

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## Esecuzioni Immobiliari

*Dott. CARUSO Claudio*

**R.G.Es. n. 130/2024**

*Tevere Spv Srl C/ [REDACTED] In Liquidazione*

## RELAZIONE DI STIMA

### **RELAZIONE**

**ALLEGATO I : Tabella riassuntiva**

**ALLEGATO II: Nomina**

**ALLEGATO III: Visura Catastale, Visura Planimetrica, Sovrapposizione**

**Catasto-Ortofoto, Documentazioni Comune Lotto 1 e Certificato**

**Destinazione Urbanistica Terreni Lotto 1 e 2**

**ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico Lotto 1**

**ALLEGATO V: Documentazione Fotografica**

**ALLEGATO VI: Quotazione Borsino Immobiliare**

**ALLEGATO VII: Sentenza Corte Appello di Bari n1525/2022 del  
18/10/2022 + Estratto CTU**

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -

Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) pec: [daniele.russo1@ingpec.e](mailto:daniele.russo1@ingpec.e)



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 14.07.2025 Esperto Estimatore dal GE del Tribunale di Foggia, dal Dott. CARUSO Claudio.

In data 16.07.2025, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;  
  
1bis. alla 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;  
  
1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;  
  
1quater. 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;  
  
1quinq. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;  
  
2bis. 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;



3. alla 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;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro 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 vicoli 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;
 

4bis. 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;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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;
- 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;
- 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;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



### INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visure storiche degli immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lucera (FG) venivano inoltre effettuati diversi tentativi di accesso agli atti senza, ad oggi, ottenere alcun riscontro.

Nelle date 28.10.2025; 15.10.2025 e 29.01.2026 lo scrivente CTU effettuava le operazioni peritali alla presenza:

- Sig. [REDACTED], liquidatore della società della società esecutata;
- rappresentanti delle società occupanti, CONSORZIO AGRARIO e CARBURANTI [REDACTED];
- Dott. OCCHICONE Giuseppe, in qualità di custode giudiziario;

procedendo con una regolare ispezione degli immobili pignorati, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO 1

LOTTO 1

Immobili ad uso industriale ed annessa abitazione, siti in agro di Lucera (FG), località Valle Cruste S.S. 17 per Campobasso n. 300-320 Km, composti da abitazione (sub 8); due capannoni industriali, palazzina uffici, depositi, tettoie, pensiline e relativo piazzale (sub 10) a servizio del complesso immobiliare:

1. “Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1, identificata al N.C.E.U. Foglio 82 part. 47 sub. 8 (ex sub 3), Categoria A/3, R.C. euro 557,77, S.C. 133 mq”;
2. “Unità immobiliare ad uso industriale posta al piano S1-T, identificata al N.C.E.U., Foglio 82 part. 47 sub. 10 (ex sub 9 ex sub 7), Categoria D/1, R.C. euro 21.384,14”;
3. “Terreno identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 47, Ente Urbano, Superficie 18.538 mq”;

in ditta alla società [REDACTED]  
[REDACTED] per la piena proprietà.

Il Lotto 1 è sito in agro di Lucera (FG), circa 1 km in linea d'aria a Sud del centro città, in località Valle Cruste, lungo la S.S. 17 per Campobasso Km 300-320.

I corpi di fabbrica si presentano in un buono stato di manutenzione, con asse principale orientato in direzione Est-Ovest ed esposti principalmente a Nord e Sud. Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, il compendio in esame confina a:

- NORD: particelle 46 e 86;
- EST: particella 1194 (Lotto 2);
- SUD: S.S. 17 per Campobasso;
- OVEST: particella 1130.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



## LOTTO 2

### LOTTO 2

Terreno edificabile, sito in agro di Lucera (FG), località Valle Cruste S.S. 17 per Campobasso n. 300-320 Km, attualmente ad uso deposito di legname:

*“Terreno identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 1194, Ente Urbano, Superficie 10.004 mq”.*

in ditta alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per la piena proprietà.

Il Lotto 2 è sito in agro di Lucera (FG), circa 1 km in linea d'aria a Sud del centro città, in località Valle Cruste, all'intersezione tra la S.S. 17 per Campobasso Km 300-320 e la S.P. 109.

I corpi di fabbrica si presentano in un buono stato di manutenzione, con asse principale orientato in direzione Est-Ovest ed esposti principalmente a Nord e Sud. Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, il compendio in esame confina a:

- NORD: particelle 1084 e 1195;
- EST: S.P. 109;
- SUD: S.S. 17 per Campobasso;
- OVEST: particelle 47 (Lotto 1) e 46.

Si riporta all'allegato III la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.



**NOTA.** Allo stato attuale il Lotto 1 consta di una serie di edificazioni (piazzale, capannoni, depositi, abitazione, ufficio, pensiline) che ancorché indipendenti e fisicamente distinguibili, ricadano tutte all'interno di una unica entità catastale.

Al solo fine di agevolare le successive operazioni di vendita, lo scrivente invita il nominando Professionista Delegato ed il Creditore procedente, previa autorizzazione dell' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, a voler considerare la possibilità di una suddivisione del lotto 1 in 3 "sub – lotti" distinti , per i quali tuttavia si rendono necessarie pratiche di frazionamento catastale, indispensabili per l'individuazione univoca di ciascun costituendo lotto.

In via del tutto indicativa, i costi necessari per la redazione delle pratiche di frazionamento del lotto indicato, si stimano in € 20.000,00.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



## RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni dell'art. 567 c.p.c., consta di Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo ex art. 18 D.P.R. 115/2002, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, datata 15.05.2024.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (08.05.2024).

### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 08.05.2024

**Pignoramento immobiliare** trascritto in Lucera data 08.05.2024, n. 4514/3852, in virtù di verbale di pignoramento del 10.04.2024 rep. 2260, U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di Tevere SPV S.R.L., con sede in Roma, c.f. 16405691003 (richiedente: Europa CS S.r.l. Per Studio Legale Mazzeo Rinaldi Via dei Verdi, 13 Messina), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], che grava sugli immobili identificati in Lucera: Foglio 82 Particella 1194; Particella 47 Sub. 8; Particella 47 Sub. 10; Foglio 82 Particella 47.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 06.05.2024 ai nn. 4434/322 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 06.05.2024, n. Rep. 5872/4324 da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 230.440,04, di cui euro 115.220,02 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 47 sub. 10

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 17.04.2024 ai nn. 3910/278 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 17.04.2024, n. Rep. 5837/4324 da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci,



43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 572.716,54, di cui euro 286.538,27 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 47 sub. 10.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 17.04.2024 ai nn. 3907/277 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 17.04.2024, n. Rep. 5836/4324 da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 222.608,22, di cui euro 111.304,11 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82, part. 47 sub. 10.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 15.04.2022 ai nn. 3574/341 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 14.04.2022, n. rep. 4330/4322 emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 582.382,74, di cui euro 291.191,37 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 47 sub. 10.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 18.04.2019, nn. 3396/297 nascente da Concessione a garanzia di Cambiali, in virtù di atto notarile del 12.04.2019 repertorio n. 228/188 a rogito del notaio Menichella Paolo da San Severo (FG), a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Biella c.f. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto a Foggia, via Fiume n.47 C/O Avv.to [REDACTED] G.A.), contro [REDACTED]  
c.f. [REDACTED], per un montante ipotecario di euro 37.400,00 e un capitale di € 37.400,00, che grava su immobili su Lucera identificati al Foglio 82 part. 1194 e part 47 sub 10 e sub 8.



