

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**EI 63/2022**



---

## PREMESSA

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

### PROPRIETA' 1/1

1. NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte
2. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89
3. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279
4. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117

Si suggerisce la vendita in 4 LOTTI per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità dei beni:

- **Lotto 1 – appartamento con box auto**

PROPRIETA' 1/1

NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte

- **Lotto 2 - appartamento**

PROPRIETA' 1/1

NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89

- **Lotto 3 – terreno agricolo**

PROPRIETA' 1/1

NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279

- **Lotto 4 - appartamento**

PROPRIETA' 1/1

NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117

---

## INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;



- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **Lucera e Lesina** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U rispettivamente in data 16.11.2023 e 24.11.2023;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che i sopralluoghi sono avvenuti in presenza del Sig. \_\_\_\_\_ in data 16.11.2023 e 24.11.2023 rispettivamente in Lucera e Lesina per i lotti 1 e 2. Il lotto 4 è stato visionato senza la presenza dell'esecutato. Il lotto 3 è stato visionato in data 12.01.2024 e 15.01.2024 con l'ausilio dell'affittuario.



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

---

## **LOTTO 1**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 63/2022**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

**PROPRIETA' 1/1**

**NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Gli stessi hanno optato per il regime di separazione dei beni

---

#### **OCCUPANTE**

Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutato.

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile si trova nella porzione sud della zona residenziale a prevalente uso turistico della località di Martina di Lesina.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Il lotto è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di circa 79 mq e un box auto interrato di circa 28 mq, appartenete ad una palazzina in Viale Marte.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

---



**per la quota di 1/1 del diritto di proprietà****NCEU del Comune di Lesina**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
1	317	5	A/3	4 vani	Totale: 79 mq Totale escluse aree scoperte: 63 mq	2	Euro 258,23
1	317	53	C/6	26 mq	Totale: 28 mq	4	Euro 79,22

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto r \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_  
aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

In tale occasione è stata anche variata l'intestazione catastale del bene. Tuttavia si segnala che tale atto è stato interessato da una annotazione del 1 \_\_\_\_\_ nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera \_\_\_\_\_ che ne dichiara la nullità. L'intestazione catastale andrebbe quindi corretta.

**VARIAZIONI CATASTALI**

Nessuna variazione da segnalare.

**PROVENIENZA**

\_\_\_\_\_, in separazione legale dei beni con il coniuge, acquistava la piena proprietà del lotto dalla Società Cooperativa Edilizia \_\_\_\_\_, con sede in San Severo in Via Calabria 252, con atto di compravendita redatto dal notaio Lops del \_\_\_\_\_ rep.

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. \_\_\_\_\_ del 0 \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_

Tale atto è stato interessato da una annotazione del \_\_\_\_\_ n. 8 nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ne dichiara la



nullità.

risulta essere proprietario dal bene nel ventennio.

---

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

Il lotto è costituito da un appartamento al piano terra rialzato ed un box auto interrato, compresi in una palazzina residenziale, di complessivi tre piani fuori terra ed un interrato, inserito in un quartiere a prevalente destinazione turistica, sita in Marina di Lesina in Viale Marte.

La palazzina, nel suo complesso, dipinta di bianco e ravvivata da elementi accessori di colore giallo, come l'immobile in analisi, ha un grado di manutenzione non ottimale e finiture economiche. Tuttavia la proprietà è inserita in un contesto turistico molto vitale durante la stagione estiva e dista circa un km dalla spiaggia.

All'appartamento si accede per mezzo di un cortile comune a tutta la palazzina, decorato con aiuole di arbusti e palme, protetto da una recinzione in ferro verniciata di giallo montata su cordolo di cemento, munita di più accessi pedonali. Al locale garage si accede per mezzo di un vano scale condominiale interno e per mezzo di un passo carraio con rampa cui si accede per mezzo di una stradina che si diparte da Viale Marte.

