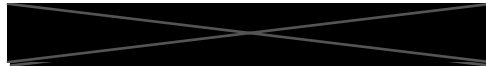


# TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimenti

*Dott.ssa Caterina LAZZARA*

**R.G.n. 33/2021**



## RELAZIONE DI STIMA

**RELAZIONE**

**ALLEGATO I:** Tabella riassuntiva

**ALLEGATO II:** Nomina

**ALLEGATO III:** Visura Catastale, Visura Planimetrica, Ispezioni Ipotecarie,  
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documenti Tecnici Comune

**ALLEGATO IV:** Rilievo Planimetrico

**ALLEGATO V:** Documentazione Fotografica

**ALLEGATO VI:** Quotazione OMI

**ALLEGATO VII:** Contratto di locazione

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, 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 07.03.2024 Esperto Estimatore dal Giudice della Sezione Fallimenti del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Caterina LAZZARA.

Venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

***“Previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetti di stima, proceda l'esperto:***

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetria e di fotografie degli stessi;
3. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;
4. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
5. alla ubicazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
6. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;
7. alla verifica della regolarità edilizia 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;
8. alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove vi sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere suddette opere precisando se siano meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, ai presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

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



**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 gli Uffici tecnici Comunali di Lucera ed Alberona veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica dei compendi staggit. In data 09.07.2024 alle ore 15:30, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali per poi proseguirle nelle date del: 23.07.2024 alle ore 15:00, 01.10.2024 alle ore 16:00 e 17.10.2024 alle ore 11:00, procedendo con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

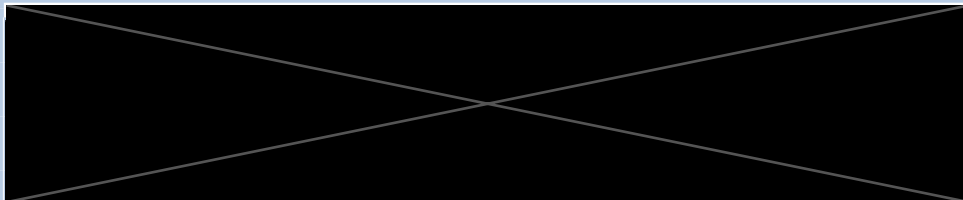
**LOTTO I**

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Lucera (FG), Via Giuseppe Mazzini n.133-135, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 219 sub.12, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, R.C. euro 320,20, S.C. Totale 64 mq”;

in ditta alla  per la piena proprietà.

**LOTTO II**

1. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, R.C. euro 32,23”;
2. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 21, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 44,62”;



### LOTTO III

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano sesto di uno stabile in Lucera (FG), Via Vecchione n.39, identificata al N.C.E.U. Foglio 81 part. 462 sub. 33, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, R.C. euro 464,81, S.C. Totale 111 mq”;

### LOTTO IV

1. “Unità immobiliare ad uso lastrico solare posta al piano secondo di uno stabile in Lucera (FG), Via Andrea Papa n.1, identificata al N.C.E.U. Foglio 82 part. 272 sub. 8, Categoria F/5, consistenza 235 mq”;
2. “Terreno ad uso giardino privato posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 561, Qualità orto, Classe U, Superficie 120 mq, R.D. euro 1,05, R.A. euro 0,62”;
3. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 30 part. 1343, Qualità uliveto, Classe U, Superficie 1.014 mq, R.D. euro 6,28, R.A. euro 3,40”;

Gli immobili n. 1 e 2 sono [REDACTED] per la piena proprietà.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## LOTTO V

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1-2 di uno stabile in Alberona (FG), Via Solferino n.11, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 171 sub. 3, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 4 vani, R.C. euro 185,92, S.C. Totale 90 mq”;

\_\_\_\_\_L per la piena proprietà.

## LOTTO I

### LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Lucera (FG), Via Giuseppe Mazzini n.133-135, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 219 sub.12, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, R.C. euro 320,20, S.C. Totale 64 mq”;



L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Lucera, composto da due piani fuori terra, la cui costruzione risale molto probabilmente agli anni '40. Mediante due ingressi posti su marciapiede pubblico, identificati dai civici nn. 133 (nel vicolo chiuso laterale) e 135 di Via Giuseppe Mazzini, si accede all'immobile al Piano Terra.

Il corpo di fabbrica si presenta in uno scarso stato di manutenzione, con due lati liberi su Via Mazzini e sul vicolo chiuso laterale, sui quali sono presenti le aperture.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

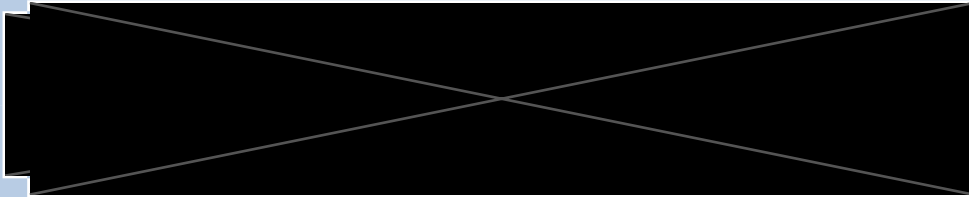
- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: vicolo chiuso;
- a SUD-OVEST: Via Mazzini;
- a NORD-OVEST: altra u.i.

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

## LOTTO II

### LOTTO II

1. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, R.C. euro 32,23”;
2. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 21, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 44,62”;



Il lotto pignorato è costituito di n.2 garage collocati al Piano Seminterrato di un fabbricato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1971. Il tetto è piano e costituisce un terrazzo calpestabile. La struttura è in c.a., solai in latero-cemento e i tramezzi divisorii dei garage sono in blocchi di cemento. Mediante un ingresso posto direttamente su strada pubblica al civico n. 15 di Via Gioacchino Rossini, si accede mediante rampa carrabile all'area garage di cui fanno parte i due garage (unità 1 – sub 25 ed unità 2 – sub 21). Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con un unico lato libero su Via Rossini. Mentre, l'area garage è in uno stato di manutenzione scarso.



Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, gli immobili in esame confinano:

Unità 1 (sub 25)

- a NORD: Via Gioacchino Rossini;
- ad EST: altra u.i.;
- a SUD: altra u.i. – unità 2 (sub 21);
- ad OVEST: corsia di manovra.

Unità 2 (sub 21)

- a NORD: altra u.i. – unità 1 (sub 25);
- ad EST: corsia di manovra;
- a SUD: altra u.i.;
- ad OVEST: altra u.i.

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

## LOTTO III

### LOTTO III

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano sesto di uno stabile in Lucera (FG), Via Vecchione n.39, identificata al N.C.E.U. Foglio 81 part. 462 sub. 33, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, R.C. euro 464,81, S.C. Totale 111 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Lucera, composto da sette piani fuori terra, la cui costruzione risale intorno al 1969. Il piano terra è destinato a garage o locali commerciali mentre, i restanti piani sono residenziali. Mediante un portone posto su strada pubblica, al civico n. 39 di Via Vecchione, si accede all'ingresso condominiale. L'accesso ai piani è consentito sia a mezzo di ascensore che di scalinata.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con fenomeni di degrado del calcestruzzo di alcuni balconi. La facciata principale, su Via Vecchione, e quella posteriore, su Via Pietro di Pierno, sono completamente libere su di esse sono presenti le aperture principali e i balconi. Mentre, le due facciate laterali sono libere dal terzo piano in su .

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

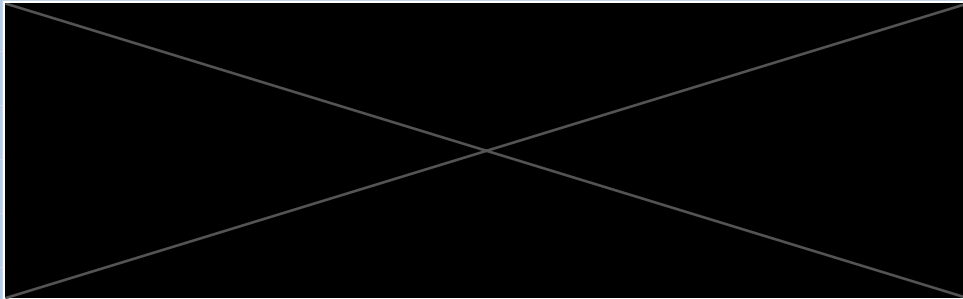
- a NORD-EST: Via Di Pierno
- a SUD-EST: altra u.i.;
- a SUD-OVEST: altra u.i.;
- a NORD-OVEST: affaccio su terrazzo del fabbricato adiacente.