**Ipoteca volontaria** iscritta in data 18.04.2019, nn. 3396/296 nascente da Concessione a garanzia di Cambiali, in virtù di atto notarile del 12.04.2019 repertorio n. 228/188 a rogito del notaio Menichella Paolo da San Severo (FG), a favore di [REDACTED] Anna Marisa nata il 30.07.1950 a Matera c.f. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto a Foggia, via Fiume n.47 C/O Avv.to [REDACTED] G.A.), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], per un montante ipotecario di euro 27.989,00 e un capitale di € 27.989,00, che grava su immobili su Lucera identificati al Foglio 82 part. 1194 e part 47 sub 10 e sub 8.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 06.09.2018 ai nn. 7275/604 derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo in data 05.09.2018, n. rep. 2527/4318 emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], per euro 403.492,70, di cui euro 201.746,35 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82, part. 47 sub. 10.

Domanda giudiziale trascritta in data 18.03.2015, nn. 2067/1696, nascente da esecuzione in forma specifica del Tribunale di Foggia del 12.03.2015 repertorio n.6336/2015 a favore di S.I.M.E.P. S.R.L. – SOCIETA' IMMOBILIARE MANUTENZIONI EDILIZIA PAVIMENTAZIONE sede Lucera (FG) c.f. 00228730719, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 1194.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 22.02.2011, nn. 1414/238 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario, in virtù di atto notarile del 16.02.2011 repertorio n. 55891/16293 a rogito del notaio Follieri Luciano Mattia da Apricena (FG), a favore di Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. A.r.l. sede di Milano c.f. 0071512150 (Domicilio ipotecario eletto Milano Piazza F. Meda 4), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED]

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



[REDACTED], per un montante ipotecario di euro 800.000,00 e un capitale di € 400.000,00 (durata 6 anni 9 mesi), che grava su immobili su Lucera identificati al Foglio 82 part. 47 sub. 3, part 47 sub 7, part 25; part 47; part 85.

## RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Gli L'immobile oggetto della presente stima risultano in ditta alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

### PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Premettendo che, da visure catastali, l'immobile Lucera Foglio 82 Particella 47 Subalterno 10 deriva dalla Particella 47 Subalterno 9 e, a sua volta, dal Subalterno 7; l'immobile Foglio 82 Particella 47 Subalterno 8 deriva dalla Particella 47 Subalterno 3; tutti gli immobili oggetto di procedura derivano da NCT Lucera Foglio 82 Particelle 47-50.

**Atto** trascritto in data 25.02.1982 ai nn. 1682/382735 a rogito del Notaio Francesco Di Bitonto, Notaio in Lucera, del 18.07.1981, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (piena proprietà 1/1), contro [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] in Lucera (piena proprietà 1/3), [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] in Lucera (piena proprietà 1/3) e [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] in Lucera (piena proprietà 1/3), relativamente all'immobile sito in Comune di Lucera, S.S. 17 PER CAMPOBASSO N.300 320 KM, censito al Catasto Fabbricati: Foglio 82, particella 47 – 50.

A [REDACTED] [REDACTED] la propria quota di pertinenza pari ad 1/3 della piena proprietà era pervenuta come di seguito riportato:



**Atto di Cessione** trascritto in data 20.07.1976 ai nn. 5042/337022 a rogito del Notaio Francesco Di Bitonto, Notaio in Lucera, del 28.06.1976, a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] in Lucera (quota pari a 3/12 di nuda proprietà e 5/18 di usufrutto), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] in Lucera, [REDACTED] nata il [REDACTED] in Torre Orsaia, [REDACTED] nata il [REDACTED] in Lucera, [REDACTED] nata il [REDACTED] in Lucera, relativamente all'immobile sito in Comune di Lucera, S.S. 17 per Campobasso N.300 320 Km, censito al Catasto Fabbricati: Foglio 82, particella 47 – 50.

**Successione in morte** di [REDACTED] nato il [REDACTED] in Capracotta e deceduto il [REDACTED] in Lucera Den. 7 Vol.189 trascritta in data 02.08.1976 ai nn. 5220/337149 devoluta per legge, a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] in Lucera (quota pari a 1/12 di nuda proprietà e 1/18 di usufrutto).

N.B.: Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

**Compravendita** trascritta in data 09.05.1974 ai nn. 3846/321611, in virtù di atto di compravendita del 11.04.1974 a rogito del Notaio Francesco Di Bitonto, Notaio in Lucera, a favore di [REDACTED] (piena proprietà 1/3), [REDACTED] (piena proprietà 1/3), [REDACTED] (1925) (piena proprietà 1/3), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] San Severo, [REDACTED] Nato il [REDACTED] San Severo.



## RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

### DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto Fabbricati Comune di Lucera (FG):

#### LOTTO 1

1. N.C.E.U., Foglio 82 part. 47 sub. 8 (ex sub 3), Categoria A/3, R.C. euro 557,77, S.C. 133 mq”:
2. N.C.E.U., Foglio 82 part. 47 sub. 10 (ex sub 9 ex sub 7), Categoria D/1, R.C. euro 21.384,14”:
3. N.C.T. Foglio 82 part. 47, Ente Urbano, Superficie 18.538 mq”.

#### LOTTO 2

N.C.T. Foglio 82 part. 47, Ente Urbano, Superficie 10.004 mq”.

in ditta alla società [REDACTED]  
[REDACTED] er la piena proprietà.

