

---

TRIBUNALE DI FOGGIA  
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare  
Promossa da UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A. banca cedente del credito,  
cessionario S.P.V. s.r.l  
contro

██████████ ██████████ e ██████████ ██████████

R.G.Es. N. 579/2016

Giudice Onorario di Pace dott. Claudio Caruso

LA RELAZIONE DI STIMA



## PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Caravella venne nominato dal G.E. dott.ssa Valentina Patti con decreto depositato alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia il 28/01/2019 e verbale di giuramento del 26/09/2019, nella procedura esecutiva R.G.Es. N.579/2016. In seguito all'esame della documentazione agli atti del fascicolo della procedura, ai fini del controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il perito evidenziò l'erronea data di nascita dell'esecutata sig.ra ██████████ ██████████ riportata nella trascrizione del pignoramento in data 15/12/2016 ai nn.9857/8031, già rilevata dall'avv. Francesco Valente in Martina Franca redattore della certificazione notarile. Il perito depositò in data 02/10/2019, segnalazione ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., facendo presente l'erronea data di nascita riportata nella trascrizione dell'atto di pignoramento della sig.ra ██████████ ██████████. Pertanto, il G.E. interrompeva le operazioni peritali. La UNICREDIT S.P.A. e per essa la DOBANK S.P.A. durante il corso di causa, cedeva il credito alla S.P.V. S.R.L., che nella qualità di cessionaria del credito rappresentata dall'avv. Teodoro Carsillo si costituì in data 09/03/2021. La creditrice UNICREDIT S.P.A. provvedeva alla rettifica della trascrizione del pignoramento all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, nota di trascrizione riportata al Registro Generale N.3402 ed al numero di Registro Generale N. 2833 presentazione n.9 del 12/04/2022, depositata dalla precedente nel fascicolo. Il G.O.P. dott. Claudio Caruso subentrato alla dott.ssa Valentina Patti in corso di causa nella procedura esecutiva in oggetto quale G.E., all'udienza del 14/07/2022 disponeva che il sottoscritto C.T.U., procedesse alla stima degli immobili pignorati, entro il termine stabilito di giorni 90 dalla data dell'udienza succitata. Il sottoscritto perito con invito a mezzo raccomandata 1 n.052663268173 comunicava in data 26/07/2022 ai debitori esecutati, nonché agli avvocati delle parti mediante mailpec – di aver fissato per il giorno 04/08/2022 alle ore 9:45 in Lucera via Londra,67, la data del sopralluogo presso l'abitazione degli esecutati al fine di dare inizio alle operazioni peritali. Il giorno comunicato alle parti, il perito si recava in Lucera presso il portone d'ingresso di via Londra 67, ed alle ore 9:45', bussava al campanello con videocitofono dell'abitazione dei coniugi ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████. Non avendo ricevuto risposta, ed aver atteso ancora alcuni minuti dopo l'orario fissato, ed eseguito alcune foto del fabbricato e della zona, il perito da via Londra,67, dove è ubicata in Lucera l'abitazione degli esecutati si portava in via Aldo Moro angolo via Nazario Sauro, presso il negozio di via Nazario Sauro,11 - 13. Nel luogo il perito chiedeva dei coniugi, e la sig. ██████████ ██████████ presente all'interno del negozio, avvisava il coniuge per telefono, che dopo alcuni minuti giungeva presso il locale commerciale. Il C.T.U. chiedeva al sig. ██████████ ██████████ di accedere agli immobili così come da comunicazione scritta raccomandata, e di comune accordo, ciascuno con il proprio mezzo, ci spostavano dal luogo, e ci recavamo in via Londra. Il sig. ██████████ ██████████ apriva la serranda metallica del pianoterra del civico 65 di via Londra, ed il perito eseguiva rilievo fotografico e misurazioni dell'interno dell'autorimessa in piano terra. Successivamente, il sig. ██████████ ██████████ apriva il portone del civico 67 di via Londra, ed al primo piano consentiva l'accesso all'abitazione. Il perito eseguiva alla presenza dell'esecutato rilievo fotografico e metrico dell'abitazione riportati rispettivamente su fogli a parte. Le operazioni peritali dei due immobili, autorimessa ed abitazione di via Londra, terminavano alle ore 11 e 50', come da verbale sottoscritto. Riguardo al sopralluogo del locale commerciale di via Nazario Sauro,11-13, si concordava con il proprietario di differire il sopralluogo per il giorno 18/08/2022 ore 10. Il giorno 18/08/2022, il C.T.U. si recava in Lucera presso il locale commerciale di via Nazario Sauro 11 – 13. Nel luogo alla presenza del debitore, il perito eseguiva il sopralluogo ed il rilievo fotografico e metrico del locale in piano terra. In data 28/07/2022, al fine di provvedere agli accertamenti urbanistici edilizi di rito, il C.T.U. inoltrava istanza per l'accesso agli atti indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Urbanistico di Lucera per gli immobili facenti parte sia del fabbricato di via Londra che per il locale commerciale del fabbricato compreso tra via Aldo Moro, via Nazario Sauro e via