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

## LOTTO IV

### LOTTO IV

1. “Unità immobiliare ad uso lastrico solare posta al piano secondo di uno stabile in Lucera (FG), Via Andrea Papa n.1, identificata al N.C.E.U. Foglio 82 part. 272 sub. 8, Categoria F/5, consistenza 235 mq”;
2. “Terreno ad uso giardino privato posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 561, Qualità orto, Classe U, Superficie 120 mq, R.D. euro 1,05, R.A. euro 0,62”;
3. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 30 part. 1343, Qualità uliveto, Classe U, Superficie 1.014 mq, R.D. euro 6,28, R.A. euro 3,40”;



Le unità immobiliari in oggetto sono:

1. il lastrico solare di un fabbricato in Lucera, composto da due piani fuori terra, la cui costruzione risale a un'epoca non certa anteriore al 1985;
2. un terreno, classificato come terreno agricolo, ma utilizzato come giardino privato, posto di fianco al fabbricato del lastrico solare suddetto;
3. un terreno agricolo posto in agro di Lucera, ad Est del centro abitato, in zona Via delle Porte Antiche.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile all'unità 1 del Lotto 3 confina:

- a NORD: affaccio su altra u.i.;
- ad EST: Via Montesanto;
- a SUD: Via Andrea Papa;
- ad OVEST: altra u.i. – unità 2 del Lotto 3.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile all'unità 2 del Lotto 3 confina:

- a NORD: altra u.i.;
- ad EST: altra u.i. – unità 1 del Lotto 3;
- a SUD: Via Andrea Papa;
- ad OVEST: altra u.i.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile all'unità 3 del Lotto 3 confina:

- a NORD: p.lle 1521 e 1290;
- ad EST: p.lla 1463;
- a SUD: p.lla 1753 tratturo interpoderale;
- ad OVEST: p.lla 1753 marciapiede pubblico di separazione da Via delle Porte Antiche.

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

## LOTTO V

### LOTTO V

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1-2 di uno stabile in Alberona (FG), Via Solferino n.11, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 171 sub. 3, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 4 vani, R.C. euro 185,92, S.C. Totale 90 mq”;

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato in Alberona, composto da due piani fuori terra, costruito in epoca non nota, ante 1° Settembre 1967. Dal portone di ingresso su Via Solferino, si accede alla rampa di scale che conduce direttamente all'appartamento al piano primo.

Il corpo di fabbrica si presenta in uno scarso stato di manutenzione.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: altra u.i.;
- ad EST: Via Trento e Trieste;
- a SUD: Via Solferino;
- ad OVEST: altra u.i.

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

## RISPOSTA AL QUESITO 2

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO 1

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a due piani fuori terra, con copertura piana, la cui costruzione risale molto probabilmente agli anni '40, che si presenta con struttura in muratura portante ed elementi divisorii interni in laterizio. Mediante due ingressi posti su marciapiede pubblico, identificati dai civici nn. 133 (sul Vicolo chiuso laterale) e 135 sul fronte strada di Via Giuseppe Mazzini, si accede all'immobile al Piano Terra.

Le condizioni di manutenzione esterne sono scarse, con parziali distacchi di alcune zone intonacate. Le due facciate libere, sul vicolo chiuso (Sud-Est) e su Via Mazzini (Sud-Ovest), presentano finiture differenti. La prima presenta un rivestimento in lastre di marmo chiaro fino a circa 1,40 m e poi intonaco grigio per la restante parte. Mentre, la seconda presenta lastre in marmo alternate ad intonaco giallo chiaro per il Piano Terra e mattoncini faccia-vista per il piano superiore. La facciata Sud-Ovest è libera solo per quel che riguarda il primo piano ed è rifinita sommariamente con intonaco grezzo color giallino ormai ingrigito. Il parapetto del balcone al primo piano è in metallo di colore rosso bianco.

L'unità immobiliare è un appartamento con una superficie commerciale di 64 mq per un'altezza di 3,60 m. Entrando nell'immobile dal civico 135, ci si immette nell'ambiente unico soggiorno-cucina e frontalmente si accede al corridoio che conduce nella zona notte. All'inizio del corridoio, sulla destra, c'è il bagno con finestra che affaccia lato vicolo chiuso mentre, sulla sinistra c'è il ripostiglio. Proseguendo lungo il corridoio si accede sulla destra alla camera con porta-finestra, che costituisce il secondo accesso all'appartamento (civico 133 dal lato del vicolo chiuso) e sul fondo la camera da letto con finestra doppia anta.

La pavimentazione è in gres formato 30x30 di colore beige, posata in diagonale. Solo il bagno e la camera matrimoniale presentano una pavimentazione differente. In quest'ultimo il pavimento è un parquet flottante mentre, il bagno presenta una pavimentazione in gres formato 20x20 color grigio chiaro con

venature grigio-azzurro, che riprendono il rivestimento bicolore a tutta altezza, per metà grigio-azzurro e per metà del colore del pavimento.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate di colori differenti per i vari ambienti.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, con serrande avvolgibili metalliche di colore grigio. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone.

Il bagno è dotato di sanitari, lavandino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di raffrescamento mentre, non è presente il gas, fornito a mezzo di bombola.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone e sufficienti le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

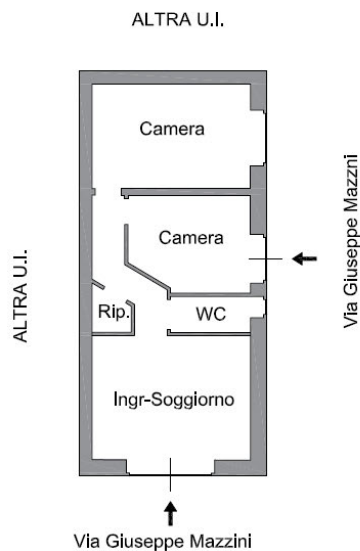
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**NOTA.** L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

### Comune di Lucera (FG)

Fig. 28 Part. 219 sub.12

PIANO TERRA  
(h=3,60 m)



## **LOTTO 2**

Il lotto pignorato è costituito di n.2 garage collocati al Piano Seminterrato di un fabbricato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1971. Il tetto è piano e costituisce un terrazzo calpestabile. La struttura è in c.a., solai in latero-cemento e i tramezzi divisorii dei garage sono in blocchi di cemento. Mediante un ingresso posto direttamente su strada pubblica al civico n. 15 di Via Gioacchino Rossini, si accede mediante rampa carrabile all'area garage di cui fanno parte i due garage (unità 1 – sub 25 ed unità 2 – sub 21). Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con un unico lato libero su Via Rossini. Mentre, l'area garage è in uno stato di manutenzione scarso.

Dalla basculante metallica di color marrone, al civico 15 di Via Rossini, si accede alla rampa carrabile che conduce al Piano Seminterrato. Alla fine della rampa, subito sulla destra, è situato il primo garage (unità 1 – sub 25) mentre, proseguendo lungo la corsia di manovra si ruota attorno al blocco di garage centrali fino ad arrivare all'ultimo (unità 2 – sub 21) che è collocato frontalmente ad essa.

Entrambi i garage sono chiusi da una basculante metallica di colore grigio. Essi presentano una superficie commerciale rispettivamente di 14 e 18 mq, con altezza interna di 2,40 m. La pavimentazione è in graniglia e le pareti sono in blocchi di cemento rifiniti con intonaco grezzo, parzialmente distaccato.

Le condizioni di manutenzione interne sono scarse, con parziali distacchi dell'intonaco e vistose macchie di olio motore sul pavimento.

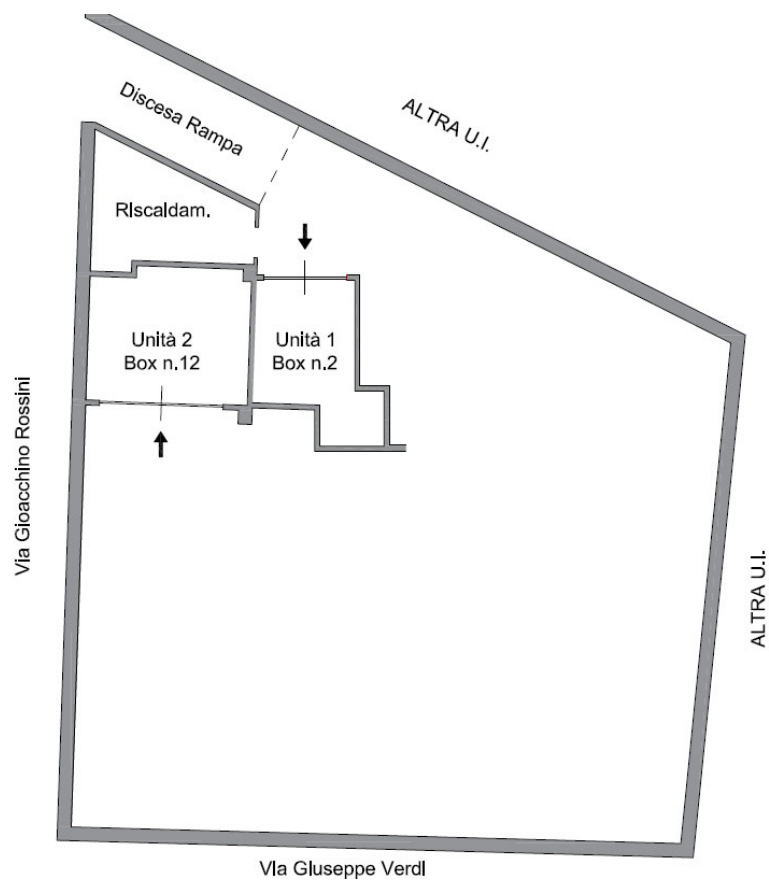
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.