### VARIAZIONI CATASTALI:

Gli immobili hanno subito le seguenti modifiche/variazioni catastali:

#### LOTTO 1

##### Unità 1

- VARIAZIONE del 04/11/2011 Pratica n. FG0304881 in atti dal 04/11/2011 AMP. E INSERIMENTO PIANO TERRA (n. 58981.1/2011), da sub 3 a sub 8;

##### Unità 2

- VARIAZIONE del 15/11/1993 in atti dal 16/11/1993 FUSIONE E AMPLIAMENTO (n. 5355.1/1993);
- VARIAZIONE del 08/11/2011 Pratica n. FG0307109 in atti dal 08/11/2011 AMP. ED ESATTA RAPPRESENT. GRAFICA (n. 59164.1/2011) da sub 7 a sub 9;



- VARIAZIONE del 10/03/2014 Pratica n. FG0051702 in atti dal 10/03/2014 DIV - VMI (n. 9923.1/2014), **da sub 9 a sub 10.**

### Unità 3

- FRAZIONAMENTO del 11/03/2009 Pratica n. FG0106240 in atti dal 11/03/2009 (n. 106240.1/2009);
- Tipo Mappale del 25/10/2011 Pratica n. FG0298546 in atti dal 25/10/2011 presentato il 25/10/2011 (n. 298546.1/2011);
- FRAZIONAMENTO del 07/03/2014 Pratica n. FG0051479 in atti dal 07/03/2014 presentato il 07/03/2014 (n. 51479.1/2014).

### LOTTO 2

- FRAZIONAMENTO del 07/03/2014 Pratica n. FG0051479 in atti dal 07/03/2014 presentato il 07/03/2014 (n. 51479.1/2014), **da Foglio 82 p.la 47 a foglio 82 p.la 1194.**

## **RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER**

### **VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI**

In data 03/03/2026, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo alla società esecutata [REDACTED] [REDACTED] non sussistono ulteriori procedure.



## RISPOSTA AL QUESITO 2

### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio oggetto di esecuzione è sito nell'agro di Lucera (FG) a circa 1 km in linea d'aria a Sud dal centro cittadino, in località Valle Cruste, lungo la S.S. 17 per Campobasso n. 300-320 Km.

Il **Lotto 1**, destinato prevalentemente alla stagionatura e lavorazione del legno, deposito sementi e in parte a deposito carburanti, è costituito da: abitazione custode (p.lla 47 sub 8); due capannoni industriali, palazzina uffici, depositi, tettoie, pensiline e relativo piazzale (p.lla 47 sub 10). Esso è accessibile, sul fronte Sud, direttamente dalla SS17 per Campobasso.

Il **Lotto 2**, posto di fianco al primo, è costituito da un terreno ad uso deposito legname e scarti di lavorazione della segheria (p.lla 1194). Esso è accessibile, sul fronte Est, direttamente dalla SP109.

Le n.4 unità immobiliari che compongono il complesso in esame, sono distinte al Catasto Fabbricati (n. 2 unità) e al Catasto Terreni come Enti Urbani (n. 2 unità) del Comune di Lucera, come segue:

#### LOTTO 1

1. "Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1, identificata al N.C.E.U. Foglio 82 part. 47 sub. 8 (ex sub 3), Categoria A/3, R.C. euro 557,77, S.C. 133 mq";
2. "Unità immobiliare ad uso industriale posta al piano S1-T, identificata al N.C.E.U., Foglio 82 part. 47 sub. 10 (ex sub 9 ex sub 7), Categoria D/1, R.C. euro 21.384,14";
3. "Terreno identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 47, Ente Urbano, Superficie 18.538 mq".

#### LOTTO 2

"Terreno identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 1194, Ente Urbano, Superficie 10.004 mq".



## RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).

## RISPOSTA AL QUESITO 3

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio oggetto di esecuzione è sito nell'agro di Lucera (FG) a circa 1 km in linea d'aria a Sud dal centro cittadino, in località Valle Cruste, lungo la S.S. 17 per Campobasso n. 300-320 Km. Esso è suddivisibile in due lotti.

### LOTTO 1

Il lotto 1, destinato prevalentemente alla stagionatura e lavorazione del legno, deposito sementi e in parte a deposito carburanti, è accessibile sul fronte Sud direttamente dalla SS17 per Campobasso. Esso è composto da un lotto di terreno p.lla 47 (superficie 18.538 mq) sul quale insistono gli immobili di seguito riportati:

- 2 capannoni (ex Segheria Rif. "A" e segheria "R");
- palazzina uffici al Piano Terra ed abitazione al piano primo, con deposito al piano interrato (Rif "B");
- 7 tettoie metalliche (Rif "C", "G", "N", "P", "Q" e "2 tettoie di R");
- 4 locali tecnici (Rif "D", "E", "F" e "L");
- deposito (Rif "H");
- 2 pensiline (Rif "I" e "M");
- silos metallico (Rif "S") in prossimità del capannone "A";
- una pesa a ponte per i mezzi pesanti;
- un piazzale di 14.842 mq totali, in parte asfaltato e in parte in breccia.

La tettoia, presente in planimetria catastale con rif. "O" non è stata rinvenuta in sede di sopralluogo.

L'area è ben organizzata per operazioni logistiche, con silos, pesa a ponte e coperture metalliche aperte.



Capannoni Principali (Rif. "A" e "R")

Il capannone principale "A" (ex segheria) ha geometria rettangolare semplice, costituito da due aree rettangolari connesse (l'una leggermente più larga dell'altra). La struttura portante è in metallo e le tamponature sono in pannelli prefabbricati di c.a., finestre a nastro metalliche e portali scorrevoli. Copertura a doppia falda in lamiera grecata con pavimentazione industriale in cemento armato. Interni con impianti per cereali, spogliatoi e docce; manutenzione buona. All'interno del capannone, sul lato sinistro, è presente la zona uffici, ciascuno con propria pompa di calore.

Il capannone "R", ad uso della segheria ed adiacente al silos "S", presenta una struttura portante metallica con tamponature perimetrali in blocchi di cemento. Annesse al capannone vi sono due tettoie metalliche, una laterale e una anteriore. Il capannone "R", insieme ai fabbricati "F" e "H", deve essere demolito in virtù della sentenza Corte d'Appello Bari n.1525/2022 (all. VII).

Palazzina Uffici/Abitazione (Rif. B)

Al **piano terra** della palazzina "B", adiacente al capannone "A", sono presenti due zone uffici: quella alla sinistra del portoncino di accesso all'abitazione e quella di destra, a sua volta connessa mediante botola al deposito al piano interrato. Il deposito è accessibile anche dall'esterno, mediante rampa carrabile posta sul fronte sinistro (Ovest) della palazzina "B".

L'ufficio di sinistra è costituito da due ambienti: zona ufficio principale illuminata da una porta-finestra doppia anta e da una finestra doppia anta e una zona deposito, con finestra doppia anta, con annessa doccia e WC.