Il box auto ha forma rettangolare, misura circa 26,4 mq ed è munito di basculante in ferro zincato. La zona garage ha un pavimento in cemento industriale e pareti dipinte di bianco. L'illuminazione è garantita da lampade con tubi al neon e di giorno è garantita naturalmente da alcune prese di luce.

Per raggiungere l'appartamento si percorre una rampa di scale, comune al vano scale che porta anche all'interrato, con pedate e alzate in marmo e corrimano in ferro verniciato di giallo, coordinato con il resto delle grate accessorie a terrazzi e cancelli della palazzina. Tutti i pavimenti delle superfici comuni sono rivestiti con piastrelle in gres grigio chiaro. Si giunge quindi su un pianerottolo comune alle altre unità immobiliari del piano. L'appartamento è costituito da una zona giorno con angolo cucina, un bagno completo di tutti i sanitari (la doccia è a filo del pavimento senza box), due camere da letto, una veranda a livello, un cortile al piano terra sul lato sud di circa 44 mq e uno sul lato nord, caratterizzato da delle aiuole, di 110 mq. A quest'ultimo si accede sia dal pianerottolo comune che da un cancello posto sul lato nord della proprietà. Tutte le stanze dell'appartamento sono finestrate.

Le finiture sono di tipo economico. Le pareti sono dipinte di bianco, al pavimento è posato



un gres grigio con battiscopa coordinati. Nel bagno, anch'esso finestrato, i sanitari sono bianchi di tipo economico e la piastrellatura è in gres lucido marrone chiaro, applicata anche alle pareti per tutta la loro altezza. I serramenti interni sono in legno. La porta di ingresso, in legno, non è blindata. Gli infissi posti alle finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo ed esternamente sono posti degli avvolgibili in PVC bianchi. A ulteriore protezione degli infissi, sulla veranda del lato sud, sono stati montate delle grate in ferro dipinte di bianco, così come a protezione degli infissi del pianerottolo di ingresso posto a nord.

L'appartamento è dotato di una buona illuminazione e aerazione naturale.

Non vi sono elementi radianti né un impianto di raffrescamento. È presente un caminetto nella zona giorno. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è garantito da uno scaldabagno elettrico che si trova nel servizio igienico. Le utenze sono intestate all'esecutato.

---

## **REGOLARITÀ EDILIZIA E TRIBUTI E TRIBUTI**

L'immobile oggetto di perizia è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie nel corso degli anni:

- CE n 15/88 del 15.04.1988 e successiva variante 73/89 del 19.12.1989 rilasciate dal Comune di Lesina
- Abitabilità rilasciata dal comune di Lesina del 19.11.1997

Quanto rilevato corrisponde a quanto presente catastalmente e rilevato dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali preposti.

Per quanto riguarda i tributi, la quota annuale, da quanto comunicati dagli Uffici Comunali ammonta a 600,00 €, che non risultano pagati.

---

## **CONFINI**

Il mappale a cui appartiene il lotto pignorato confina con i mappai 1737, 1738, 1733, 1912, 1913, 1747, 1754.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

## **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1158 R.G. e 987 R.P. Del 11.02.2022**

a favore:

a carico:



titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 432/2022 del 01.02.2022 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

**PROPRIETA' 1/1**

- 1. NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte**
- 2. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89**
- 3. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279**
- 4. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

**ISCRIZIONI**

Al 07.01.2024 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre del 2023 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

L'ubicazione della proprietà nelle prossimità delle spiagge, le buone condizioni della palazzina e della zona residenziale, la presenza di due ampi spazi scoperti e la natura del bene gli conferiscono buone potenzialità per rappresentare un buon investimento.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
T	scoperto sud	58	0,35	1	550,00 €	11.165,00 €
T	scoperto nord	107	0,35	1	550,00 €	20.597,50 €
T	zona giorno	25	1	1	550,00 €	13.750,00 €
T	camera 1	13,5	1	1	550,00 €	7.425,00 €
T	camera 2	10	1	1	550,00 €	5.500,00 €
T	servizio igienico	3	1	1	550,00 €	1.650,00 €
S1	box auto	26,4	1	1	400,00 €	10.560,00 €