**Comune di Lucera (FG)**

Fig. 29 Part. 3838 subb 25-21 (Unità 1 e 2)

PIANO INERRATO  
(h=2,40 m)



### **LOTTO 3**

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato in Lucera, composto da sette piani fuori terra, la cui costruzione risale intorno al 1969. Il piano terra è destinato a garage o locali commerciali mentre, i restanti piani sono residenziali. Mediante un portone posto su strada pubblica, al civico n. 39 di Via Vecchione, si accede all'ingresso condominiale. L'accesso ai piani è consentito sia a mezzo di ascensore che di scalinata condominiale.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con fenomeni di degrado del calcestruzzo di alcuni balconi, concentrati agli ultimi piani della facciata posteriore.

Il prospetto principale, su Via Vecchione, presenta la fascia verticale centrale e due laterali rivestite in mattoni facciavista mentre, le restanti parti sono intonacate e tinteggiate di color verde chiaro. La facciata posteriore, su Via Pietro di Pierno, è simile a quella principale eccezion fatta per la fascia verticale centrale anch'essa intonacata come le restanti parti. Le due facciate laterali, che sveltano sui fabbricati adiacenti, dal terzo piano in su, sono completamente intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro. Le ringhiere dei balconi, presenti sulla facciata principale e quella posteriore, sono completamente in metallo fortemente ossidato.

L'immobile in oggetto è situato al sesto piano, uscendo dall'ascensore o salendo le scale, sulla destra in fondo. Possiede una superficie commerciale di 111 mq per un'altezza interna di 3,00 m. Entrando nell'immobile, si accede alla zona di ingresso direttamente connessa al soggiorno, solo un tramezzo di altezza circa 1 m separa i due ambienti. Alla destra della porta di ingresso è collocato il ripostiglio. Mentre, procedendo sul lato sinistro lungo il corridoio, si accede alla cucina sulla destra, alla camera matrimoniale in fondo frontalmente, alla cameretta in fondo a sinistra e al bagno sulla sinistra, all'altezza della cucina. Gli affacci esterni sono costituiti da 3 porte-finestre doppia anta che consentono gli accessi ad altrettanti balconcini (soggiorno, cucina e camera matrimoniale). Tutti con affaccio sul prospetto posteriore di Via di Pierno (Nord-Ovest). Invece, la cameretta affaccia, a mezzo di una finestra doppia anta, sul prospetto laterale (Sud-Ovest) e il bagno ha una finestra di affaccio sul pozzo luce interno. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle in gres formato 30x30 cm color

beige, posate in diagonale in tutto l'immobile. Nel bagno, il pavimento è in piastrelle di gres formato 20x20 cm color rosa chiaro, che risvoltano anche sul rivestimento a parete alternandosi a piastrelle di uguale formato ma di colore rosa più carico. La base del lavandino è in muratura, rivestita come le pareti. L'altezza del rivestimento è di circa 2,40 m. I balconcini hanno un pavimento quadrato 15x15 cm di color grigio chiaro, con perimetro in marmo e il parapetto metallico.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco in quasi tutto l'appartamento, con alcune note di colore differenti, nelle due camere, nel corridoio e sul tramezzo basso che separa ingresso dal soggiorno. Mentre, le pareti su cui poggia la cucina sono rivestite, fino ad altezza 2,50 m, con piastrelle quadrate formato 10x10 cm dello stesso colore del pavimento.

Gli infissi sono doppi: all'esterno in PVC bianco e all'interno in legno color mogano, entrambi con doppio-vetro. Le tapparelle avvolgibili color marrone sono inserite tra i due infissi.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas, di climatizzazione e di riscaldamento con caldaia e radiatori.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

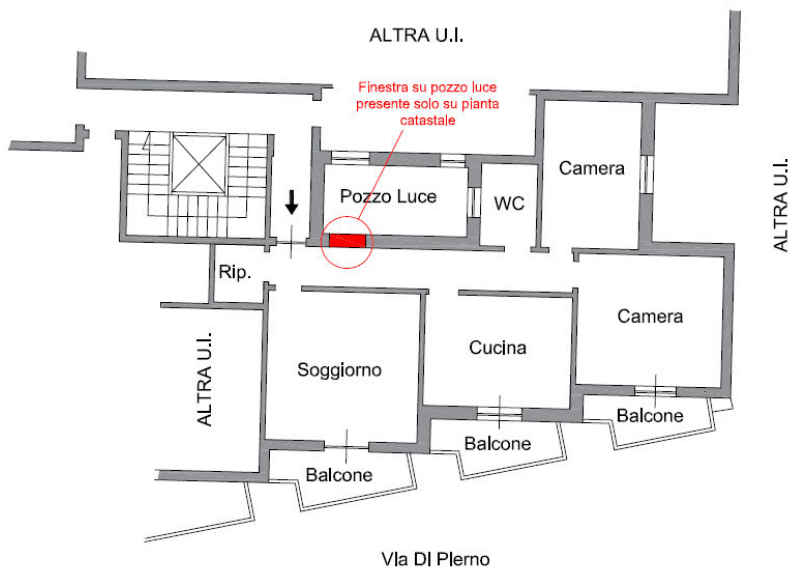
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**NOTA.** L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi, per quanto concerne una finestra di affaccio sul pozzo luce che avrebbe dovuto essere di fianco all'ingresso, entrando sulla sinistra. Probabilmente deriva da una modifica fatta proprio in fase di costruzione, ma che necessita comunque della presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 1.500.

**Comune di Lucera (FG)**

Fig. 81 Part. 462 sub. 33

PIANO INTERRATO  
(h=2,40 m)



## **LOTTO 4**

Le n.3 unità immobiliari che costituiscono il Lotto 4 sono:

1. il lastrico solare di un fabbricato in Lucera, composto da due piani fuori terra, la cui costruzione risale a un'epoca non certa anteriore al 1985;
2. un terreno, classificato come terreno agricolo, ma utilizzato come giardino privato, posto di fianco al fabbricato del lastrico solare suddetto;
3. un terreno agricolo posto in agro di Lucera, ad Est del centro abitato, in zona Via delle Porte Antiche.

### **Unità 1**

Il lastrico solare al Piano Terzo del fabbricato, è accessibile mediante un portone posto su strada pubblica identificato dal civico n. 1 di Via Papa (Sud). Il corpo di fabbrica si presenta in fase di ristrutturazione totale, con sopraelevazione dello stesso. Il lastrico all'atto del sopralluogo si presentava come un cantiere al rustico, per la realizzazione di un appartamento di circa 120 mq con 70 mq di terrazzi e balconi, così come da progetto depositato al Comune di Lucera. Sono state realizzate le strutture verticali e il solaio di copertura, così come le compagnature esterne. La facciata di Via Montesanto (Est) è stata intonacata e tinteggiata mentre, le altre facciate sono ancora al grezzo con laterizi a vista e zone parzialmente intonacate. Risultano ancora da completare l'impiantistica e le finiture, i cui costi di 450 €/mq verranno detratti nella stima al paragrafo successivo (risposta al quesito 3).

### **Unità 2**

**Il terreno al Foglio 82 p.la 561** pur essendo classificato come agricolo ed incluso all'interno del Catasto Terreni, all'atto del sopralluogo, si presentava come un giardino privato annesso al fabbricato adiacente. L'accesso allo stesso è garantito da un cancello metallico pedonale posto di fianco al portone di Via Papa 1 (Sud). Il giardino si presenta parzialmente pavimentato, con aiuole ed alberi nella zona restante, attualmente destinato a deposito dei ponteggi e di altri materiali impiegati per la ristrutturazione del fabbricato adiacente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Lucera (all. III) **risulta edificabile** in quanto compreso all'interno della zona classificata

all'art. 29.2 (Strutturale) e 67.2 (Programmatico) delle N.T.A. in ARO.vf (Ambito di riordino viale ferroviaria). In relazione al vigente PUG non risultano vincoli ed oneri sulle aree in questione.