Martiri della Resistenza. Riguardo al negozio di via Nazario Sauro, 11 – 13, il sottoscritto ha altresì eseguito un accesso agli atti ai sensi dell'art. 22 e ss. della legge 241/90 presso l'Arca Capitanata acquisito al n.13845/22 del 19/08/2022. Durante l'accesso agli atti in presenza, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Lucera sito in via Salvo D'acquisto, in data 22/08/2022 il C.T.U. acquisiva la documentazione cartacea richiesta per il fabbricato di via Londra, e poi, per quanto riguarda il fabbricato compreso tra via Aldo Moro, via Nazario Sauro e via Martiri della Resistenza solo il protocollo del cambio di destinazione da abitazione a locale commerciale, presentato nel 1996, in quanto, la responsabile del procedimento del Comune di Lucera faceva presente che la relativa documentazione tecnica non era facilmente reperibile. Inoltre, verbalmente diceva che la documentazione urbanistica edilizia per la costruzione del fabbricato, poteva essere acquisita presso la sede dello I.A.C.P. di Foggia attuale Arca Capitanata. Il responsabile del procedimento, nonché il dirigente dell'Arca Capitanata nel medesimo giorno del 22/08/2022 data dell'accesso agli atti del Comune di Lucera, alle ore 12. 48, in risposta alla mia richiesta, dichiaravano:” **In riscontro alla Sua nota in oggetto indicata, si comunica che agli atti dell’Agenzia scrivente non è presente la documentazione tecnica richiesta. Si fa presente che gli atti da Lei citati potranno essere reperiti presso l’ufficio tecnico del Comune di Lucera**”. Considerato la nota di risposta dell'Arca Capitanata, il C.T.U. provvedeva a chiedere in data 01/09/2022 al Comune di Lucera Ufficio Urbanistica un'ulteriore verifica per l'acquisizione della documentazione riguardante il fabbricato di cui è parte il locale commerciale di via Nazario Sauro 11- 13. Il Comune di Lucera protocollava l'avvenuta notifica della mia richiesta di accesso agli atti con il n. 39990 di pari data. Inoltre, considerata la difficoltà di acquisire informazioni utili riguardo alla conformità catastale per il fabbricato compreso tra via Aldo Moro, via Nazario Sauro e Via Martiri della Resistenza di cui è parte il locale commerciale, veniva indirizzata una istanza di accesso agli atti all'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Foggia al fine di acquisire la planimetria di primo impianto dell'unità immobiliare al fl. 29 p.lla 2038 sub.3 (precedessore dell'unità immobiliare attuale distinta al fl.29 p.lla 5153 sub.3) di Via San Severo n.39 Piano P1 e della busta mod.58 n.1872. La mailpec di richiesta di accesso agli atti veniva assunta in data 02/09/2022 al protocollo n.138923. In data 8/09/2022, il Dirigente del V Settore Servizi URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP dott. ing. Pietro Savoia del Comune di Lucera, alla mia nota di richiesta avente ad oggetto, ulteriori accertamenti per l'accesso agli atti del locale commerciale con nota n.39990 del 01/09/2022 ha risposto come di seguito: **omissis... per quanto è stato possibile accertare, non vi è nessun titolo abilitativo relativo alla realizzazione dell’immobile di via Nazario Sauro 11-13**". Durante l'accesso agli atti eseguito al Catasto Edilizio Fabbricati dell'Agenzia del Territorio provinciale di Foggia del 14/09/2022, autorizzato dal dirigente dell'Ufficio e previa prenotazione, veniva richiesta la visione della busta mod.58 n.1872 di primo impianto dell'immobile al fl. 29 p.lla 2038 sub.3, che non è stata reperita dall'impiegato dell'Agenzia delle Entrate del Catasto Fabbricati. Al fine di ovviare a ciò, veniva eseguita un'ulteriore visura sulla partita originaria di impianto n.2901 che riporta la mutazione di intestazione "a1" nota di voltura numero 1327/68 del 30/09/68, a seguito di DEN.VAR. - RETTIFICA INTESTAZIONE – Circolare n.316 in data 7-7-67 della Direzione Generale del Demanio. Tutti gli immobili presenti in detta partita n.2901 a seguito di detta circolare passavano **dall’ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA al DEMANIO DELLO STATO (Ramo Lavori Pubblici)**. L'unità immobiliare riportata al fl.29<sup>a</sup> p.lla 2038 sub.3, via Porta San Severo n.39, P1, cat.A/4 classe 3, vani 3,5 R.C.L. 1057, in seguito a cessione del 29/11/1968 del dr. Garruto Angelo Direttore Titolare dell'Ufficio Imposte Dirette di Lucera ivi registrato il 02/04/1969 n.495 passava alla partita n.6617 intestata a [REDACTED], così come si evince dal certificato storico catastale e dalla partita n.6617 estratta dagli atti del Catasto fabbricati di primo impianto. In data 12/09/2022 il perito indirizzava all'Agenzia delle Entrate di Foggia e Lucera l'istanza per la ricognizione di contratti registrati per verificare la presenza di contratti di affitto o di comodato registrati a nome degli esecutati. Il 14/09/2022, il C.T.U. inviava pec sulla stessa nota di risposta da parte dell'Arca Capitanata, istanza per ulteriori verifiche, facendo presente che dalle visure allegate