70.647,50 €

**Valore della proprietà € 70.647,50**

**Prezzo da porre a base d'asta (al netto dei costi stimati da sostenere)**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

**€ 70.650,00**

diconsi **settantamilaseicentocinquanta euro.**

---



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 2**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

#### **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 63/2022**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

**PROPRIETA' 1/1**

**NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Gli stessi hanno optato per il regime di separazione dei beni

---

#### **OCCUPANTE**

Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutato.

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile si trova nella porzione sud della zona residenziale a est dell'abitato di Lucera in Via Papa Giovanni XXIII n. 89, parallela di Via Foggia.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Il lotto è costituito da un appartamento al piano terra rialzato di circa 136 mq appartenete ad una palazzina in Via Papa Giovanni XXIII n.89.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

---



**per la quota di 1/1 del diritto di proprietà****NCEU del Comune di Lesina**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita €</b>
81	869	4	A/3	5,5 vani	Totale: 136 mq Totale: escluse aree scoperte: 128 mq	3	Euro 511,29

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. 52931 del 03.05.2002 il signor \_\_\_\_\_ aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

In tale occasione è stata anche variata l'intestazione catastale del bene. Tuttavia si segnala che tale atto è stato interessato da una annotazione del 1 \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ne dichiara la nullità. L'intestazione catastale andrebbe quindi corretta

**VARIAZIONI CATASTALI**

Nessuna variazione da segnalare.

**PROVENIENZA**

\_\_\_\_\_ allora in comunione legale dei beni con il coniuge, acquistava la piena proprietà del lotto dalla Impresa \_\_\_\_\_ con sede in Lucera in Via \_\_\_\_\_ con atto di compravendita redatto dal notaio Renato di Biase del \_\_\_\_\_ rep.

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_ on sede in \_\_\_\_\_

Tale atto è stato interessato da una annotazione del \_\_\_\_\_ nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ne dichiara la nullità.

\_\_\_\_\_ risulta essere proprietario dal bene nel ventennio.



## **DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

Il lotto è costituito da un appartamento al piano terra rialzato compreso in una palazzina residenziale sita al civico 91 di Via Papa Giovanni XXIII in Lucera.

La palazzina, di complessivi 4 piani fuori terra, un seminterrato e un sottotetto, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione. Alle pareti esterne di colore bianco, ad incorniciare porte e portefinestre, sono state applicate delle aree in piastrelle di materiale ceramico colore bordeaux lucide.

Si accede alla palazzina, salendo un gradino, per mezzo di un portone in anticorodal. Da qui si accede ad un pianerottolo che porta agli appartamenti del piano rialzato e al vano scale. Le scale hanno alzata e pedata in marmo e balaustra in ferro verniciato di bianco. Sul lato opposto della balaustra è posto un corrimano in legno.

L'appartamento attualmente non è occupato da almeno due anni e le utenze non sono attive. Le finiture sono di tipo economico ma nel complesso l'appartamento è in condizioni di manutenzione discrete. L'illuminazione e l'aerazione naturale sono molto buone.

L'appartamento, di circa 130 mq complessivi, è composto da un ampio ingresso, due camere da letto, un ampio servizio igienico, una cucina abitabile, un soggiorno e un ripostiglio sottoscala. Le stanze sono tutte finestrate ad eccezione del sottoscala che è cieco. Un terrazzo di circa 24 mq ad uso esclusivo dell'appartamento è presente sul lato est e ad esso si accede, per mezzo di porte finestre, dal soggiorno, dalla cucina e da una delle due camere da letto. L'altra camera da letto è munita di una finestra posta in alto sulla parete che da su un cavedio.

Le finiture sono di tipo economico. Le pareti sono dipinte di bianco e la pavimentazione è in piastrelle quadrate di gres color beige chiaro simil marmo con battiscopa coordinato.