Nello specifico, la zona classificata ARO.vf è un'area centrale battuta a cavallo di viale ferrovia, con morfologia complessa, che collega la stazione alla Piazza del Popolo, caratterizzato dalla presenza di edilizia per scuole superiori, edilizia privata con destinazione residenziale, edilizia sottoposta a tutela, strutture alberghiere, aree mercatali ed aree libere.

Le prescrizioni definite all'art. 4.1 sono le seguenti: all'intera superficie libera, compresa tra la s. appulo sannitica e la linea di delimitazione ad est (via Montesano) del comparto, viene attribuito un **indice di edificabilità territoriale pari a 1,70 mc/mq complessivi, di cui 1,20 mc/mq per residenza e 0,50 mc/mq per terziario e turistico**, da cui deriva un volume virtuale (valutato quale ristoro per i proprietari delle aree cedute al Comune per la realizzazione dei servizi), che deve essere allocato in una superficie di concentrazione volumetrica (Scv), in base al principio del trasferimento dei diritti volumetrici.

### Unità 3

**Il terreno al Foglio 30 p.lla 1343** è un uliveto collocato nell'estrema periferia ad Est dell'abitato di Lucera, posto sul fronte strada di Via delle Porte Antiche. Dalla quale, attraversando il piccolo marciapiede asfaltato (confine Ovest) ci si immette direttamente nel terreno in oggetto. Esso è accessibile anche mediante un tratturo interpodereale posto sul fronte Sud che dalla strada pubblica, fiancheggiando l'immobile in oggetto, conduce anche ai terreni confinanti. Sia il marciapiede che il tratturo costituiscono la p.lla 1753.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Lucera (all. III) **risulta edificabile** in quanto compreso all'interno della zona classificata all'art. 29.1 delle N.T.A. (Strutturale) e art. 67.1 delle N.T.A. (Programmatico) in Ambito ARO.pa: "Zona B" (Ambito di riordino via delle Porte Antiche). In relazione al vigente PUG non risultano vincoli ed oneri sulle aree in questione. Nello specifico, la zona classificata ARO.pa è una frangia urbana localizzata tra via Foggia e via delle Porte Antiche, caratterizzato dalla presenza di edificato

sparso con diverse tipologie edilizie, rivenienti in massima parte da trasferimento di volumetrie assentite in zona agricola, e destinazioni miste e con ripartizione fondiaria pressoché definita.

L'obiettivo del PUG è la riqualificazione urbanistica dell'area con possibilità di recuperare una sua pur minima contestuale dotazione di servizi, finalizzati al miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, alla qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, alla equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili.

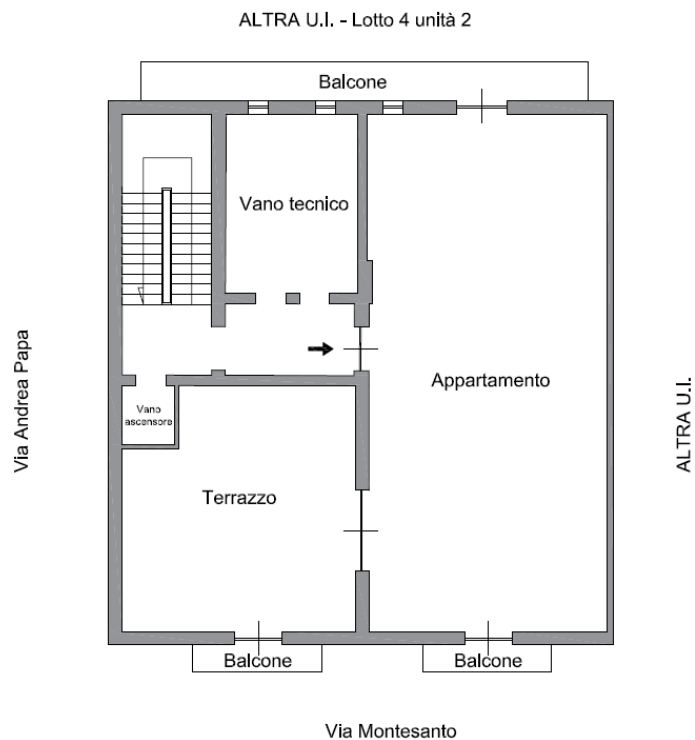
Il PUG/P suddivide l'ambito in due zone così come definito in cartografia e il terreno in oggetto appartiene alla zona B, compresa tra zona A e la via Salnitro a nord, priva di edificazione, per la quale si definisce la seguente modalità di intervento: strumento attuativo (PUE) esteso alla maglia compresa tra la viabilità di piano, con **indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,8 mc/mq per la residenza**, fatta salva le volumetrie esistenti alla data del 15.5.2014 di adozione del PUG, con cessione di aree a standard nella misura di 18 mq ogni 120 mc di nuova edificazione.

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

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

Unità 1 - Fg. 82 Part. 272 sub.8

PIANO TERZO



### Comune di Lucera (FG)

Unità 2 - Fg. 82 Part. 561



### Comune di Lucera (FG)

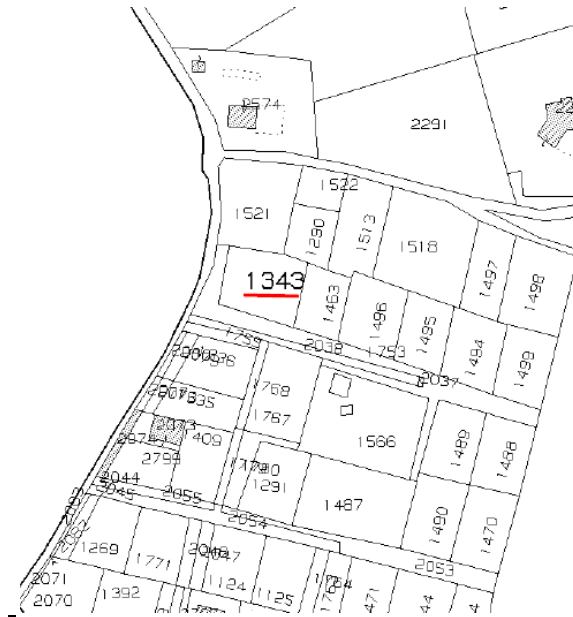
Unità 3 - Fg. 30 Part. 1343

**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)





### **LOTTO 5**

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato in Alberona, composto da due piani fuori terra, costruito in epoca non nota, ante 1° Settembre 1967. Dal portone di ingresso su Via Solferino (Sud), si accede alla rampa di scale che conduce direttamente all'appartamento al piano primo.

Le condizioni di manutenzione esterne sono scarse. Le due facciate libere presentano la fascia inferiore di blocchi di pietra a vista, con i giunti di malta quasi totalmente disciolti dall'azione del tempo mentre, la restante parte è intonacata di colore bianco, ma l'intonaco è fortemente degradato con ammaloramenti, macchie grigie nere, distacchi parziali. con i cancelli metallici dei giardini a piano terra, di colore rosso.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 90 mq per un'altezza massima di 2,70 m. Entrando nel portoncino in legno in Via Solferino (Sud), si accede alla rampa di gradini che conduce nell'appartamento al Piano Primo. In cima alle scale, sulla destra sono collocate due camere da letto, la prima illuminata da una finestra doppia anta e la seconda da una porta-finestra con accesso al balconcino (Via Trento e Trieste – Est) e da una finestrella quadrata. Tornando sul pianerottolo della scalinata di accesso e procedendo sul lato opposto, si accede alla zona cucina-soggiorno con un bagno cieco in fondo a destra.

La pavimentazione è quella originaria in piastrelle di ceramica con formato e colori differenti nella zona destra e sinistra dell'appartamento. Mentre, nel bagno il pavimento e il rivestimento son in piastrelle di gres di formato 20x20 cm di colore azzurro-verde. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco in tutto l'appartamento, ma con evidenti segni di degrado, distacco parziale, esfoliazione della finitura superficiale.

Gli infissi sono l'unico elemento di recente installazione e risultano in PVC di colore bianco con doppio vetro. Non si rilevano né avvolgibili né persiane né scuretti interni. Le porte interne sono quelle originarie in legno di colore bianco e fortemente degradate.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico.

