 ai NN [redacted] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro i signori [redacted]</p> <p>[redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà;</p> <p>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 27: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, Repertorio [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 14 ottobre 2014 ai NN [redacted] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro i signori [redacted]</p> <p>[redacted] per i diritti pari a 31/45 di proprietà e [redacted] per i diritti pari a 14/45 di proprietà;</p> <p>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 25: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, Repertorio [redacted] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [redacted] ai [redacted] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto</p>                                                                                                                            |



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 17/30 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 13/30 di proprietà;</p> <p>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 26: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEPT Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 17 novembre 2023 ai NN.10839/9152 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà e con successiva nota di trascrizione del [REDACTED] nn.1 [REDACTED]</p> <p>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 27: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEPT Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 17 novembre 2023 ai NN.10839/9152 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 17/45 di proprietà bene personale e 28/45 di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per i diritti pari a 128/45 di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del [REDACTED]</p> <p>➤ foglio 29 particella 1696 sub. 25: Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEPT Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 17 novembre 2023 ai NN.10839/9152 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 2/15 di proprietà bene personale e 13/15 di proprietà in regime di comunione legale e [REDACTED] per i diritti pari a 13/15 di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del [REDACTED]</p> |
| <b>STATO DI<br/>OCCUPAZIONE<br/>IMMOBILE</b>     | <p>Gli immobili appartenenti al lotto A adibiti a locali commerciali, sono detenuti dalla società [REDACTED] giusto di contratto di comodato <b>gratuito</b> del 04.09.2007 intercorrente tra [REDACTED] [REDACTED] attività poi acquisita nell'ambito della procedura concorsuale n. [REDACTED] A tal proposito lo scrivente procedeva a presentare istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta l'Agenzia delle Entrate trasmetteva copia del contratto di comodato sopra citato. Il contratto risulta registrato il 20/03/2012 al n.661 serie 3, con decorrenza dal 15/10/2017 al 14/10/2027 con rinnovo tacito, salvo disdetta</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>REGOLARITA'<br/>EDILIZIA-<br/>URBANISTICA</b> | <p>Relativamente agli immobili di cui al lotto A, che sui luoghi compongono un unico immobile, è stata rilevata la presenza di una Denuncia di inizio Attività (DIA) n. 1982 del 16/03/2007 prot.n.10874 con allegati grafici e comunicazione di inizio e fine lavori. I lavori, iniziati in data 20/08/2007 ed ultimati il 27/12/2007, hanno riguardato opere di manutenzione straordinaria. <u>Non è stata riscontrata la presenza relativa al titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile.</u> Tuttavia si rileva che nella sopra citata DIA è stato dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967;</p> <p>Confrontando i titoli edilizi ed i relativi grafici allegati con lo stato dei luoghi, sono</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | <p>emerse le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opere di diversa distribuzione spazi interni, le suddette opere potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria (salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del comune di Lucera);</li> </ul> <p>Inoltre si evidenzia che sui luoghi risulta esistente un soppalco che risulta regolarmente riportato nei grafici allegati al titolo edilizio rinvenuto presso il Comune di Lucera (DIA n.1982/2007). Tuttavia non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario con il quale è stato realizzato il soppalco, pertanto trattandosi di opere prive di titolo edilizio e che <b><u>non potranno essere oggetto di sanatoria, sono stati previsti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi detratti dal più probabile valore di mercato. Inoltre si rileva che non è stato possibile rilevare la presenza dei titoli edilizi originari che hanno consentito la realizzazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati. Infine, si rileva la presenza di un vano porta che attualmente consente l'accesso a un cortile interno; tuttavia, sulla base di quanto riportato nei titoli edilizi assenti, tale apertura risulta originariamente autorizzata come vano finestra. Il vano porta in oggetto risulta pertanto realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio. Conseguentemente, sono stati stimati e previsti i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi conforme allo status quo ante.</u></b></p> |
| <b>CONFORMITA' CATASTALE</b> | <p>Gli immobili pignorati di cui al lotto A costituiscono sui luoghi un unico immobile adibito a locale commerciale. Si rileva la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad evidenziare che il soppalco esistente sui luoghi e nelle planimetrie catastali risulta privo di titoli edilizi e pertanto, avendo previsto i costi per lo smontaggio, si renderebbe necessario l'aggiornamento della planimetria catastale. Tutto ciò premesso si <b><u>renderebbe necessaria la redazione e presentazione di denuncia di variazione catastale per rendere conforme lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica con le planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate.</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>AGIBILITA'</b>            | Non presente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>VALORE IMMOBILE</b>       | <p>LOTTO UNICO</p> <p>Importo a base d'asta € 169.000,00</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO B"