Il bagno presenta lavabo, wc, bidet, e vasca da bagno, incassata in una struttura in muratura. I sanitari sono bianchi dallo stile classico. Le pareti di questa stanza sono piastrellate con piastrelle in materiale ceramico marrone.

Gli infissi interni, compreso il portoncino di ingresso, non blindato, sono in legno di tipo economico. Alle finestre e alle porte finestre sono posti degli infissi in anticorodal ed esternamente sono presenti degli avvolgibili in pvc bianco.

Sono presenti elementi riscaldanti in ghisa verniciati di bianco. Non è presente un impianto di condizionamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria era garantito da una caldaia al momento non funzionante.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA E TRIBUTI**

L'immobile oggetto di perizia è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie nel corso degli anni:

- CE n 841 del 07.11.1981 rilasciata dal Comune di Lesina e successiva variante su Licenza edilizia 3271 del 25.01.1977;
- Certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Foggia rilasciato il 03.06.1983 prot. 11550.

Quanto rilevato corrisponde a quanto presente catastalmente ma presenta delle difformità di divisione degli spazi interni con quanto concesso. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Per regolarizzare la situazione dell'immobile sono da prevedere le seguenti azioni:

- Richiesta di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni (800,00 € per l'incarico di un tecnico abilitato, 70,00 € di diritti di segreteria, 516,00 € di sanzione)
- Richiesta di SCA per ottenere l'agibilità (800,00 € per l'incarico di un tecnico abilitato, 70,00 € di diritti di segreteria)

Per quanto riguarda i tributi dovuti al Comune di Lucera, alla luce della variazione di proprietà effettuata con atto del Notaio Di Bitonto rep. del in cui il signor aveva ceduto il bene alla poi annullato da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. del l bene risulta ancora in capo ad altro soggetto diverso dall'esecutato. Non sono quindi formalmente attribuiti debiti, in merito ai tributi, all'esecutato.

## **CONFINI**

Il mappale cui appartiene il lotto pignorato confina i mappali 25 (Via Papa Giovanni XXIII), 870, 967, 25 (Via G. Sturzo), 656, e 1168.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

## **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1158 R.G. e 987 R.P. Del 11.02.2022**

a favore:

a carico:



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

beni colpiti:

### **PROPRIETA' 1/1**

- 5. NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte**
- 6. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89**
- 7. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279**
- 8. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

### **ISCRIZIONI**

Al 07.012.2024 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

### **STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre del 2023 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

L'ubicazione della proprietà, le buone condizioni della palazzina e la presenza di uno scoperto esterno sono punti di forza per la vendita.

Si ricorda che dal momento che è necessario regolarizzare la situazione dell'immobile sono da prevedere le seguenti spese:

- Richiesta di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni (800,00 € per l'incarico di un tecnico abilitato, 70,00 € di diritti di segreteria, 516,00 € di sanzione). Per un totale di 1360,00 €
- Richiesta di SCA per ottenere l'agibilità (800,00 € per l'incarico di un tecnico abilitato, 70,00 € di diritti di segreteria). Per un totale di 870,00 €

### **Stima del valore (V, €):**

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
T	scoperto	24	0,35	1	700,00 €	5.880,00 €
T	sottoscala	7	0,35	1	700,00 €	1.715,00 €
T	ingresso	14	1	1	700,00 €	9.800,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

T	camera 1	25	1	1	700,00 €	17.500,00 €
T	camera 2	19	1	1	700,00 €	13.300,00 €
T	soggiorno	24	1	1	700,00 €	16.800,00 €
T	cucina	12	1	1	700,00 €	8.400,00 €
T	servizio igienico	7	1	1	700,00 €	4.900,00 €
						78.295,00 €

**Valore della proprietà**

**€ 78.295,00**

**Prezzo da porre a base d'asta**

**(arrotondato al netto dei costi stimati da sostenere per regolarizzare l'immobile)**

**€76.000,00**

diconsi **settantaseimila euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 3**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

#### **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 63/2022**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

**PROPRIETA' 1/1**

**NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Gli stessi hanno optato per il regime di separazione dei beni in data

---

#### **OCCUPANTE**

Il bene è attualmente dato in affitto .

o essere



## UBICAZIONE

L'immobile si trova in Contrada Cruste a circa 2 km dal centro abitato, lungo la SP 130, a poca distanza dallo svincolo con la SS 17.