L'ufficio di destra è costituito da tre ambienti, un ripostiglio, un vano sottoscala e il WC. L'ambiente principale presenta due finestre doppia anta (una sul fronte principale Sud e una sul fronte posteriore Nord) e la porta-finestra di accesso; gli altri due ambienti hanno una finestra doppia anta per ciascuno. Dal WC dotato di finestrella a vasistas si accede a un piccolo vano sottoscala. Il ripostiglio finestrato contiene la botola che consente l'accesso al deposito al piano interrato, mediante scaletta metallica.



Le condizioni di manutenzione interne degli uffici sono buone: le pareti sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro; la pavimentazione è in parte in gres e in parte in laminato effetto legno.

I bagni sono dotati di lavandino e WC, rivestiti fino a 2,20 m con piastrelle in ceramica di forma quadrata.

I serramenti esterni sono in PVC effetto legno color mogano a doppio vetro, mentre le porte interne sono bianche in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

Al **piano interrato** è presente il deposito suddiviso in due ambienti collegati da una porta blindata. Accedendo dalla rampa esterna, mediante cancello metallico scorrevole, si raggiunge la prima parte del deposito con pavimento in cemento industriale e pareti in intonaco grezzo di colore bianco. Mediante una porta blindata si accede alla seconda parte del deposito, con pavimento in gres di colore grigio e pareti in intonaco grezzo di colore bianco. Questa seconda zona è collegata mediante scala metallica e botola alla zona uffici (lato destro) al piano superiore.

Al **piano primo** è presente l'abitazione (Sub 8). Dal portoncino in legno posto al piano terra, tra le due zone uffici, si accede alla scalinata che conduce al piano primo. Sulla sinistra, la porta-finestra consente l'accesso al terrazzo mentre, sulla destra c'è la porta di accesso all'appartamento. Esso è composto da: ambiente unico soggiorno-pranzo, cucinino, due camere, lavanderia e bagno finestrato.

Le condizioni di manutenzione interne dell'abitazione sono buone: le pareti sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro; la pavimentazione è in parte in gres e in parte in marmo.

I bagno è dotato sanitari, lavandino e doccia.

I serramenti esterni sono in PVC color bianco a doppio vetro, mentre le porte interne sono bianche in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento con stufa a pellet e raffrescamento.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



AREE ESTERNE ED ACCESSORIE

Tettoie (Rif. C, G, N, P, Q)

Le tettoie sono tutte in struttura metallica con copertura in lamiera grecata a falda unica. “C” è destinata a deposito di attrezzature varie, “G” a deposito di cereali, “N” a parcheggio auto, “Q” e “P” a servizio della segheria.

Pensiline (Rif. I, M)

Le pensiline dell’area carburanti, nella zona sinistra del piazzale, sono in struttura metallica con copertura in lamiera grecata.

Locali tecnici/deposito (Rif. D, E, F, H, L)

Sono tutti in muratura con coperture metalliche leggere. I fabbricati “F” e “H”, devono essere demoliti in virtù della sentenza Corte d'Appello Bari n.1525/2022 (all. VII).

Sul lato sinistro del piazzale, separata mediante cancello metallico rosso, è presente la particella 1130, non oggetto del pignoramento, che allo stato attuale presenta come unico accesso quello dal piazzale del Lotto 1. Ma, confinando direttamente con la SS17, potrebbe essere creato un accesso diretto da quest’ultima.

Gli allegati n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**NOTE.** Gli immobili al Lotto 1 risultano accatastati ma la planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi, come si evince anche confrontando la planimetria catastale nell’allegato n. III e il rilievo nel n. IV. Nello specifico:

1. nell’abitazione (unità 1 – Lotto 1) è stato demolito un tramezzo rispetto a quanto riportato al catasto. Pertanto, è necessaria la presentazione di una SANATORIA e successiva sistemazione catastale;
2. nel capannone “A” sono stati realizzati alcuni nuovi tramezzi. Pertanto, è necessaria la presentazione di una SANATORIA e successiva sistemazione catastale;



3. in virtù della Sentenza Corte Appello di Bari n.1525/2022 del 18/10/2022 (all VII), i fabbricati F, H e R (nella sentenza e relativa perizia del 2010 identificati con le lettere D, E e N) devono essere demoliti. Il costo di demolizione e smaltimento dei 3 fabbricati ammonta a 35.000€.

## Comune di Lucera (FG)

Eg. 82 Part. 47 sub.10

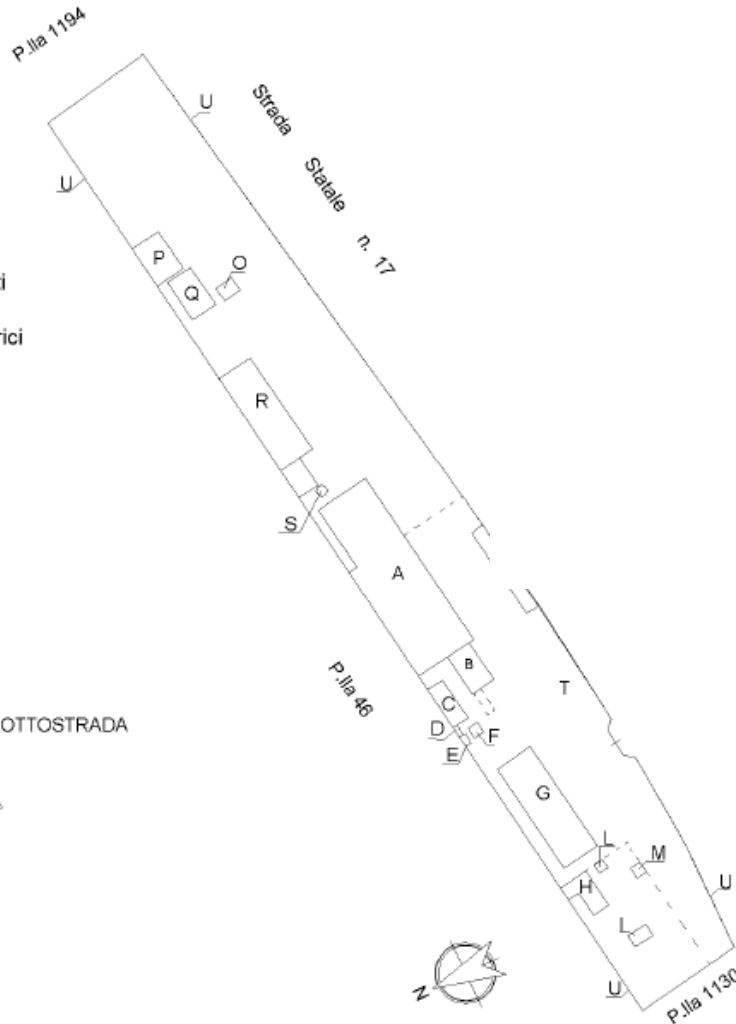
### PLANIMETRIA GENERALE

#### LEGENDA

A= Segheria  
B = Palazzina Uffici  
C= Tettoia  
D= Locale Generatore  
E= Locale Idrico  
F= Cabina elettrica  
G= Tettoia  
H= Deposito Carboranti  
I= Pensilina  
L= Locale Quadri Elettrici  
M= Pensilina  
N= Tettoia Parcheggio  
O= Tettoia  
P= Tettoia  
Q= Tettoia  
R= Segheria e Tettoia  
S= Silos  
T= Piazzale  
U= Recinsione