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TIPOLOGIA BENI</b>                      | L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appartenente al Lotto B risulta destinato a locale commerciale, mentre catastalmente e sui luoghi risulta adibito a deposito, ed è ubicato nella zona centrale del comune di Lucera (FG) e precisamente alla Via Torino n.16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DESCRIZIONE</b>                         | L'immobile pignorato sito in Lucera, facente parte del lotto B, risulta adibito sui luoghi e catastalmente a deposito con ingresso dal civico n.16 di Via Torino con piccola zona di cortile retrostante di esclusiva pertinenza. L'immobile è composto da un piano terra e un piano interrato, collegati tra loro per mezzo di una scala oltre alla pertinenza esclusiva di un piccolo cortile retrostante. Quanto descritto presenta una altezza interna netta pari a circa 3,50 m al piano terra mentre al piano interrato di circa 2,80 m. La struttura portante del fabbricato è muratura con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con mattoncini a vista. All'interno, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'immobile è provvisto di impianto elettrico. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in un stato di conservazione buono al piano terra mentre il piano interrato risultava fortemente ammalorato da estesi fenomeni infiltrativi che hanno generato la formazione di muffe e l'ammaloramento degli di parte degli intonaci lungo le pareti perimetrali e i soffitti. Si segnala che parte delle contropareti in cartongesso al piano interrato risultano ammalorate ed in alcuni punti rimosse a cause di probabili problemi infiltrativi, come si evince dalle foto di seguito riportate. Si precisa che non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti esistenti. Infine si rileva che urbanisticamente l'immobile risulta adibito a locale commerciale. |
| <b>UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI</b> | locale ad uso deposito, con piccola zona di cortile retrostante di esclusiva pertinenza, sito in Lucera alla Via Torino n.16, catastalmente individuato al foglio 29 particella 1696 sub. 35 - piano terra e s1 - categoria C/2 classe 6 consistenza 82,00 mq rendita catastale € 326,09. L'immobile, come sopra descritto, risulta confinante con Via Torino, con altra proprietà parti esegutate, salvo altri migliori e recenti confini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>                | L'immobile oggetto di esecuzione di cui al presente Lotto B, risultano di proprietà di:<br>[REDACTED];                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>           | Le parti esegutate sig. [REDACTED] sono diventate proprietarie ciascuno della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione, con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Bitonto Francesco il 19 luglio 2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] ai NN. [REDACTED] di formalità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>EVENTUALE COMPROPRIETA</b>              | Gli immobili risulta di proprietà esclusiva delle parti esegutate e le quote risultano entrambe pignorate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI</b>  | Sugli immobili oggetto di esecuzione, di cui al presente lotto B, risultano esistenti le seguenti formalità nel ventennio preso in esame: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, Repertorio [REDACTED] iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) - C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) - VIA IV NOVEMBRE 77) e contro i signori [REDACTED] per i diritti pari da 1/2 di proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà;</li> <li>➤ Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, Repertorio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il [REDACTED] di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 17 novembre 2023 ai NN.10839/9152 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) -</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | <p>C.F.05197150260 e contro i signori [REDACTED]<br/> [REDACTED] 14 giugno 1946, per i diritti pari ad 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del 17/11/2023 nn.10839/9152 veniva rettificato per l'immobile sito in Via Bari n.14 il foglio di mappa erroneamente riportato come foglio 28 anziché quello corretto 29.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>STATO DI<br/>OCCUPAZIONE<br/>IMMOBILE</b>     | <p>L'immobile appartenente al lotto B è detenuto dalla società [REDACTED] come depositi dell'attività commerciale della sopra citata società, il tutto giusto di contratto di comodato <u>gratuito</u> del 20.03.2012 intercorrente tra [REDACTED] attività poi acquisita nell'ambito della procedura concorsuale n. [REDACTED]. A tal proposito lo scrivente procedeva a presentare istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta l'Agenzia delle Entrate trasmetteva copia del contratto di comodato sopra citato. Il contratto risulta registrato il 20/03/2012 al n.661 serie 3, con decorrenza dal 01/03/2012 al 28/02/2018 con rinnovo tacito, salvo disdetta</p> |
| <b>REGOLARITA'<br/>EDILIZIA-<br/>URBANISTICA</b> | <p>Relativamente all'immobile di cui al Lotto B è stata rilevata la presenza di un Permesso di Costruire n.177 del 18/10/2004 avente per oggetto lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale. I lavori sono stati iniziati in data 20/07/2005 e ultimati in data 27/10/2006, come si evince dalle comunicazioni allegate al titolo edilizio. <u>Non è stata riscontrata la presenza relativa al titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile.</u> Si rileva che sui luoghi l'immobile pignorato risulta adibito a deposito, tuttavia il titolo edilizio esistente (permesso a costruire n .177/2004) prevede che lo stesso risulti adibito a locale commerciale. Pertanto lo stesso dovrà essere adibito a locale commerciale.</p>       |
| <b>CONFORMITA'<br/>CATASTALE</b>                 | <p>L'immobile pignorato di cui al lotto B risulta regolarmente accatastrato come locale di deposito, tuttavia si rileva che il titolo edilizio prevede che il suddetto immobile sia destinato a locale commerciale. <u>Pertanto si renderebbe necessaria, a parere dello scrivente, redazione e presentazione di denuncia di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da deposito a locale commerciale, prima dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento dei beni.</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>AGIBILITA'</b>                                | Non presente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>VALORE IMMOBILE</b>                           | <p>LOTTO UNICO<br/> Importo a base d'asta € 69.000,00</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO C"