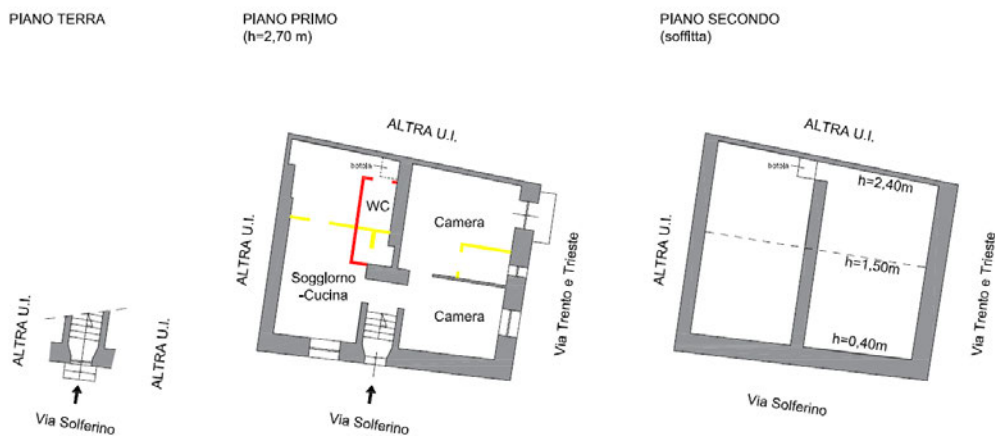
Le condizioni di manutenzione interne sono scarse e sono necessarie delle lavorazioni di ripristino del costo di 15.000,00 €. Sono buone le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

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

**NOTA.** L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi, per quanto concerne l'assenza di un tramezzo che separava cucina da soggiorno e la diversa posizione e dimensione del bagno rispetto alla planimetria catastale. Essa necessita della presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.

### Comune di Alberona (FG)

Fg. 39 Part. 171 sub.3



### RISPOSTA AL QUESITO 3

#### 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).

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE LOTTO I			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	64,00	64,00	3,60 m
Totale Abitazione		64,00	

IMMOBILI AD USO AUTORIMESSA LOTTO II			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
1. Area Coperta sub 25	14,00	14,00	2,40 m
2. Area Coperta sub 21	18,00	18,00	2,40 m
Totale Autorimessa		32,00	

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE LOTTO III			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	103,00	103,00	3,00 m
Area Scoperta	30,00	8,00	
Totale Abitazione		111,00	

IMMOBILE AD USO LASTRICO SOLARE LOTTO IV			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Lastrico Solare (Abitaz. in costruzione)	120,00	120,00	
Lastrico Solare (Terrazzo e in costruz.)	70,00	13,00	
1. Lastrico Solare Totale		133,00	

2. Terreno (Fg 82 P.IIIa 561) - Orto	120,00 mq	120,00	
3. Terreno (Fg 30 P.IIIa 1343) - Uliveto	1.014,00 mq	1.014,00	

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE LOTTO V			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	90,00	90,00	2,70 m
Totale Abitazione		90,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Abitazione LOTTO I</i>	<i>64,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Autorimesse LOTTO II</i>	<i>32,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Abitazione LOTTO III</i>	<i>111,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale 1. Lastrico Solare LOTTO IV</i>	<i>133,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale 2. Orto LOTTO IV</i>	<i>120,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale 3. Uliveto LOTTO IV</i>	<i>1.014,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Abitazione LOTTO V</i>	<i>90,00 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 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2024 risultano i seguenti valori in funzione dei rispettivi Comuni e zone di appartenenza:

- **Lotto I e II** – Lucera zona C12, destinazione residenziale:
  - abitazione valore minimo di 800,00 €/mq ed un valore massimo di 1.000,00 €/mq (all.VI);
  - autorimessa valore minimo di 700,00 €/mq ed un valore massimo di 850,00 €/mq (all.VI).

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: LUCERA

Fascia/zone: Semicentrale/ZONA OSPEDALE, ZONA CASTELLO, ZONA PORTA CROCE, ZONA PORTA TROIA

Codice di zona: C12

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	3,1	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	700	850	L	2,8	4	L

- **Lotto III e IV (unità 1)** – Lucera zona C11, destinazione residenziale, appartamento valore minimo di 650,00 €/mq ed un valore massimo di 850,00 €/mq (all.VI);

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: LUCERA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA CAPPUCCINI, ZONA ANFITEATRO, ZONA PORTA FOGGIA, ZONA PORTA TROIA

Codice di zona: C11

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,6	3,4	L
Box	NORMALE	600	700	L	2,7	3,6	L

- **Lotto IV (unità 2 e 3)** – Terreni in agro di Lucera, entrambi edificabili e stimati secondo il metodo diretto o sintetico che si articola in due percorsi:
  - Calcolo del prezzo a metro quadrato;
  - Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento. Essi sono:

**VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato

**If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso

**VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato

**VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato

**SL** ovvero la superficie del lotto

**Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Di fatto, la prassi sta nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici



del comune di riferimento. In seguito stabiliamo il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile VEtot. Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero. Questa percentuale è data da Ia e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato divideremo per la superficie del lotto SL.

Il terreno all'unità 2 è collocato nella zona OMI C11, la cui tabella è riportata superiormente mentre, il terreno all'unità 3 è collocato nella zona OMI D1, la cui tabella è riportata di seguito.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: LUCERA

Fascia/zona: Periferica/VIA MACELLO,VIA GIOTTO,LUCERA 2,ZONA 167,VIALE EUROPA,VIALE RAFFAELLO,VIALE M.SANTO,VIA MONTELLA,VIA PASUBIO,VIA S.ROCCO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	600	800	L	2,3	3,2	L

- Lotto V – Alberona zona B2, destinazione residenziale, abitazione valore minimo di 350,00 €/mq ed un valore massimo di 500,00 €/mq (all.VI).

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ALBERONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione degli immobili all'interno del mercato immobiliare della zona, si considerano:

**LOTTO 1:** il valor minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a

**€ 800,00 per metro quadrato;**

**LOTTO 2:** il valor minimo dell'intervallo di confidenza, considerando lo scarso stato di manutenzione degli immobili, equivalente a

**€ 700,00 per metro quadrato;**

**LOTTO 3:** il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a

**€ 750,00 per metro quadrato;**

**LOTTO 4:**

1. **Lastrico solare:** il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 750,00 per metro quadrato** a cui detrarre i costi per le lavorazioni di completamento dell'immobile per 450,00 €/mq, arrivando così a determinare il valor medio di **€ 300,00 per metro quadrato;**
2. **Terreno edificabile Via Papa: € 7.650,00;**
3. **Terreno Edificabile Via delle Porte Antiche: € 32.448,00.**

Calcolo del Valore Terreno al mq (VL)					
Descrizione			IMPORTI in €		
			Parziali	Totali	
VEtot	SL	Superficie del lotto	120,00		
	IFF	Indice Fabbricabilità fondiaria	1,70		
	Hm	Altezza media piano	3,00		
	VEmq	valore di mercato del fabbricato al mq	750,00		
		VEtot			51.000,00 €
VL	VEtot	Valore totale fabbricato	51000,00		
	LA (%)	Incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali).	0,15		
	SL	Superficie del lotto	120,00		
		VL			63,75 €

Valore Terreno	7.650,00 €
----------------	------------

Calcolo del Valore Terreno al mq (VL)				
Descrizione			IMPORTI in €	
			Parziali	Totali
VEtot	SL	Superficie del lotto	1014,00	
	IF	Indice Fabbricabilità	0,80	
	Hm	Altezza media piano	3,00	
	VEmq	valore di mercato del fabbricato al mq	800,00	
		VEtot		216.320,00 €
VL	VEtot	Valore totale fabbricato	216320,00	
	LA (%)	Incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali).	0,15	
	SL	Superficie del lotto	1014,00	
		VL		32,00 €

Valore Terreno	32.448,00 €
----------------	-------------

**LOTTO 5:** il valor minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a  
**€ 350,00 per metro quadrato;**

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per le superfici Commerciali delle unità immobiliari, si ottengono i seguenti valori di mercato degli immobili, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

### **LOTTO 1**

$$64,00 \text{ MQ} \times 800,00\text{€/MQ} = \text{€}51.200,00$$

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:

<p>VALORE LOTTO I</p> <p><b>€48.600,00</b></p>
--

**LOTTO 2**

$$1. 14,00 \text{ MQ} \times 700,00\text{€/MQ} = \text{€}9.800,00$$

$$2. 18,00 \text{ MQ} \times 700,00\text{€/MQ} = \text{€}12.600,00$$

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 II
€21.000,00
QUOTA PARTE VGS (1/12) = €1.750,00

**LOTTO 3**

$$111,00 \text{ MQ} \times 750,00\text{€/MQ} = \text{€}83.250,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 1.500 € totali per il costo della pratica in SANATORIA, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO III
€77.500,00

**LOTTO 4**

1. LASTRICO SOLARE COME APPARTAMENTO DA  
AL RUSTICO DA COMPLETARE

$133,00 \text{ MQ} \times 300,00\text{€/MQ} = \text{€}39.900,00$

(QUOTA PARTE VGS PARI A 1/1)

2. TERRENO EDIFICABILE VIA PAPA €7.650,00

(QUOTA PARTE VGS PARI A 1/1)

3. TERRENO EDIFICABILE VIA DELLE PORTE  
ANTICHE €32.448,00

(QUOTA PARTE VGS PARI A 1/12 = € 2.700)

Arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO IV
€80.000,00
QUOTA PARTE VGS = €50.000,00

**LOTTO 5**

$90,00 \text{ MQ} \times 350,00\text{€/MQ} = \text{€}31.500,00$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di  
tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 15.000€ per i costi  
di sistemazione dell'immobile, arrivando pertanto a determinare un prezzo base  
di vendita pari a:

VALORE LOTTO V
€16.500,00

#### RISPOSTA AL QUESITO 4

Sulla base della documentazione in atti e delle ispezioni ipotecarie (all.III) effettuate dallo scrivente, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

##### **LOTTE 1, 3, 4 (solo unità 1 e 2) e 5**

Gli immobili ai Lotti 1, 3, 4 (solo unità 1 e 2) e 5, risultano in ditta alla \_\_\_\_\_ per la piena proprietà.