risulta che all'impianto gli immobili erano intestati all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia ed inviando in allegato i fogli delle partite catastali n.6617 e n.2901. Il giorno 15/09/2022 veniva inviato dall'Arca, il nuovo protocollo della istanza contenente la richiesta di ulteriori accertamenti assunta al procolo dell'Agenzia Arca Capitanata al prot. n.14995. Il giorno 20/09/2022 l'Arca Capitanata rispondeva alla mail pec indirizzata allo I.A.C.P. dal C.T.U. il 19/08/2022 ed inviata in pari data all'Arca Capitanata. L'Arca Agenzia dell'Abitare rispondeva ancora con la stessa medesima nota del responsabile dott. ing. Stefano Salvemini e del Dirigente dott. ing. Vincenzo De Vitiis: "**In riscontro alla nota, in oggetto meglio specificata, si ribadisce quanto comunicato con nota prot. n.13868/22 del 22/08/2022**". Il perito, in data 22/09/2022 tornava in Lucera, previo accordo con il sig. ██████████ ██████████, per acquisire le fotocopie del libretto d'impianto e dell'ultimo rapporto di controllo della caldaia Ferroli dell'abitazione di via Londra,67 in primo piano int.2, e nel contempo eseguiva la misura di verifica della profondità del vano deposito del locale commerciale di via Nazario Sauro,11, in quanto diversa da quella catastale. Il giorno 11/10/2022 mi è stata recapitata tramite pec la nota di riscontro alla istanza di ricognizione contratti registrati o di comodato del Direttore dell'Ufficio Agenzia delle Entrate di Lucera a firma del dott. Francesco Parente del 10/10/2022 AGEDP-FG\_164448\_2022\_1667. CARAVELLA, con l'allegato dell'11/10/2022 dell'Agenzia delle Entrate AGEDP-FG\_164448\_2022\_1667\_All1.

**Appartamento al primo piano di via Londra, 67 int. 2 Lotto I—FG e  
Box auto al piano terra via Londra,65 in Lucera  
LOTTO 001**

**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.**

1.1. Il perito depositò in data 02/10/2019 agli atti del fascicolo di causa, segnalazione ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., facendo presente l'erronea data di nascita riportata nella trascrizione dell'atto di pignoramento. Rettifica della trascrizione del pignoramento all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, eseguita dalla precedente banca UNICREDIT S.P.A con nota di trascrizione riportata al Registro Generale N.3402 ed al numero di Registro Generale N. 2833 presentazione n.9 del 12/04/2022, depositata nel fascicolo.

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI<sup>1</sup>:**

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali del Catasto Fabbricati, **Visura storica per immobile.** Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/07/2022. **Immobile di catasto fabbricati.**

**Informazioni riportate negli atti del catasto.**

**Dati identificativi:** Lucera(E716) (FG) Foglio 81, particella 1155 Subalterno 18; Busta mod.58 :1484. **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di Lucera(E716) (FG): Foglio 81 Particella 1155. **Classamento:** Rendita: Euro 511,29, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Foglio 81, particella 1155 Subalterno18; **Indirizzo:** VIA LONDRA n.69, interno 2, Piano 1.

**Dati di superficie:** Totale :116m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 110m<sup>2</sup>.

**Intestati catastali:**

1. ██████████ ██████████ ██████████  
Diritto di: Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████.