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TIPOLOGIA BENI</b>                      | L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appartenente al Lotto C risulta destinato a deposito, ed è ubicato nella zona centrale del comune di Lucera (FG) e precisamente alla Via Torino n.16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>DESCRIZIONE</b>                         | <p>L'immobile pignorato sito in Lucera, ricadente nel lotto C, risulta adibito a deposito con accesso dal civico n. 14 di Via Bari e si compone di un unico locale. La struttura portante del fabbricato è in muratura, con soffitti a volta. All'interno tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico.</p> <p>Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava in uno stato di conservazione discreto. Sono state rilevate lesioni lungo le volte e modesti fenomeni di sfarinamento/rigonfiamento dell'intonaco nella parte inferiore delle pareti di tamponamento, fenomeni verosimilmente riconducibili a umidità di risalita capillare. Si precisa, infine, che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI</b> | locale ad uso deposito sito in Lucera (FG) alla Via Bari n. 14, catastalmente individuato al catasto fabbricati foglio 29 particella 1357 sub. 14 – piano terra – categoria C/2 classe 6 consistenza 45,00 mq rendita catastale € 178,95;. L'immobile, come sopra descritto, risulta confinante con Via Bari, con altra proprietà parti esegutate, salvo altri migliori e recenti confini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>                | L'immobile oggetto di esecuzione di cui al presente Lotto B, risultano di proprietà di:<br><div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em;"></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>           | Le parti esegutate <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> sono diventate proprietarie ciascuno della quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione, con atto di compravendita rogato dal Notaio Di Bitonto Francesco il 19 luglio 2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> di formalità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>EVENTUALE COMPROPRIETA</b>              | Gli immobili risulta di proprietà esclusiva delle parti esegutate e le quote risultano entrambe pignorate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI</b>  | <p>Sugli immobili oggetto di esecuzione, di cui al presente lotto B, risultano esistenti le seguenti formalità nel ventennio preso in esame:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Lembo Anna Maria il 08 ottobre 2014, Repertorio <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> di formalità in favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto LUCERA (FG) – VIA IV NOVEMBRE 77) e contro <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> per i diritti pari a 1/2 di proprietà;</li> <li>➤ Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Foggia il 25 settembre 2023, Repertorio <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div>, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> di formalità, cui ha fatto seguito atto di rettifica alla nota trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.05197150260 e contro i signori <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> per i diritti pari ad 1/2 in regime di comunione legale e <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale e con successiva nota di trascrizione del <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; display: inline-block;"></div> veniva rettificato per l'immobile sito in Via Bari n.14 il foglio di mappa erroneamente riportato come foglio 28 anziché quello corretto 29.</li> </ul> |