##### **LOTTE 2 e 4 (solo unità 3)**

Gli immobili ai Lotti 2 e 4 (solo unità 3), risultano in ditta alla \_\_\_\_\_ per 1/12 della piena proprietà; ai \_\_\_\_\_ ciascuno per 2/12; alla S. \_\_\_\_\_ per 4/12 e \_\_\_\_\_ per 1/12..

#### **PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

##### **LOTTE 1, 3 e 5**

**Conferimento in società** *trascritta a Lucera il 29.11.2011 ai nn. 9914/7633, in virtù di atto del 28.10.2011 rep. n. 39746/18919 per Notaio Dott. Dario NARDI di Pesaro; a favore di \_\_\_\_\_, per la piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_*

##### **LOTTE 2 e 4 (unità3)**

**Compravendita** *trascritta a Lucera il 20.04.2022 ai nn. 3703/3079, in virtù di atto del 06.04.2022 rep. n. 1164/769 per Notaio Dott.ssa Silvia BARTOLUCCI di Vallefoglia (PU); a favore di \_\_\_\_\_, per 1/12 della piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_, per 1/12 della piena proprietà.*

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

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

**LOTTO 4 (unità 1)**

**Compravendita** trascritta a Lucera il 24.02.2021 ai nn. 1524/1313, in virtù di atto del 12.02.2021 rep. n. 20722/9450 per Notaio Dott.ssa Mikela FONTANA di Lucera (FG); a favore di \_\_\_\_\_, per la piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a Foggia cf. \_ \_ \_ \_ e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_, ciascuno per 1/2 della nuda proprietà e \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_, per il diritto di usufrutto.

**LOTTO 4 (unità 2)**

**Compravendita** trascritta a Lucera il 22.10.2020 ai nn. 7295/5968, in virtù di atto del 30.09.2020 rep. n. 4109/2917 per Notaio Dott.ssa Anna Maria LEMBO di Lucera (FG); a favore di \_\_\_\_\_, per la piena proprietà, contro \_\_\_\_\_, per la proprietà di 1/4 per ciascuno.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

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

**RISPOSTA AL QUESITO 5**

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Lucera (FG) alla Via Giuseppe Mazzini nn. 133-135.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 28 part. 219 sub.12, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, R.C. euro 320,20, S.C. Totale 64 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 64,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: vicolo chiuso;</li> <li>• SUD-OVEST: Via Mazzini;</li> <li>• NORD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>
PROPRIETA'	
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in affitto
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	SCIA n. 1836 prot. 6860 del 09/12/2017 cambio destinazione d'uso da C1 ad A4.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 48.600,00



LOTTO II	
UBICAZIONE	Due unità immobiliari ad uso garage site in Lucera (FG) alla Via Gioacchino Rossini n.15.
DATI CATASTALI	<p>1. <u>Foglio 29 part. 3838 sub. 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, R.C. euro 32,23;</u></p> <p>2. <u>Foglio 29 part. 3838 sub. 21, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 44,62.</u></p>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Garage sub 25: 14,00 mq; Superficie Commerciale Garage sub 21: 18,00 mq.
CONFINI	<p><u>Unità 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: Via Gioacchino Rossini;</li> <li>• EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD: altra u.i. – unità 2 (sub 21);</li> <li>• OVEST: corsia di manovra.</li> </ul> <p><u>Unità 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: altra u.i. – unità 1 (sub 25);</li> <li>• EST: corsia di manovra;</li> <li>• SUD: altra u.i.;</li> <li>• OVEST: altra u.i.</li> </ul>
PROPRIETA'	.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobili in uso alla società.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Licenza di Costruzione Edilizia n.2430 del 30/08/1968.
AGIBILITA'	Certificato di ABITABILITA' del 03/04/1971.

CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	<p>€ 21.000,00</p> <p>Quota Parte VGS (1/2) € 1.750,00</p>

LOTTO III	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad usoabitazione sita in Lucera (FG) alla Via Vecchione n.39.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 81 part. 462 sub. 33, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, R.C. euro 464,81, S.C. Totale 111 mq.</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 111,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-EST: Via Di Pierno</li> <li>• SUD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-OVEST: altra u.i.;</li> <li>• NORD-OVEST: affaccio su terrazzo del fabbricato adiacente.</li> </ul>
PROPRIETA'	
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in affitto).
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non sono state reperite documentazioni relative all'immobile al Lotto 3, il cui primo accatastamento è datato 05/04/1969.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 77.500,00

LOTTO IV	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso lastrico solare (attualmente appartamento al rustico in costruzione) sita in Lucera alla Via Andrea Papa n.1. Due terreni edificabili siti in Lucera, l'uno in Via Papa e l'altro in Via delle Porte Antiche.
DATI CATASTALI	<ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. Foglio 82 part. 272 sub. 8, Categoria F/5, consistenza 235 mq;</u></li> <li><u>2. Foglio 82 part. 561, Qualità orto, Classe U, Superficie 120 mq, R.D. euro 1,05, R.A. euro 0,62;</u></li> <li><u>3. Foglio 30 part. 1343, Qualità uliveto, Classe U, Superficie 1.014 mq, R.D. euro 6,28, R.A. euro 3,40.</u></li> </ol>
ESTENSIONE	<p>Superficie Commerciale Lastrico Solare: 133,00 mq;</p> <p>Superficie Commerciale Terreno in Via Andrea Papa: 120,00 mq;</p> <p>Superficie Commerciale Terreno in Via Porte Antiche: 1.014,00 mq.</p>
CONFINI	<p><u>Unità 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: affaccio su altra u.i.;</li> <li>• EST: Via Montesanto;</li> <li>• SUD: Via Andrea Papa;</li> <li>• OVEST: altra u.i. – unità 2 del Lotto 3.</li> </ul> <p><u>Unità 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: altra u.i.;</li> <li>• EST: altra u.i. – unità 1 del Lotto 3;</li> <li>• SUD: Via Andrea Papa;</li> <li>• OVEST: altra u.i.</li> </ul> <p><u>Unità 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: p.lle 1521 e 1290;</li> <li>• EST: p.lla 1463;</li> <li>• SUD: p.lla 1753 tratturo interpoderale;</li> <li>• OVEST: p.lla 1753 marciapiede pubblico di separazione da Via delle Porte Antiche.</li> </ul>
PROPRIETA'	.

STATO DI OCCUPAZIONE	Immobili in uso alla società.
REGOLARITA' EDILIA- URBANISTICA	<p><u>Unità 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione in SANATORIA n.3031 del 26/10/1998;</li> <li>• PdC n. 962 del 19/11/2020 per Ristrutturazione Edilizia e Sopraelevazione Piano Secondo.</li> </ul>
AGIBILITA'	<p><u>Unità 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Licenza di ABITABILITA' del 19/01/2001.</li> </ul>
CONFORMITA' CATASTALE	Per il Lastrico Solare Planimetria catastale non presente.
PREZZO BASE	<p>€ 80.000,00 (1/1 per unità 1 e 2 e 1/12 unità 3) € 50.000,00</p>

LOTTO V	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Alberonaa (FG) alla Via Solferino n.11.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 39 part. 171 sub. 3, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 4 vani, R.C. euro 185,92, S.C. Totale 90 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 90,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: altra u.i.;</li> <li>• EST: Via Trieste;</li> <li>• SUD: Via Solferino;</li> <li>• OVEST: altra u.i.</li> </ul>
PROPRIETA'	
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso alla società.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	DIA n.4374 del 28/11/2007 per Ristrutturazione e Risanamento Conservativo dell'intero fabbricato con sostituzione tetto a falda (da legno a metallo); isolamento termico; infissi in legno.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 16.500,00

## RISPOSTA AL QUESITO 6

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 13.11.2024

#### TUTTI I LOTTI (da 1 a 5)

**Sentenza dichiarativa di fallimento** *trascritta il 26.10.2023, R.G. 1055 R.P. 8485, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 03.10.2023 n.rep. 1248/2020 contro.*

## RISPOSTA AL QUESITO 7

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico dei Comuni di Lucera (FG) ed Alberona (FG), sono state reperite le seguenti documentazioni:

#### LOTTO 1

- SCIA n. 1836 prot. 6860 del 09/12/2017 cambio destinazione d'uso da C1 ad A4.