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

a planimetria in atti



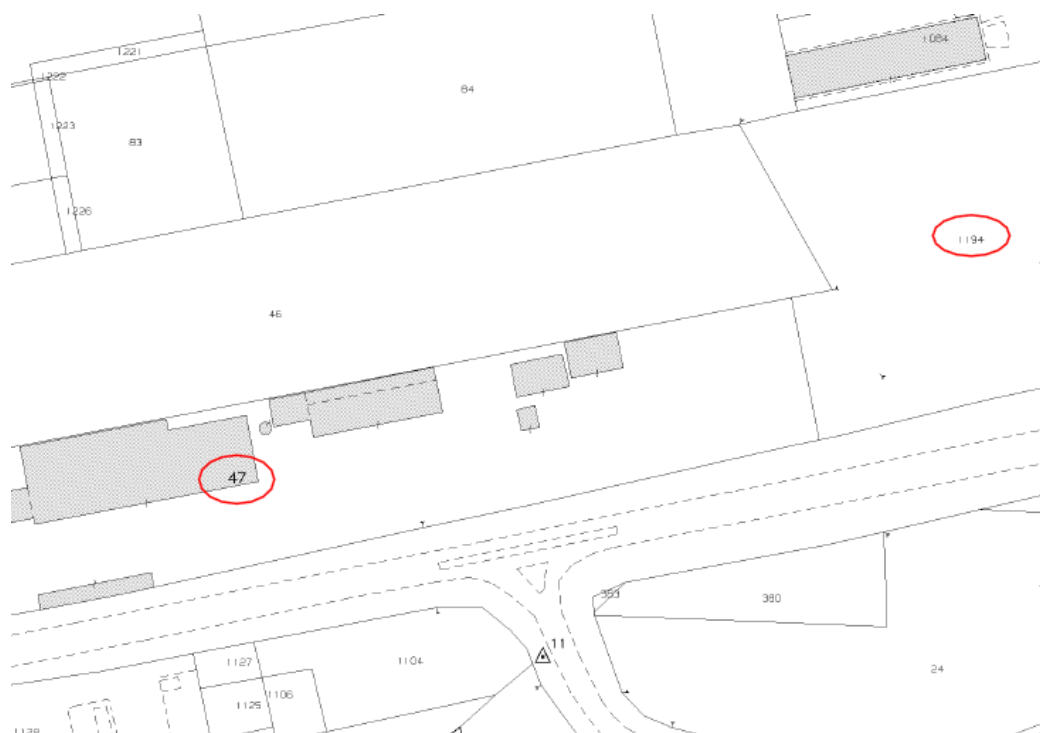
## **LOTTO 2**

Il lotto 2 è composto un terreno edificabile p.lla 1194 (superficie 10.004 mq), attualmente utilizzato a deposito di legnami.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica (**all. III**), esso ricade in zona CPM.ad (contesto periurbano multifunzionale ad attuazione diretta, artt. 26.6 e 63.3 NTA del PUG approvato CC n.74/2016, esecutivo 23.12.2016). La destinazione è zona multifunzionale: residenziale, terziaria, commerciale, produttiva; favorisce sostenibilità e bioarchitettura; con i seguenti indici: Iff max 0,6 mc/mq (0,4 residenza + 0,2 produzione o 0,6 produzione con max 90 mq residenziale) e H max: 12,50 m.

### **Comune di Lucera (FG)**

Fig. 82 Part. 1194



## RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

### MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla 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 sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

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

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



| LOTTO 1 - IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE ED ABITAZIONE CUSTODE |                                                                          |                          |                                                     |               |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| n.                                                          | Unità Immobiliare                                                        | Superficie Lorda         | Superficie Commerciale                              | Altezza utile |
| 1                                                           | Abitazione Custode P. Primo<br>(sub 8 – fabbricato “B”)                  | Abitazione<br>123,00     | 123,00                                              | 2,95 m        |
|                                                             |                                                                          | Terrazzo<br>50,00        | Coeff (30% fino a 25mq; 10%<br>oltre 25mq)<br>10,00 | 2,60 m        |
| 2                                                           | Capannone<br>(sub 10 – Rif. “A”)<br>ex Segheria                          | 1.647,00                 | 1.647,00                                            | 5,15 – 6,10 m |
|                                                             | Capannone<br>(sub 10 – Rif. “R”)<br>Segheria                             | 412,00                   | 412,00                                              | 6,30 – 7,50 m |
|                                                             | Palazzina Uffici<br>(sub 10 – Rif. “B”)<br>Uffici (PT) e Deposito (PS1)  | Uffici<br>159,00         | 159,00                                              | 2,95 m        |
|                                                             |                                                                          | Deposito<br>155,00       | 155,00                                              | 2,60 m        |
|                                                             | Deposito<br>(sub 10 – Rif. “H”)                                          | 113,00                   | 113,00                                              | 2,95 – 3,30 m |
|                                                             | Tettoie<br>(sub 10 – Rif. “C”, “G”, “N”,<br>“P”, “Q”, “ 2 tettoie di R”) | (C) 108,00               | 108,00                                              | 3,50 – 4,80 m |
|                                                             |                                                                          | (G) 640,00               | 640,00                                              | 6,00 – 7,20 m |
|                                                             |                                                                          | (N) 173,00               | 173,00                                              | 2,15 m        |
|                                                             |                                                                          | (P) 170,00               | 170,00                                              | 6,30 – 7,50 m |
|                                                             |                                                                          | (Q) 184,00               | 184,00                                              | 5,60 – 6,10 m |
|                                                             |                                                                          | (tettoie di R)<br>257,00 | 257,00                                              | 5,50 – 6,00 m |
|                                                             | Pensiline<br>(sub 10 – Rif. “I”, “M”, )                                  | (I) 35,00                | 35,00                                               | 3,50 – 4,80 m |
|                                                             |                                                                          | (M) 17,00                | 17,00                                               | 4,30 – 4,70 m |
|                                                             | Locali Tecnici<br>(sub 10 – Rif. “D”, “E”, “F”,<br>“L”)                  | (D) 7,00                 | 7,00                                                | 2,00 m        |
|                                                             |                                                                          | (E) 9,00                 | 9,00                                                | 3,05 m        |
|                                                             |                                                                          | (F) 17,00                | 17,00                                               | 6,00 m        |
|                                                             |                                                                          | (L) 13,00                | 13,00                                               | 2,20 m        |
| 3                                                           | Piazzale<br>(Area p.lla 47 escluso<br>fabbricati – Rif. “T”)             | 14.842,00                | 14.842,00                                           |               |