2. ██████████ ██████████ ██████████  
Diritto di: Proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████.

>**Dati identificativi:**

**dal 03/04/1993**

---

<sup>1</sup>Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



**Immobile attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Subalterno 18;**  
**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 03/04/1993 dal 23/04/1993 (n.5116.1/1993).

>**Indirizzo:**

**dal 03/04/1993 al 24/09/2021:**

**Immobile attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Subalterno 18,** Via Londra Interno 2 Piano 1, Partita :**9975**, Busta mod.58 :**1484**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 03/04/1993 dal 23/04/1993 (n.5116.1/1993).

**dal 24/09/2021:**

**Immobile attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Subalterno 18,** Via Londra n.69 Interno 2 Piano 1, Busta mod.58 :**1484**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Variazione toponomastica del 24/09/2021 Pratica n. FG 0102623 in atti dal 24/09/2021. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.38387.1/2021).

>**Dati di classamento:**

**dal 03/04/1993 al 03/04/1993**

**Immobile attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Subalterno 18,** Interno 2 Piano 1, Partita: n.9975, Busta mod.58 :**1484**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 03/04/1993 dal 23/04/1993 (n.5116.1/1993).

**dal 03/04/1993**

**Immobile attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Subalterno 18,** Rendita: **Euro 511,29**, Rendita: **Lire 990.000**, Categ. **A/3**, classe 3, consistenza **5,5 vani**, Partita **1011041**, Busta mod.58 :**1484**;

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** CLASSAMENTO del 03/04/1993 in atti dal 19/05/1994 (n.5116.16/1993).

> **Dati di superficie:**

**dal 28/08/2013**

**Immobile attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Subalterno 18,** Totale :**116m<sup>2</sup>**; Totale escluse aree scoperte: **110m<sup>2</sup>**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria 03/04/1993, prot. n.5116NC.

>**Storia degli intestati dell'immobile. Dati identificativi: Immobile attuale – Comune di Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Sub.18.**

**1.EDIL BATTISTA S.R.L. (CF 01257430718)** Sede in LUCERA(FG) dal 03/04/1993 al 01/08/1994. Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:**1. COSTITUZIONE del 03/04/1993 in atti dal 23/04/1993(n.5116.1/1993).

>**1. DEL MASTRO Anna (CF DLMNNA65S62E716T)** nata a LUCERA(FG) il 22/11/1965; dal 03/04/1993 al 01/08/1994 Diritto di proprietà (deriva dall'atto 2).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 2. Atto del 01/08/1994 Pubblico ufficiale NOT. DI BITONTO Repertorio n.41781- UR Sede LUCERA(FG) Registrazione n.803 registrato in data 11/08/1994 – VENDITA Voltura n.10067.1/1994 in atti dal 25/05/1995.

>**1.** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
dal 02/04/2004 Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] (deriva dall'atto 3).

>**2.** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
dal 02/04/2004 Diritto di: Proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]  
(deriva dall'atto 3).



**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 3. Atto del 02/04/2004 Pubblico ufficiale FONTANA MIKELA Sede LUCERA(FG) Repertorio n.9822 registrato in data – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3237.1/2004 Reparto PI di LUCERA in atti dal 19/04/2004. Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/07/2022.

**DATI IDENTIFICATIVI:** Comune Censuario di Lucera(E716) (FG) Foglio **81**, Particella **1155** Subalterno **16**; Busta mod.58 :**1484**.

**Particelle corrispondenti al catato terreni di LUCERA(E716) (FG):** Foglio **81** Particella **1155**.  
**Classamento:** Rendita **Euro 78,40**, Categoria **C/6**, classe **5**, Consistenza **23 m<sup>2</sup>**, Foglio **81**, particella **1155** Subalterno **16**; indirizzo: VIA LONDRA n.69, Piano T. **Dati di superficie:** Totale: **27m<sup>2</sup>**.

>**Intestati catastali:**

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobilie attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **81** Particella **1155** Subalterno **16**;

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 03/04/1993 dal 23/04/1993 (n.5116.1/1993).

>**Indirizzo:**

dal 03/04/1993 al 24/09/2021:

**Immobilie attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **81** Particella **1155** Subalterno **16**, Via Londra Piano T, Partita :**9975**, Busta mod.58 :**1484**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 03/04/1993 dal 23/04/1993 (n.5116.1/1993).

dal 24/09/2021:

**Immobilie attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **81** Particella **1155** Subalterno **16**, Via LONDRA 69 Piano T, Busta mod.58 :**1484**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Variazione toponomastica del 24/09/2021 Pratica n. FG 0102621 in atti dal 24/09/2021. VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.38385.1/2021).