---

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno di forma triangolare su cui insistono dei fabbricati irregolari sotto il profilo urbanistico.

---

## DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

**per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**

**NCT del Comune di LUCERA**

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
84	278	ULIVETO U	11127	Euro 68,96	Euro 37,35
84	279	ULIVETO U	800	Euro 4,96	Euro 2,69

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_

In tale occasione è stata anche variata l'intestazione catastale del bene. Tuttavia si segnala che tale atto è stato interessato da una annotazione del 1 \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ne dichiara la \_\_\_\_\_



nullità. L'intestazione catastale andrebbe quindi corretta.

---

## VARIAZIONI CATASTALI

I mappali 278 di 11127 mq e 279 di 800 mq derivano per FRAZIONAMENTO del 04/12/1989 in atti dal 15/11/1990 (n. 2088.13/1989) dal mappale 227, stesso foglio di 11927 mq.

---

## PROVENIENZA

, in regime di separazione dei beni, acquisiva la piena proprietà del lotto da per sentenza del tribunale di Lucera . La Sentenza stabiliva il trasferimento, da in favore del sig. di **porzione** del fondo destinato ad uliveto e fabbricato rurale in agro Lucera, contrada "Cruسته", distinto in catasto alla p.ta 5951, f. 84, p.lle 54 di ha 4.28.85 e 55 di ha 00.04.04, confinante con strada Lucera-Biccari, tratturello comodale, proprietà ed altri, dell'estensione di mq 10.750 circa, di forma triangolare, con cateto maggiore sul fronte strada provinciale di mt. 223 e cateto minore ad esso perpendicolare di mt. 94, ora riportato in catasto alle particelle nn. 278 e 279 del fol. 84.

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. del il signor aveva ceduto il bene alla , con sede in Tale atto è stato interessato da una annotazione del n. nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera che ne dichiara la nullità.

risulta essere proprietario dal bene nel ventennio.

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno di forma triangolare. Esso confina per tutto il suo lato sud con la SP 130 e, per tutto il suo confine nord, con una strada di campagna secondaria, che si diparte dalla SP 30 in direzione nord ovest. Ad ovest invece esso confina con un terreno condotto ad uliveto.

Il lotto è circondato da una recinzione. Lungo il confine sud è posta una recinzione



metallica montata su un cordolo in cemento armato e dotata di due passi carrai e uno pedonale. Lungo il resto del confine è posto un muro in blocchi di tufo.

Sul lotto insistono due fabbricati abusivi, in muratura, dell'estensione di circa 200 mq ciascuno che si trovano rispettivamente uno nel vertice nord ovest e l'altro in posizione centrale rispetto al mappale 278. Il mappale 279 è occupato dalla sede stradale e da un'aiuola spartì traffico.

Entrambi gli edifici sono costituiti da un solo piano terra e dotati di 2 servizi igienici ciascuno. La predisposizione per l'impianto idrico ed elettrico è presente in entrambi gli edifici ma ultimata solo in alcuni ambienti. Mancano parzialmente i serramenti e i sanitari dei bagni ed alcuni ambienti sono ancora in uno stato di grezzo avanzato. Nel complesso il livello di manutenzione è scadente. Si rimanda al capitolo regolarità edilizia per i dettagli.