**Nota.** Gli immobili ~~barrati~~ sono quelli da demolire, secondo la sentenza della Corte di Appello.

| LOTTO 2 - TERRENO |                     |                  |                        |               |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------------|---------------|
| n.                | Unità Immobiliare   | Superficie Lorda | Superficie Commerciale | Altezza utile |
| 1                 | Piazzale p.lla 1194 | 10.004,00        | 10.004,00              |               |

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

**LOTTO 1**

|                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| <i>Superficie Commerciale Abitazione</i>   | <i>133,00 mq</i>    |
| <i>Superficie Commerciale Uffici</i>       | <i>159,00 mq</i>    |
| <i>Superficie Commerciale Capannone</i>    | <i>1.647,00 mq</i>  |
| <i>Superficie Commerciale Depositi</i>     | <i>155,00 mq</i>    |
| <i>Superficie Commerciale Tettoie</i>      | <i>1.532,00 mq</i>  |
| <i>Superficie Commerciale Pensiline</i>    | <i>52,00 mq</i>     |
| <i>Superficie Commerciale Loc. Tecnici</i> | <i>29,00 mq</i>     |
| <i>Superficie Commerciale Piazzale</i>     | <i>14.842,00 mq</i> |

**LOTTO 2**

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <i>Superficie Commerciale Terreno</i> | <i>10.004,00 mq</i> |
|---------------------------------------|---------------------|



### STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati del Borsino Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati del Borsino Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Nello specifico la valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati del Borsino Immobiliare, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dal Borsino Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati del Borsino per un'unità immobiliari ubicate nell'agro del Comune di Lucera, risultano i seguenti valori di mercato in €/mq:

- **abitazione custode (2° fascia):** da 532,00 €/mq a 673,00 €/mq (all.VI);
- **ufficio:** da 635,00 €/mq a 844,00 €/mq (all.VI);
- **capannone tipico:** da 203,00 €/mq a 372,00 €/mq (all.VI);
- **magazzino/deposito:** da 228,00 €/mq a 439,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione degli immobili all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valore medio di ciascun intervallo di confidenza:

- **abitazione custode (2° fascia):** valore medio 602,50 €/mq;
- **ufficio:** valore medio 739,50 €/mq;
- **capannone tipico:** valore medio 287,50 €/mq;
- **magazzino/deposito:** valore medio 333,50 €/mq.



Mentre, per le **tettoie e pensiline** si considera il valore di **€ 100,00 per metro quadrato**, per il **piazzale** il valore di **€ 12,00 per metro quadrato** e per il **terreno edificabile (Lotto 2)** il valore di **€ 20,00 per metro quadrato**.

### Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**



Quotazioni  
**Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

**Abitazioni** in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **735**

Valore medio

Euro **859**

Valore massimo

Euro **983**

Valuta subito questo immobile



☆☆

**Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **629**

Valore medio

Euro **735**

Valore massimo

Euro **842**

Valuta subito questo immobile



☆

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **532**

Valore medio

Euro **602**

Valore massimo

Euro **673**

Valuta subito questo immobile



☆☆☆☆

**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **701**

Valore medio

Euro **867**

Valore massimo

Euro **1.034**

Valuta subito questo immobile



## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**

**Uffici**  
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo  
Euro **635**

Valore medio  
Euro **740**

Valore massimo  
Euro **844**

Valuta questo immobile

**Negozi**  
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo  
Euro **684**

Valore medio  
Euro **824**

Valore massimo  
Euro **963**

Valuta questo immobile

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**Quotazioni di **Affitto**

**Magazzini**

Valore minimo  
Euro **228**

Valore medio  
Euro **334**

Valore massimo  
Euro **439**

Valuta questo immobile

**Laboratori**

Valore minimo  
Euro **253**

Valore medio  
Euro **351**

Valore massimo  
Euro **448**

Valuta questo immobile

**Capannoni tipici**

Valore minimo  
Euro **203**

Valore medio  
Euro **287**

Valore massimo  
Euro **372**

Valuta questo immobile

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tali valori per le rispettive superfici Commerciali, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

**LOTTO 1**

**ABITAZIONE**

$$133,00 \text{ MQ} \times 602,50 \text{ €/MQ} = \text{€ } 80.132,50$$

**UFFICI**

$$159,00 \text{ MQ} \times 739,50 \text{ €/MQ} = \text{€ } 117.580,50$$

**CAPANNONE**

$$1.647,00 \text{ MQ} \times 287,50 \text{ €/MQ} = \text{€ } 473.512,50$$

**DEPOSITI**

$$155,00 \text{ MQ} \times 333,50 \text{ €/MQ} = \text{€ } 51.692,50$$

**TETTOIE E PENSILINE**

$$1.584,00 \text{ MQ} \times 100,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 153.200,00$$

**LOCALI TECNICI**

$$29,00 \text{ MQ} \times 166,75 \text{ (50\% DEL VALORE DEPOSITI) €/MQ} \\ = \text{€ } 4.835,75$$

**PIAZZALE**

$$14.842,00 \text{ MQ} \times 12,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 178.104,00$$

**TOTALE LOTTO 1**

$$\text{€ } 1.064.257,75$$



A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 10 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, delle difformità catastali oltre che sottrarre 35.000 € totali per il costo delle demolizioni e relativi smaltimenti suddetti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO 1  
€ 923.000,00

## LOTTO 2

$$10.004,00 \text{ MQ} \times 20,00 \text{ €/MQ} = € 200.080,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO 2  
€ 190.000,00