>**Dati di classamento:**

dal 03/04/1993 al 03/04/1993

**Immobilie attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **81** Particella **1155** Subalterno **16**, Partita: n.9975, Busta mod.58 :**1484**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 03/04/1993 dal 23/04/1993 (n.5116.1/1993).

dal 03/04/1993

**Immobilie attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **81** Particella **1155** Subalterno **16**, Rendita: **Euro 78,40**, Rendita: **Lire 151.800**, Categoria **C/6**, classe **5**, consistenza **23m<sup>2</sup>**, Partita **1011041**, Busta mod.58 :**1484**;

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** CLASSAMENTO del 03/04/1993 in atti dal 19/05/1994 (n.5116.14/1993).

> **Dati di superficie:**

dal 28/08/2013

**Immobilie attuale** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **81** Particella **1155** Subalterno **16**, Totale :**27m<sup>2</sup>**; Totale escluse aree scoperte: **27m<sup>2</sup>**.

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria 03/04/1993, prot. n.5116NC.



**>Storia degli intestati dell'immobile. Dati identificativi: Immobile attuale – Comune di Lucera(E716) (FG) Foglio 81 Particella 1155 Sub.16.**

**>1.EDIL BATTISTA S.R.L. (CF 01257430718)** Sede in LUCERA(FG) dal 03/04/1993 al 01/08/1994. Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:**1. COSTITUZIONE del 03/04/1993 in atti dal 23/04/1993(n.5116.1/1993).

**>1. DEL MASTRO Anna (CF DLMNNA65S62E716T)** nata a LUCERA(FG) il 22/11/1965; -dal 01/08/1994 al 02/04/2004 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 2).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 2. Atto del 01/08/1994 Pubblico ufficiale NOT. DI BITONTO Repertorio n.41781- UR Sede LUCERA(FG) Registrazione n.803 registrato in data 11/08/1994 – VENDITA Voltura n.10067.1/1994 in atti dal 25/05/1995.

**>1. [REDACTED]**

**[REDACTED]**

-dal 02/04/2004 Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (deriva dall'atto 3).

**>2. [REDACTED]**

-dal 02/04/2004 Diritto di: Proprietà per ½, in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (deriva dall'atto 3).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 3.Atto del 02/04/2004 Pubblico ufficiale FONTANA MIKELA Sede LUCERA(FG) Repertorio n.9822 registrato in data – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3237.1/2004 Reparto PI di LUCERA in atti dal 19/04/2004.

### **Cronistoria al ventennio:**

A tutto il 12/04/2022 (data della nota trascrizione rettificata dell'atto di pignoramento) gli immobili oggetto del pignoramento si appartengono alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Lucera il 15/04/1968 codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni ed al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di ½, in regime di comunione legale dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria:

L'abitazione di via Londra, n.67 in primo piano int.2 e l'autorimessa in piano terra di via Londra, n.65, pervennero alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per ½ in comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per ½, in comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] provenienti dalla sig.ra Del Mastro Anna nata a Lucera il 22/11/1965. In virtù, di atto di compravendita a rogito del Notaio Mikela Fontana di Lucera del 2 Aprile 2004 rep. n.9822 racc. n.3139, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera l'8/04/2004 al n.430 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera il 16 Aprile 2004 ai n.3237/4120.

Alla sig.ra Del Mastro Anna nata a Lucera il 22/11/1965, l'appartamento di via Londra 67, primo piano int. 2 del lotto "I" ed il box al piano terra di via Londra 65 del lotto "I, erano pervenuti con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Di Bitonto provenienti dalla Società Edil Battista s.r.l. del giorno 01/08/1994 rep. n.41781, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera il 12 agosto 1994 ai nn.6117/4995.

### **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000, relativamente all'appartamento di via Londra,67 interno 2 piano 1 e dell'autorimessa in piano terra di via Londra,65 in Lucera, beni intestati a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per ½ e [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2, in comunione legale dei beni.



A. appartamento posto al primo piano, distinto dal numero interno 2 del Lotto I con accesso principale dal portone condominiale sito in via Londra, 67 e dalla porta a destra uscendo dal vano ascensore, composto di quattro vani ed accessori.

Identificato nel Catasto Urbano di Lucera: al foglio 81, p.11a 1155 sub.18, Via Londra n.67, p. 1, int. 2, lotto I, Categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, RCE 511,29

Coerenze: confinante con il vano scala, con l'appartamento int.1 sub. 17, con piazza Gaetano Pitta con Via Londra.