Sul lotto è presente anche una pesa da 600 q che in stato di abbandono. Altri due manufatti semidiruti in blocchi di tufo e cemento sono posti rispettivamente sul confine est e sud. Inoltre sono presenti dei container in lamiera su metà del lato nord e sud ed una tettoia con intelaiatura in metallo sul vertice sud est. Le strutture, come riferito dall'affittuario, sono di proprietà dell'esecutato.

Si segnala inoltre la presenza di numerosi cumuli di materiali edilizi di risulta e rifiuti di vario tipo che andranno rimossi.

Sul lotto è presente un pozzo artesiano munito di pompa.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il mappale 278 fg 84 del NCT di Lucera ricade in zona classificata all'art. 21.3 delle NTA in CRV.sc, ovvero contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico del sistema idrogeomorfologico centrale.

Il mappale 279 fg 84 del NCT di Lucera ricade in parte in zona classificata all'art. 21.3 delle NTA in CRV.sc, ovvero contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico del sistema idrogeomorfologico centrale ed in parte risulta essere sede stradale.

Su questo terreno sono edificati due fabbricati abusivi.

Secondo la normativa urbanistica vigente l'indice di fabbricabilità fondiaria massima consentito è di 0,03 mc/mq, che, nel caso in analisi, si traducono nella possibilità di fabbricare un edificio, compatibile con gli usi e scopi individuati dalle prescrizioni del P:U:G:, ad un piano, della superficie di circa 100 mq. Gli edifici presenti superano di gran



lunga la cubatura realizzabile. Quello presente sul vertice nord ovest del lotto, inoltre, non rispetta nemmeno la distanza minima dal confine che deve essere di almeno 5 m. Per questi edifici, vista la loro cubatura complessiva è da prevedere la demolizione per cui si stima un costo di circa 60,00 €/mc, comprensive di demolizione e smaltimento, per un totale di **75.000,00 €**.

---

## **CONFINI**

Il lotto pignorato confina, procedendo in senso orario, con la SP 130, con il mappale 544, 128, 129, 130, 131, 182, 132, 135, 274, 275, 134.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

## **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1158 R.G. e 987 R.P. Del 11.02.2022**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 432/2022 del 01.02.2022 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

### **PROPRIETA' 1/1**

**9. NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte**

**10. NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89**

**11. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279**

**12. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

## **ISCRIZIONI**

Al 07.012.2024 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

## **STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.



L'ubicazione della proprietà e l'estensione le conferiscono buone potenzialità di rappresentare un buon investimento. Si considera inoltre che, per il Pug, il terreno è suscettibile di un utilizzo per la realizzazione di attività a servizio dell'agricoltura/agriturismo/zootecnia. Si evidenzia che il mappale 279 ricade nella sua interezza su sede stradale e aiuola spartitraffico. Vanno considerati inoltre i costi di demolizione per regolarizzare il lotto sotto il profilo urbanistico che ammontano indicativamente a circa 75.000,00 €. Si valuta opportuno applicare un ulteriore deprezzamento in ragione della necessità di effettuare una pulizia complessiva e smaltimento dei cumuli di materiali presenti sul lotto.

**Stima del valore (V, €):**

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
			Mq				
84	278	ULIVETO U	11127	1	1	13,50 €	150.214,50 €
84	279	ULIVETO U	800	1	1	0,00 €	0,00 €

150.214,50 €

**Valore della proprietà € 150.214,50**

**Prezzo da porre a base d'asta (arrotondato al netto dei costi stimati da sostenere) 72.000,00**

**diconsi settantadue euro.**



**LOTTO 4**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 63/2022**

---

**DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

**PROPRIETARI**

**PROPRIETA' 1/1**

**NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117**

---

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Gli stessi hanno optato per il regime di separazione dei beni in data

---

**OCCUPANTE**

Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutato.

---

**UBICAZIONE**

L'immobile si trova nella porzione est dell'agro di Lucera e si raggiunge per mezzo delle Strada Vicina dell'Orefice che si diparte in direzione ovest dalla SS 17.