**RISPOSTA AL QUESITO 6**

| LOTTO 1                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------|---------------------------------|-----------|--------------------------------|-------------|----------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|---------------------------------|--------------|
| UBICAZIONE                          | Unità immobiliare ad uso industriale sita nell'agro di Lucera (FG) a circa 1 km in linea d'aria a Sud dal centro cittadino, in località Valle Cruste, lungo la S.S. 17 per Campobasso n. 300-320 Km.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| DATI CATASTALI                      | 1. <u>N.C.E.U., Foglio 82 part. 47 sub. 8 (ex sub 3), Categoria A/3, R.C. euro 557,77, S.C. 133 mq</u> ";<br>2. <u>N.C.E.U., Foglio 82 part. 47 sub. 10 (ex sub 9 ex sub 7), Categoria D/1, R.C. euro 21.384,14</u> ";<br>3. <u>N.C.T. Foglio 82 part. 47, Ente Urbano, Superficie 18.538 mq</u> ".                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| ESTENSIONE                          | <table> <tr><td>Superficie Commerciale Abitazione</td><td>133,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Uffici</td><td>159,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Capannone</td><td>1.647,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Depositi</td><td>155,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Tettoie</td><td>1.532,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Pensiline</td><td>52,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Loc. Tecnici</td><td>29,00 mq</td></tr> <tr><td>Superficie Commerciale Piazzale</td><td>14.842,00 mq</td></tr> </table> | Superficie Commerciale Abitazione | 133,00 mq | Superficie Commerciale Uffici | 159,00 mq | Superficie Commerciale Capannone | 1.647,00 mq | Superficie Commerciale Depositi | 155,00 mq | Superficie Commerciale Tettoie | 1.532,00 mq | Superficie Commerciale Pensiline | 52,00 mq | Superficie Commerciale Loc. Tecnici | 29,00 mq | Superficie Commerciale Piazzale | 14.842,00 mq |
| Superficie Commerciale Abitazione   | 133,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Uffici       | 159,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Capannone    | 1.647,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Depositi     | 155,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Tettoie      | 1.532,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Pensiline    | 52,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Loc. Tecnici | 29,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| Superficie Commerciale Piazzale     | 14.842,00 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| CONFINI                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: particelle 46 e 86;</li> <li>• EST: particella 1194 (Lotto 2);</li> <li>• SUD: S.S. 17 per Campobasso;</li> <li>• OVEST: particella 1130.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |
| PROPRIETA'                          | Società [REDACTED] per la piena proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |           |                               |           |                                  |             |                                 |           |                                |             |                                  |          |                                     |          |                                 |              |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STATO DI OCCUPAZIONE           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fabbricati “A” e “G” dal Consorzio Agrari d'Italia SpA, con contratto di affitto, al canone annuale di €72.000,00 (€6.000,00 mensili) oltre IVA;</li> <li>Locali Uffici rif. “B” [REDACTED] el portoncino di accesso all’abitazione, da [REDACTED] CARBURANTI [REDACTED] – ditta individuale atto di affitto, al canone di € 100,00 mensile;</li> <li>Fabbricati “H”, “I”, “D”, “E”, “F” e “L” oltre che il deposito interrato e la porzione dei Locali Uff [REDACTED] l portoncino di accesso all’abitaz [REDACTED] CARBURANTI [REDACTED] – ditta individuale affitto, al canone annuale di €2.00 [REDACTED] re IVA.</li> <li>Le porzioni restanti sono nella disponibilità della società esecutata.</li> </ul>                                                                                                                                         |
| REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA | <ul style="list-style-type: none"> <li>Licenza Edilizia n.2741 del 30.08.1973e successiva Variante n.290 del 12.05.1979 – Fabb. A e B</li> <li>Abitabilità del 29.05.1982 – Fabb. A e B</li> <li>Conc. Edilizia n.1139 del 28.02.1985 – Recinzione p.lla 1194 (ex 85)</li> <li>Concessione Edilizia in Sanatoria n.1467 del 23.08.1988 – Fabb. A, B e F</li> <li>Concessione Edilizia n.1468 del 23.08.1988 – Fabb. R</li> <li>Autorizzazione Edilizia n.926 del 27.04.1990 – Fabb. Q</li> <li>Abitabilità del 18.11.1996 – Fabb. R</li> <li>Autorizzazione Edilizia n.2826 del 01.06.1998 – Fabb. C</li> <li>Autorizzazione Edilizia n.3138 del 13.08.1999 – Fabb. N</li> <li>Concessione Edilizia n.3349 del 18.08.1999 – Pensilina annessa ad R</li> <li>Autorizzazione Edilizia n.2252 del 18.08.1999 – Recinzione</li> <li>Concessione Edilizia n.3775 del 02.01.2001 – Fabb. G</li> </ul> |
| CONFORMITA' CATASTALE          | Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| PREZZO BASE                    | € 923.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| LOTTO 2               |                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UBICAZIONE            | Terreno, attualmente utilizzato a deposito di legnami, sito nell'agro di Lucera (FG) a circa 1 km in linea d'aria a Sud dal centro cittadino, in località Valle Cruste, lungo la S.S. 17 per Campobasso n. 300-320 Km. |
| DATI CATASTALI        | Terreno identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 1194, Ente Urbano, Superficie 10.004 mq                                                                                                                                 |
| ESTENSIONE            | Superficie Commerciale Terreno: 10.004,00 mq.                                                                                                                                                                          |
| CONFINI               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: particelle 1084 e 1195;</li> <li>• EST: S.P. 109;</li> <li>• SUD: S.S. 17 per Campobasso;</li> <li>• OVEST: particelle 47 (Lotto 1) e 46.</li> </ul>                    |
| PROPRIETA'            | Società [REDACTED] per la piena proprietà.                                                                                                                                                                             |
| STATO DI OCCUPAZIONE  | Immobile nella disponibilità della società esecutata.                                                                                                                                                                  |
| CONFORMITA' CATASTALE | Planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.                                                                                                                                                                |
| PREZZO BASE           | € 190.000,00                                                                                                                                                                                                           |



## RISPOSTA AL QUESITO 7

### STATO DI OCCUPAZIONE

#### LOTTO 1

Alla data del sopralluogo risultava occupato come di seguito riportato:

- Fabbricati “A” e “G” dal Consorzio Agrari d'Italia SpA, con contratto di affitto, al canone annuale di €72.000,00 (€6.000,00 mensili) oltre IVA;
- Locali Uffici rif. “B”, porzione alla sinistra del portoncino di accesso all’abitazione, dalla [REDACTED] [REDACTED] – ditta individuale CARBURANTI [REDACTED], con contratto di affitto, al canone di € 100,00 mensile;
- Fabbricati “H”, “I”, “D”, “E”, “F” e “L” oltre che il deposito interrato e la porzione dei Locali Uffici rif. “B” alla destra del portoncino di accesso all’abitazione, dalla [REDACTED] [REDACTED] – ditta individuale CARBURANTI [REDACTED], con contratto di affitto, al canone annuale di € 2.000,00 al mese oltre IVA.