A1. autorimessa posta al piano terra del Lotto "I", con ingresso da via Londra, 65.

Identificato in Catasto: foglio 81, p.lla 1155 sub.16, via Londra, p. t., n.65, Lotto I, Categ. C/6, cl. 5, cons. mq.23, RCE 78,40.

Coerenze: confinante con via Londra da cui riceve accesso, con autorimesse interni 15 e 14 e con vano scala.

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus, treno, SS 17 Appulo Sannitica ecc.

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale, farmacia (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

### **Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in comune di Lucera — FG —via Londra,67 int.2 primo piano Lotto I.

Composto da cucina pranzo e soggiorno, lavanderia-ripostiglio, disimpegno, bagno con doccia e bagno con vasca, n. 2 camere da letto posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 129 (superficie lorda totale comprensiva dei balconi). Appartamento al primo piano distinto con il numero interno 2 del lotto I, con accesso dal portone condominiale sporgente su via Londra,67, salendo dalla scalinata e uscendo dal vano ascensore con porta a destra sul pianerottolo comune, composto di quattro vani ed accessori confinante con appartamento interno 1, con via Piazza Gaetano Pitta, con Lotto Edil Fortunato e via Londra.

Identificato in catasto: foglio 81, p.11a 1155/18, Via Londra n.67, p. 1, int. 2, lotto I, Categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, RCE 511,29, posto al piano 1 del Lotto I.

Coerenze: a sud con Piazza Gaetano Pitta, ad est con l'appartamento sub. 17 e vano scala, a Nord con via Londra.

L'edificio è stato costruito nel 1993.

Costituito da 5 piani fuori terra (pianoterra e 4 piani superiori), oltre piano sottostrada, torrino del vano scala e piano di copertura del fabbricato.

Dotazioni condominiali sub.12: atrio, vano scala, ripostiglio contatore, locale idrico e terrazzo.

(A)Unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in abitato di Lucera, costituito da due contigui edifici, denominati Lotti "H" ed "I", delimitati per i due lati opposti da Piazza Gaetano Pitta e da Via Londra, sulla quale ultima sporgono vani scala condominiali distinti dai civici 69 e 67 e precisamente, le due unità immobiliari appartamento e autorimessa sono parte del Lotto "I":

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>condizioni</b>
Appartamento	<b>96,82</b>	<b>111,68</b>	<b>1</b>	<b>111,68</b>	buone





balconi	17,40	19,14	0,35	6,70	buone
				<b>118,38</b>	

**Superficie lorda commerciale che si arrotonda in mq.118.**

#### **Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica e parquet nelle camere da letto, condizioni: buone.

Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

Impianto videocitofono.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

#### **A.I. Box:**

Box al piano terra del lotto I con ingresso diretto da via Londra,65 confinante con la detta via, con autorimesse 15 e14 androne e vano scala.

foglio 81, p.lla 1155/16, via Londra, p. t., n.65, Lotto I, Categ. C/6, cl. 5, cons. mq.23, RCE 78,40.

Coerenze: a nord con via Londra da cui riceve accesso, ad est con l'androne ed il vano scala civico 67, a sud con autorimessa in pianoterra sub 14 e ad ovest con autorimessa in piano terra sub.15.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Coeff. Ragg.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>condizioni</b>
Autorimessa	23,36	1	27,00	buone

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

#### **4.2. Fonti di informazione**

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed agenzie immobiliari. Dalle indagini eseguite di mercato, nonché tenuto conto delle condizioni di stato d'uso, e delle caratteristiche particolari dell'immobile, e della zona residenziale con ampi spazi a parcheggio e dotazione di verde pubblico ecc. si attribuito alla'abitazione un valore a mq. di €.1.400,00 ed all'autorimessa un valore di mercato di 1.300,00 €/mq.

#### **4.3. Valutazioni delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superf. Lorda</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
A. appartamento	118,00	€.165.200,00	€.165.200,00
B. autorimessa	27,00	€. 35.100,00	€. 35.100,00

#### **4.4. Adeguamenti e correzioni della stima**



Riduzione del valore per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€. 3.000,00</b>
Spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€. 2.100,00</b>

## **5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LOTTO 001**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€. 195.200,00.**

## **6. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari come indicato nel paragrafo titoli di proprietà.

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 7.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 7.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 7.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE**

### **8.1. Iscrizioni:**

Iscrizione attiva di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT S.P.A derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero del Notaio Scrocco Orfina del 06/12/2007 repertorio n.47317/20627, registrato all'U.R. di Lucera in data 11/12/2006 al N.2210 Serie 1T, e trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 12/12/2007 al Registro Particolare n.1902 ed al Registro Generale n.10948.