#### LOTTO 2

- Licenza di Costruzione Edilizia n.2430 del 30/08/1968;
- Certificato di ABITABILITA' del 03/04/1971.

#### LOTTO 3

Non sono state reperite documentazioni relative all'immobile al Lotto 3, il cui primo accatastamento è datato 05/04/1969.

#### LOTTO 4 (unità 1)

- Concessione in SANATORIA n.3031 del 26/10/1998;
- Licenza di ABITABILITA' del 19/01/2001;
- PdC n. 962 del 19/11/2020 per Ristrutturazione Edilizia e Sopraelevazione Piano Secondo.

**LOTTO 5**

- DIA n.4374 del 28/11/2007 per Ristrutturazione e Risanamento Conservativo dell'intero fabbricato con sostituzione tetto a falda (da legno a metallo); isolamento termico; infissi in legno.

**RISPOSTA AL QUESITO 8**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili in oggetto, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93 necessitano di certificazione energetica, eccezion fatta per il Lotto 2 e il Lotto 4. Ma ne risultano privi. La documentazione in possesso dello scrivente risulta però insufficiente per poterli redigere.

*Con la presente relazione, che si compone di 48 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, 23.12.2024

L'esperto

*Ing. Daniele Russo*



# TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Fallimenti

*Dott.ssa Caterina LAZZARA*

**R.G.n. 33/2021**

*Omissis*

## RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

## TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO I

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione.
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a due piani fuori terra, con copertura piana, la cui costruzione risale molto probabilmente agli anni '40, che si presenta con struttura in muratura portante ed elementi divisorii interni in laterizio. Mediante due ingressi posti su marciapiede pubblico, identificati dai civici nn. 133 (sul Vicolo chiuso laterale) e 135 sul fronte strada di Via Giuseppe Mazzini, si accede all'immobile al Piano Terra.</p> <p>Le condizioni di manutenzione esterne sono scarse, con parziali distacchi di alcune zone intonacate.</p> <p>Entrando nell'immobile dal civico 135, ci si immette nell'ambiente unico soggiorno-cucina e frontalmente si accede al corridoio che conduce nella zona notte. All'inizio del corridoio, sulla destra, c'è il bagno con finestra che affaccia lato vicolo chiuso mentre, sulla sinistra c'è il ripostiglio. Proseguendo lungo il corridoio si accede sulla destra alla camera con porta-finestra, che costituisce il secondo accesso all'appartamento (civico 133 dal lato del vicolo chiuso) e sul fondo la camera da letto con finestra doppia anta.</p> <p>Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, con serrande avvolgibili metalliche di colore grigio. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone.</p> <p>Il bagno è dotato di sanitari, lavandino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di raffrescamento mentre, non è presente il gas, fornito a mezzo di bombola.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone e sufficienti le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Lucera (FG) alla Via Giuseppe Mazzini nn. 133-135.
DATI CATASTALI	<p>“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Lucera (FG), Via Giuseppe Mazzini n.133-135, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 219 sub.12, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, R.C. euro 320,20, S.C. Totale 64 mq”;</p> <p>“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Lucera (FG), Via Giuseppe Mazzini n.133-135, identificata al N.C.E.U. Foglio 28 part. 219 sub.12, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, R.C. euro 320,20, S.C. Totale 64 mq”;</p>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 64,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: vicolo chiuso;</li> <li>• SUD-OVEST: Via Mazzini;</li> <li>• NORD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>
PROPRIETA'	

TITOLO DI PROVENIENZA	<b>Conferimento in società</b> trascritta a Lucera il 29.11.2011 ai nn. 9914/7633, in virtù di atto del 28.10.2011 rep. n. 39746/18919 per Notaio Dott. Dario NARDI di Pesaro; a favore di
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<b>Sentenza dichiarativa di fallimento</b> trascritta il 26.10.2023, R.G. 1055 R.P. 8485, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 03.10.2023 n.rep. 1248/2020 contro
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in affitto
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	SCIA n. 1836 prot. 6860 del 09/12/2017 cambio destinazione d'uso da C1 ad A4.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 48.600,00

## TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO II

TIPOLOGIA DEL BENE	N. 2 unità immobiliari ad uso garage.
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è costituito di n.2 garage collocati al Piano Seminterrato di un fabbricato a cinque piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1971. Il tetto è piano e costituisce un terrazzo calpestabile. La struttura è in c.a., solai in latero-cemento e i tramezzi divisorii dei garage sono in blocchi di cemento. Mediante un ingresso posto direttamente su strada pubblica al civico n. 15 di Via Gioacchino Rossini, si accede mediante rampa carrabile all'area garage di cui fanno parte i due garage (unità 1 – sub 25 ed unità 2 – sub 21).</p> <p>Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione.</p> <p>Dalla basculante metallica di color marrone, al civico 15 di Via Rossini, si accede alla rampa carrabile che conduce al Piano Seminterrato. Alla fine della rampa, subito sulla destra, è situato il primo garage (unità 1 – sub 25) mentre, proseguendo lungo la corsia di manovra si ruota attorno al blocco di garage centrali fino ad arrivare all'ultimo (unità 2 – sub 21) che è collocato frontalmente ad essa.</p> <p>Entrambi i garage sono chiusi da una basculante metallica di colore grigio. Le condizioni di manutenzione interne sono scarse, con parziali distacchi dell'intonaco e vistose macchie di olio motore sul pavimento.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliari site in Lucera (FG) alla Via Gioacchino Rossini n.15.
DATI CATASTALI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 25, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 14 mq, R.C. euro 32,23”;</li> <li>2. “Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di uno stabile in Lucera (FG), Via Gioacchino Rossini n.15, identificata al N.C.E.U. Foglio 29 part. 3838 sub. 21, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, R.C. euro 44,62”;</li> </ol>
ESTENSIONE	<p>Superficie Commerciale Garage sub 25: 14,00 mq;</p> <p>Superficie Commerciale Garage sub 21: 18,00 mq.</p>
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: vicolo chiuso;</li> <li>• SUD-OVEST: Via Mazzini;</li> <li>• NORD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>
PROPRIETA'	

TITOLO DI PROVENIENZA	<b>Compravendita</b> trascritta a Lucera il 20.04.2022 ai nn. 3703/3079, in virtù di atto del 06.04.2022 rep. n. 1164/769 per Notaio Dott.ssa Silvia BARTOLUCCI di Vallefoglia (PU); .
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<b>Sentenza dichiarativa di fallimento</b> trascritta il 26.10.2023, R.G. 1055 R.P. 8485, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 03.10.2023 n.rep. 1248/2020 contro
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobili in uso alla società.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Licenza di Costruzione Edilizia n.2430 del 30/08/1968.
AGIBILITA'	Certificato di ABITABILITA' del 03/04/1971.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 21.000,00 Quota Parte (1/2) € 1.750,00

# TRIBUNALE DI FOGGIA – SEZIONE FALLIMENTI –

R.G. FALL. n. 33.2021

## TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO III

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione.
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato in Lucera, composto da sette piani fuori terra, la cui costruzione risale intorno al 1969. Il piano terra è destinato a garage o locali commerciali mentre, i restanti piani sono residenziali. Mediante un portone posto su strada pubblica, al civico n. 39 di Via Vecchione, si accede all'ingresso condominiale. L'accesso ai piani è consentito sia a mezzo di ascensore che di scalinata condominiale.</p> <p>Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con fenomeni di degrado del calcestruzzo di alcuni balconi, concentrati agli ultimi piani della facciata posteriore.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede alla zona di ingresso direttamente connessa al soggiorno, solo un tramezzo di altezza circa 1 m separa i due ambienti. Alla destra della porta di ingresso è collocato il ripostiglio. Mentre, procedendo sul lato sinistro lungo il corridoio, si accede alla cucina sulla destra, alla camera matrimoniale in fondo frontalmente, alla cameretta in fondo a sinistra e al bagno sulla sinistra, all'altezza della cucina. Gli affacci esterni sono costituiti da 3 porte-finestre doppia anta che consentono gli accessi ad altrettanti balconcini (soggiorno, cucina e camera matrimoniale).</p> <p>Gli infissi sono doppi: all'esterno in PVC bianco e all'interno in legno color mogano, entrambi con doppio-vetro. Le tapparelle avvolgibili color marrone sono inserite tra i due infissi.</p> <p>Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas, di climatizzazione e di riscaldamento con caldaia e radiatori.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Lucera (FG) alla Via Vecchione n.39.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano sesto di uno stabile in Lucera (FG), Via Vecchione n.39, identificata al N.C.E.U. Foglio 81 part. 462 sub. 33, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, R.C. euro 464,81, S.C. Totale 111 mq”;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 111,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-EST: Via Di Pierno</li> <li>• SUD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-OVEST: altra u.i.;</li> <li>• NORD-OVEST: affaccio su terrazzo del fabbricato adiacente.</li> </ul>
PROPRIETA'	