---

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Il lotto è costituito da un terreno condotto ad uliveto dell'estensione totale di 12928 mq.  
Un incendio recentemente ha distrutto l'arboreto.

---

**DESCRIZIONE CATASTALE**

**INTESTATARI:**

**per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**



## NCT del Comune di LUCERA

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
91	114	ULIVETO U	6154	Euro 38,14	Euro 20,66
84	117	ULIVETO U	6774	Euro 41,98	Euro 22,74

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il signor Pinto aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

In tale occasione è stata anche variata l'intestazione catastale del bene. Tuttavia si segnala che tale atto è stato interessato da una annotazione del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. 1 \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ne dichiara la nullità. L'intestazione catastale andrebbe quindi corretta

## VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.

## PROVENIENZA

\_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, acquisiva la piena proprietà del lotto, nella stessa consistenza, da \_\_\_\_\_ con atto del Notaio Mikela Fontana rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Si segnala che con atto del Notaio Di Bitonto rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ aveva ceduto il bene alla \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

Tale atto è stato interessato da una annotazione del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nascente da una sentenza emessa dal Tribunale di Lucera rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ne dichiara la nullità.

\_\_\_\_\_ risulta essere proprietario dal bene nel ventennio.

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appezzamento di terreno di forma rettangolare con giacitura declive verso nord raggiungibile tramite la Strada Vicinale dell'Orefice che si diparte in direzione ovest dalla SS 17. Il terreno ha forma regolare ed una buona esposizione. Non è suscettibile di edificabilità.

Su di esso insisteva un uliveto che però è stato totalmente danneggiato da un incendio.



## **DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il lotto ricade in zona classificata all'art. 21.3 delle NTA in CRV.sc, ovvero contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico del sistema idrogeomorfologico centrale, e all'art. 18.4 delle NTA in IS.G.pgl, invariante strutturale dell'assetto geomorfologico, che attribuisce all'area una pericolosità geomorfologica media e moderata.

---

## **CONFINI**

Il lotto pignorato confina il mappale 102, 118, 115, 113, 345.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

## **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1158 R.G. e 987 R.P. Del 11.02.2022**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 432/2022 del 01.02.2022 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

## **PROPRIETA' 1/1**

**13.NCEU: Comune di LESINA (FG), Foglio 1, mapp. 317, sub 5 e 53, Viale Marte**

**14.NCEU: Comune di LUCERA (FG), Foglio 81, mapp. 869, sub 4 VIA GIOVANNI XXIII N. 89**

**15. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 84, mapp. 278 e 279**

**16. NCT: Comune di LUCERA (FG), Foglio 91, mapp. 114 e 117**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera**

## **ISCRIZIONI**

Al 07.012.2024 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

## **STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.



La buona estensione del lotto, il fatto che sia facilmente raggiungibile e inserito in un contesto rurale omogeneo e attivamente interessato dall'attività agricola professionale, l'esposizione, la forma regolare sono punti di forza dell'immobile. Va applicato un deprezzamento rispetto ai valori medi di mercato di un uliveto della zona a causa dei danni causati dall'incendio e alla necessità di ripristinare l'arboreto.

**Stima del valore (V, €):**

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
			Mq				
91	114	ULIVETO U	6154	1	1	2,00 €	12.308,00 €
84	117	ULIVETO U	6774	1	1	2,00 €	13.548,00 €
							25.856,00 €

**Valore della proprietà € 25.856,00**

**Prezzo da porre a base d'asta (arrotondato al netto dei costi stimati da sostenere) €25.900,00**

diconsi **venticinquemila euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

<b>LOTTO</b>	<b>VALORE BASE D'ASTA</b>
<b>1</b>	<b>76.650,00 €</b>
<b>2</b>	<b>76.000,00 €</b>
<b>3</b>	<b>72.000.00 €</b>
<b>4</b>	<b>25.900,00 €</b>

---

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 20.01.2024

Il consulente tecnico

(dott. Anna Frezza)