Spese di cancellazione della iscrizione ipotecaria volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 19/07/1994 Registro Particolare n.623 Registro Generale n. 5593 a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.P.A. rogato dal Notaio Orfina Scrocco rep. n.14352 racc. n. 6177del 13/07/1994, registrato a Lucera il 18/07/1994 al n.88 serie 1E, mutuo regolarmente estinto.

### **8.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di BANCA UNICREDIT SPA DOBANK SPA — con atto trascritto alla Conservatoria di Lucera, del 15.12.2016, reg. gen. 9857, reg. part. 8031.

### **8.3. Altri oneri: Nessuno**

## **9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

**9.1. Conformità urbanistico edilizia:** l'unità immobiliare ad abitazione, è conforme alle leggi urbanistiche edilizie, invece, riguardo al box, il soppalco eseguito al suo interno non risulta essere stato autorizzato. Esso ha una superficie di circa mq.9,20, per la sua regolarizzazione occorrerà pagare una sanzione pari al doppio degli oneri concessori per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, ed in considerazione che trattasi di superficie non residenziale sarà computata al 50%. Gli oneri concessori sono pari ad €. 30,10 al mq., oltre al costo di costruzione che per gli edifici residenziali è pari €36,22 al mq. Valori estratti dalla tabella oneri concessori (anno 2017) e costi di costruzione (anno 2020) a cui sono soggette le costruzioni di fabbricati siti in zona "A" (contesti Pug per gli edifici residenziali di nuova costruzione) estratte dal prospetto della delibera G.R. n.1309/2010. Pertanto per la regolarizzazione, occorrerà provvedere al pagamento di:

- a) doppio della sanzione degli oneri concessori: mq.9,20x2x0,50x30,10€/mq. = €. 276,92;



b) costo di costruzione: mq. 9,20x36,22€/mq. = €.333,22;

**9.2. Conformità catastale:** per le due unità immobiliari abitazione e autorimessa, occorrerà provvedere ad una denuncia di variazione toponomastica, in quanto agli atti del certificato storico catastale risultano entrambi riportati al civico n.69 di via Londra, mentre nello stato di fatto l'abitazione in primo piano int.2 riceve accesso dal portone condominiale sito in Lucera via Londra n.67 e l'autorimessa in piano terra riceve accesso diretto da via Londra, n.65. Inoltre, sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale del box con una denuncia di variazione, dovuto alla realizzazione del soppalco interno all'autorimessa di via Londra, 65. La spesa complessiva catastale, comprensiva della pratica di autorizzazione al Comune è di circa €. 1.300,00.

### **9.3. Pratiche edilizie:**

In seguito alla domanda del 06 luglio 1990 presentata dal legale rappresentante della EDIL – BATTISTA s.r.l. con sede in Lucera per la realizzazione di due edifici residenziali da realizzare nella zona di nuova espansione in via Foggia, vista la normativa Urbanistica vigente, ed i pareri espressi della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22 maggio 1991 verb. n.264/01 e 264/05, venne rilasciata in data 22 Novembre 1991 dal Sindaco del Comune di Lucera Concessione Edilizia riportata nel registro delle concessioni al n. 1751, (prolungamento di via Philadelphia). Successivamente in data 01/02/1993 venne presentata una domanda per il rilascio di concessione edilizia di variante in corso d'opera alla C.E. n.1751 dal legale rappresentante della EDIL – BATTISTA s.r.l. con sede in Lucera, per la realizzazione dei lotti (H e I) alla contrada Carmine Vecchio, rilasciata dal Sindaco di Lucera in data 26 maggio 1993 e riportata nel registro delle concessioni al n. 1840. Il legale rappresentante della Società EDIL – BATTISTA s.r.l. presentò domanda per il rilascio della Licenza di Abitabilità ed Usabilità dei fabbricati siti in zona di nuova espansione residenziale, lotti H - I, e l'Ufficio Urbanistico con verbale di conformità dell'Ufficio Tecnico Comunale del 24/06/1993, constatato il rispetto della costruzione in ossequio alle concessioni rilasciate, la relazione a struttura ultimata del D.L., le attestazioni della legge regionale n.27 del 16/05/195 art. 62 terzo comma, visto il certificato di collaudo a firma del dott. ing. Domenico Goffredo per le opere in c.a. depositato al Genio Civile di Foggia il 21/10/1992 prot. n. 20092, nonché la rispondenza dei lavori agli articoli della legge 373 art.17 terzo e quarto comma, gli artt. 211 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie ed il Regolamento Comunale di Igiene e Sanità e quello Edilizio, nonché le leggi del 1942 n.1160, 765/1967 e la n.10 del 1977 e la legge n.56/80, dietro presentazione della ricevuta di pagamento delle tasse di concessioni comunali, rilasciava Licenza di Abitabilità e Usabilità. Nel certificato di Abitabilità e Usabilità del fabbricato rilasciato dal Sindaco del Comune il 01/07/1993 del lotto I, l'abitazione int. 2 ad uso abitativo in primo piano risulta costituita da quattro vani principali e quattro accessori, conforme al progetto approvato. Invece, nel certificato di abitabilità ed usabilità, il piano terra ad uso autorimessa di via Londra 65 viene riportato composto di un unico vano, senza accessorio. Nello stato di fatto oltre al soppalco abbiamo la presenza di un accessorio di bagno munito di tazza e lavabo. L'accessorio igienico sanitario di bagno rilevato in sede di sopralluogo, oltre ad essere già riportato agli atti catastali della planimetria dell'autorimessa, risulta essere stato riportato nel progetto di variante del 24/05/1993 ed autorizzato con concessione edilizia n.1840 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucera ai sensi dell'art. 15 della legge 47/85. Considerato che detta variante è stata regolarmente approvata, e che in detto progetto il bagno risulta essere stato riportato, esso è da considerarsi autorizzato, e conforme alla normativa urbanistica edilizia. Diversamente per quanto riguarda il soppalco, che risulta non autorizzato occorrerà chiedere l'autorizzazione comunale, pagando gli oneri relativi conseguenti all'incremento di superficie non residenziale.