|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STATO DI<br/>OCCUPAZIONE<br/>IMMOBILE</b>     | L'immobile appartenente al lotto C è detenuto dalla [REDACTED] come depositi dell'attività commerciale della sopra citata società, il tutto giusto al contratto di comodato <u>gratuito</u> del 20.03.2012 intercorrente tra [REDACTED] attività poi acquisita nell'ambito della procedura concorsuale n. [REDACTED]. A tal proposito lo scrivente procedeva a presentare istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto gli immobili pignorati. In riscontro a tale richiesta l'Agenzia delle Entrate trasmetteva copia del contratto di comodato sopra citato. Il contratto risulta registrato il 20/03/2012 al n.661 serie 3, con decorrenza dal 01/03/2012 al 28/02/2018 con rinnovo tacito, salvo disdetta |
| <b>REGOLARITA'<br/>EDILIZIA-<br/>URBANISTICA</b> | relativamente all'immobile di cui al Lotto C non è stata rilevata la presenza di alcun titolo edilizio ne tanto meno è stato possibile reperire il <u>titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile</u> . Ciò premesso e visto quanto descritto in precedenza il sottoscritto, in risposta al quesito formulato, ribadisce che non è stato possibile <u>verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato</u> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CONFORMITA'<br/>CATASTALE</b>                 | L'immobile pignorato di cui al lotto C risulta regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi risulta conforme con la planimetria catastale agli atti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AGIBILITA'</b>                                | Non presente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>VALORE IMMOBILE</b>                           | LOTTO UNICO<br>Importo a base d'asta € 30.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0062010 del 22/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera

Via Bari

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1695

Subalterno: 10

Compilata da:  
Marino Antonio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Foggia

N. 129

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H = mt. 4.00

Fog. 29 P.Ila 1695 sub. 11

Fog. 29 P.Ila 1695  
sub. 9

NEGOZIO

Sup. Utile Mq. 28.00

altra  
U.I.

NEGOZIO

Via Bari

Soppalco

H = mt. 1.80

Fog. 29 P.Ila 1695 sub. 11

Fog. 29 P.Ila 1695  
sub. 9

Nord

Il Tecnico

- Arch. Antonio MARINO -

Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2025 - n. T29608 - Richiedente: TRSNTN81B12D643I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2025 - Comune di LUCERA(E716) - < Foglio 29 - Particella 1696 - Subalterno 26 >  
Firmato DA: **ANTONIO MARINO** - Professione Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31413a09a475025fd7d2bd71bc9c170e







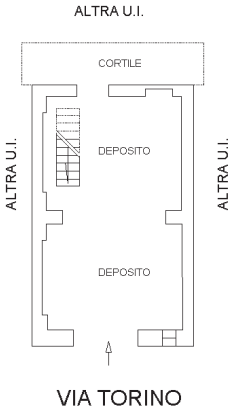
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. FG0045088 del 05/02/2008 |                      |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera            |                      |
| Via Torino civ. 16                                   |                      |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:        |
| Sezione:                                             | Del Grosso Francesco |
| Foglio: 29                                           | Iscritto all'albo:   |
| Particella: 1696                                     | Geometri             |
| Subalterno: 35                                       | Prov. Lucera N. 1171 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

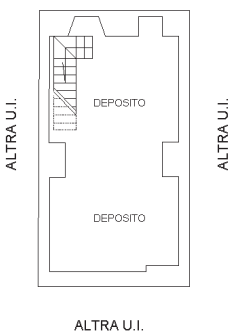
PIANTA PIANO TERRA

H. 3.50 mt.



PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

H. 2.80 mt.



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. FG0047346 del 06/02/2008 |                      |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera            |                      |
| Via Bari civ. 14                                     |                      |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:        |
| Sezione:                                             | Del Grosso Francesco |
| Foglio: 29                                           | Iscritto all'albo:   |
| Particella: 1357                                     | Geometri             |
| Subalterno: 14                                       | Prov. Lucera N. 1171 |

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