TITOLO DI PROVENIENZA	<b>Conferimento in società</b> trascritta a Lucera il 29.11.2011 ai nn. 9914/7633, in virtù di atto del 28.10.2011 rep. n. 39746/18919 per Notaio Dott. Dario NARDI di Pesaro; a favore di VGS INVESTMENT, per la piena proprietà, contro LABORAGINE Laura nata il 17/12/1977 a Lucera (FG) cf. LBRLRA77T57E716Z; FRANCULO Leonardo nato il 17/08/1976 a Foggia cf. FRNLRD76M17D643E.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<b>Sentenza dichiarativa di fallimento</b> trascritta il 26.10.2023, R.G. 1055 R.P. 8485, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 03.10.2023 n.rep. 1248/2020 contro
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in affitto.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non sono state reperite documentazioni relative all'immobile al Lotto 3, il cui primo accatastamento è datato 05/04/1969.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 77.500,00

**TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO IV**

TIPOLOGIA DEL BENE	N. 3 unità immobiliari: n.1 unità immobiliare ad uso lastrico solare (attualmente appartamento al rustico in costruzione); n.2 terreni edificabili siti in Lucera.
DESCRIZIONE	<p><b><u>Unità 1</u></b>  Il lastrico solare al Piano Terzo del fabbricato, è accessibile mediante un portone posto su strada pubblica identificato dal civico n. 1 di Via Papa (Sud). Il corpo di fabbrica si presenta in fase di ristrutturazione totale, con sopraelevazione dello stesso. Il lastrico all'atto del sopralluogo si presentava come un cantiere al rustico, per la realizzazione di un appartamento.</p> <p><b><u>Unità 2</u></b>  Il terreno al Foglio 82 p.lla 561 pur essendo classificato come agricolo ed incluso all'interno del Catasto Terreni, all'atto del sopralluogo, si presentava come un giardino privato annesso al fabbricato adiacente. L'accesso allo stesso è garantito da un cancello metallico pedonale posto di fianco al portone di Via Papa 1 (Sud). Il giardino si presenta parzialmente pavimentato, con aiuole ed alberi nella zona restante, attualmente destinato a deposito dei ponteggi e di altri materiali impiegati per la ristrutturazione del fabbricato adiacente.  Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Lucera (all. III) risulta edificabile.</p> <p><b><u>Unità 3</u></b>  Il terreno al Foglio 30 p.lla 1343 è un uliveto collocato nell'estrema periferia ad Est dell'abitato di Lucera, posto sul fronte strada di Via delle Porte Antiche. Dalla quale, attraversando il piccolo marciapiede asfaltato (confine Ovest) ci si immette direttamente nel terreno in oggetto. Esso è accessibile anche mediante un tratturo interpodereale posto sul fronte Sud che dalla strada pubblica, fiancheggiando l'immobile in oggetto, conduce anche ai terreni confinanti. Sia il marciapiede che il tratturo costituiscono la p.lla 1753.  Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Lucera (all. III) risulta edificabile</p>
UBICAZIONE	Il lastrico solare è sito in Lucera alla Via Andrea Papa n.1. I terreni edificabili sono siti in Lucera, l'uno in Via Papa e l'altro in Via delle Porte Antiche
DATI CATASTALI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. “Unità immobiliare ad uso lastrico solare posta al piano secondo di uno stabile in Lucera (FG), Via Andrea Papa n.1, identificata al N.C.E.U. Foglio 82 part. 272 sub. 8, Categoria F/5, consistenza 235 mq”;</li> <li>2. “Terreno ad uso giardino privato posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 82 part. 561, Qualità orto, Classe U, Superficie 120 mq, R.D. euro 1,05, R.A. euro 0,62”;</li> <li>3. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Lucera (FG), identificato al N.C.T. Foglio 30 part. 1343, Qualità uliveto, Classe U, Superficie 1.014 mq, R.D. euro 6,28, R.A. euro 3,40”.</li> </ol>



ESTENSIONE	<p>Superficie Commerciale Lastrico Solare: 133,00 mq;</p> <p>Superficie Commerciale Terreno in Via Andrea Papa: 120,00 mq;</p> <p>Superficie Commerciale Terreno in Via Porte Antiche: 1.014,00 mq.</p>
CONFINI	<p><u>Unità 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: affaccio su altra u.i.;</li> <li>• EST: Via Montesanto;</li> <li>• SUD: Via Andrea Papa;</li> <li>• OVEST: altra u.i. – unità 2 del Lotto 3.</li> </ul> <p><u>Unità 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: altra u.i.;</li> <li>• EST: altra u.i. – unità 1 del Lotto 3;</li> <li>• SUD: Via Andrea Papa;</li> <li>• OVEST: altra u.i.</li> </ul> <p><u>Unità 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD: p.lle 1521 e 1290;</li> <li>• EST: p.lla 1463;</li> <li>• SUD: p.lla 1753 tratturo interpoderale;</li> <li>• OVEST: p.lla 1753 marciapiede pubblico di separazione da Via delle Porte Antiche.</li> </ul>
PROPRIETA'	

TITOLO DI PROVENIENZA	<u>Unità 1</u>
	<u>Unità 2</u>
	<u>Unità 3</u>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<b>Sentenza dichiarativa di fallimento</b> trascritta il 26.10.2023, R.G. 1055 R.P. 8485, in .
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobili in uso alla società.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	<u>Unità 1</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione in SANATORIA n.3031 del 26/10/1998;</li> <li>• PdC n. 962 del 19/11/2020 per Ristrutturazione Edilizia e Sopraelevazione Piano Secondo.</li> </ul>
AGIBILITA'	<u>Unità 1</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Licenza di ABITABILITA' del 19/01/2001.</li> </ul>
CONFORMITA' CATASTALE	Per il Lastrico Solare Planimetria catastale non presente.
PREZZO BASE	€ 80.000,00 Quota Parte (1/1 per unità 1 e 2 e 1/12 unità 3) € 50.000,00

TRIBUNALE DI FOGGIA – SEZIONE FALLIMENTI –

R.G. FALL. n. 33.2021

TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO V

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione.
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato in Alberona, composto da due piani fuori terra, costruito in epoca non nota, ante 1° Settembre 1967. Dal portone di ingresso su Via Solferino (Sud), si accede alla rampa di scale che conduce direttamente all'appartamento al piano primo.</p> <p>Le condizioni di manutenzione esterne sono scarse.</p> <p>Entrando nel portoncino in legno in Via Solferino (Sud), si accede alla rampa di gradini che conduce nell'appartamento al Piano Primo. In cima alle scale, sulla destra sono collocate due camere da letto, la prima illuminata da una finestra doppia anta e la seconda da una porta-finestra con accesso al balconcino (Via Trento e Trieste – Est) e da una finestrella quadrata. Tornando sul pianerottolo della scalinata di accesso e procedendo sul lato opposto, si accede alla zona cucina-soggiorno con un bagno cieco in fondo a destra. Gli infissi sono l'unico elemento di recente installazione e risultano in PVC di colore bianco con doppio vetro. Non si rilevano né avvolgibili né persiane né scuretti interni. Le porte interne sono quelle originarie in legno di colore bianco e fortemente degradate. Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Alberona (FG) alla Via Solferino n.11.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano T-1-2 di uno stabile in Alberona (FG), Via Solferino n.11, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 171 sub. 3, Categoria A/4, Classe 1, consistenza 4 vani, R.C. euro 185,92, S.C. Totale 90 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 90,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"><li>• NORD: altra u.i.;</li><li>• EST: Via Trieste;</li><li>• SUD: Via Solferino;</li><li>• OVEST: altra u.i.</li></ul>
PROPRIETÀ	

TITOLO DI PROVENIENZA	Conferimento in società trascritta a Lucera il 29.11.2011 ai nn. 9914/7633, in virtù di atto del 28.10.2011 rep. n. 39746/18919 per Notaio Dott. Dario NARDI di Pesaro; a
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 26.10.2023, R.G. 1055 R.P. 8485, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 03.10.2023 n.rep. 1248/2020 contro
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso alla società.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non sono state reperite documentazioni relative all'immobile al Lotto 3, il cui primo accatastamento è datato 05/04/1969.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 16.500,00