Le porzioni restanti sono nella disponibilità della società esecutata.

#### LOTTO 2

Alla data del sopralluogo risultava occupato da S.I.M.E.P. S.R.L. – Società Immobiliare Manutenzioni Edilizia Pavimentazioni, con contratto di affitto, al canone annuale di € 7.200,00 (€ 600,00 mensili) oltre IVA. Il contratto è stato disdetto con effetto 22/03/2026.

Gli importi dei suddetti contratti sono ritenuti congrui dallo scrivente.



## RISPOSTA AL QUESITO 8

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto non dispone di aree in comunione con altri proprietari.

## RISPOSTA AL QUESITO 9

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

#### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 08.05.2024

**Pignoramento immobiliare** trascritto in Lucera data 08.05.2024, n. 4514/3852, in virtù di verbale di pignoramento del 10.04.2024 rep. 2260, U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di Tevere SPV S.R.L., con sede in Roma, c.f. 16405691003 (richiedente: Europa CS S.r.l. per Studio Legale Mazzeo Rinaldi Via dei Verdi, 13 Messina), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], che grava sugli immobili identificati in Lucera: Foglio 82 Particella 1194; Particella 47 Sub. 8; Particella 47 Sub. 10; Foglio 82 Particella 47.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 06.05.2024 ai nn. 4434/322 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 06.05.2024, n. Rep. 5872/4324 da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 230.440,04, di cui euro 115.220,02 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 47 sub. 10

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 17.04.2024 ai nn. 3910/278 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 17.04.2024, n. Rep. 5837/4324 da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci,



43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 572.716,54, di cui euro 286.538,27 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 47 sub. 10.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 17.04.2024 ai nn. 3907/277 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 17.04.2024, n. Rep. 5836/4324 da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 222.608,22, di cui euro 111.304,11 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82, part. 47 sub. 10.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 15.04.2022 ai nn. 3574/341 nascente da ruolo e avviso addebito esecutivo emesso in data 14.04.2022, n. rep. 4330/4322 emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED]  
[REDACTED], IN LIQUIDAZIONE c.f. [REDACTED], per euro 582.382,74, di cui euro 291.191,37 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 47 sub. 10.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 18.04.2019, nn. 3396/297 nascente da Concessione a garanzia di Cambiali, in virtù di atto notarile del 12.04.2019 repertorio n. 228/188 a rogito del notaio Menichella Paolo da San Severo (FG), a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Biella c.f. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto a Foggia, via Fiume n.47 C/O Avv.to [REDACTED] G.A.), contro [REDACTED]  
c.f. [REDACTED], per un montante ipotecario di euro 37.400,00 e un capitale di € 37.400,00, che grava su immobili su Lucera identificati al Foglio 82 part. 1194 e part 47 sub 10 e sub 8.



**Ipoteca volontaria** iscritta in data 18.04.2019, nn. 3396/296 nascente da Concessione a garanzia di Cambiali, in virtù di atto notarile del 12.04.2019 repertorio n. 228/188 a rogito del notaio Menichella Paolo da San Severo (FG), a favore di [REDACTED] Anna Marisa nata il 30.07.1950 a Matera c.f. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto a Foggia, via Fiume n.47 C/O Avv.to [REDACTED] G.A.), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], per un montante ipotecario di euro 27.989,00 e un capitale di € 27.989,00, che grava su immobili su Lucera identificati al Foglio 82 part. 1194 e part 47 sub 10 e sub 8.

**Ipoteca della riscossione** iscritta in data 06.09.2018 ai nn. 7275/604 derivante da Ruolo e avviso di Addebito esecutivo in data 05.09.2018, n. rep. 2527/4318 emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 Foggia), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], per euro 403.492,70, di cui euro 201.746,35 a titolo di capitale, che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82, part. 47 sub. 10.

Domanda giudiziale trascritta in data 18.03.2015, nn. 2067/1696, nascente da esecuzione in forma specifica del Tribunale di Foggia del 12.03.2015 repertorio n.6336/2015 a favore di S.I.M.E.P. S.R.L. – SOCIETA' IMMOBILIARE MANUTENZIONI EDILIZIA PAVIMENTAZIONE sede Lucera (FG) c.f. 00228730719, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED], che grava sull'immobile identificato in Lucera al Foglio 82 part. 1194.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 22.02.2011, nn. 1414/238 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario, in virtù di atto notarile del 16.02.2011 repertorio n. 55891/16293 a rogito del notaio Follieri Luciano Mattia da Apricena (FG), a favore di Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. A.r.l. sede di Milano c.f. 0071512150 (Domicilio ipotecario eletto Milano Piazza F. Meda 4), contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED]

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



[REDACTED], per un montante ipotecario di euro 800.000,00 e un capitale di € 400.000,00 (durata 6 anni 9 mesi), che grava su immobili su Lucera identificati al Foglio 82 part. 47 sub. 3, part 47 sub 7, part 25; part 47; part 85.

## RISPOSTA AL QUESITO 10

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso industriale, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Lucera (**all.III**):

- Licenza Edilizia n.2741 del 30.08.1973 e successiva Variante n.290 del 12.05.1979 – Fabb. A e B
- Abitabilità del 29.05.1982 – Fabb. A e B
- Conc. Edilizia n.1139 del 28.02.1985 – Recinzione p.lla 1194 (ex 85)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1467 del 23.08.1988 – Fabb. A, B e F
- Concessione Edilizia n.1468 del 23.08.1988 – Fabb. R
- Autorizzazione Edilizia n.926 del 27.04.1990 – Fabb. Q
- Abitabilità del 18.11.1996 – Fabb. R
- Autorizzazione Edilizia n.2826 del 01.06.1998 – Fabb. C
- Autorizzazione Edilizia n.3138 del 13.08.1999 – Fabb. N
- Concessione Edilizia n.3349 del 18.08.1999 – Pensilina annessa ad R
- Autorizzazione Edilizia n.2252 del 18.08.1999 – Recinzione
- Concessione Edilizia n.3775 del 02.01.2001 – Fabb. G

## RISPOSTA AL QUESITO 11

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93 necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. La documentazione in possesso dello scrivente risulta però insufficiente per poterlo redigere.



## RISPOSTA AL QUESITO 12

### CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

*Con la presente relazione, che si compone di 39 pagine e VII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.*

Foggia, 28.03.2026

L'esperto

**Ing. Daniele Russo**