**10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** Nessuna.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO  
-LOTTO 1-



TIPOLOGIA	Unità immobiliare ad uso civile abitazione in primo piano sita in Lucera via Londra ,67, comprensiva di locale ad uso autorimessa in piano terra sita in via Londra, 65.
SOMMARIA DESCRIZIONE	a) appartamento posto al primo piano, distinto dal numero interno 2 del Lotto I con accesso principale dal portone condominiale di via Londra, 67 e dalla porta a destra uscendo dal vano ascensore, composto di quattro vani ed accessori; b) autorimessa con piccolo bagno e soppalco, posto al piano terra del Lotto "I", con ingresso da via Londra, 65.
UBICAZIONE	Fascia di zona D1 microzona 2 periferica del Comune di Lucera (FG): zona residenziale con strade in buono stato di manutenzione, verde pubblico e sevizi buoni.
DATI CATASTALI	a) l'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Lucera al foglio 81, p.11a 1155 sub.18, Via Londra n.67, p. 1, int. 2, lotto I, Categ. A/3, cl. 3, vani 5,5, RCE 511,29; b) l'autorimessa è riportata al foglio 81, p.lla 1155 sub.16, via Londra, p. t., n.65, Lotto I, Categ. C/6, cl. 5, cons. mq.23, RCE 78,40.
SUPERFICIE LORDA	a) l'appartamento ha una superficie lorda di circa mq.118; b) l'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq. 27;
CONFINI	a) l'appartamento confina con il vano scala, con l'appartamento int.1 sub. 17, con piazza Gaetano Pitta e con Via Londra; b) l'autorimessa confina con via Londra, con autorimesse interni 15 e 14 e con vano scala.
ATTUALI PROPRIETARI	████████ ██████████ proprietaria per ½ e ██████████ ██████████ proprietario per 1/2, coniugi in comunione legale dei beni.
TITOLO DI PROVENIENZA	atto di compravendita a rogito del Notaio Mikela Fontana di Lucera del 2 Aprile 2004 rep. n.9822 racc. n.3139, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucera l'8/04/2004 al n.430 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera il 16 Aprile 2004 ai n.3237/4120.
ISCRIZIONI	Iscrizione attiva di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT S.P.A derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero del Notaio Scrocco Orfina del 06/12/2007 repertorio n.47317/20627, registrato all'U.R. di Lucera in data 11/12/2006 al N.2210 Serie 1T, e trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 12/12/2007 al Registro Particolare n.1902 ed al Registro Generale n.10948.
TRASCRIZIONI	Nota di trascrizione a favore dell'UNICREDIT S.P.A. riportata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, al Registro Generale N.3402 ed al numero di Registro Generale N. 2833 presentazione n.9 del 12/04/2022.
STATO DI	Sigg.ri ██████████ ██████████ proprietaria e ██████████ ██████████, attuali



OCCUPAZIONE	proprietari.
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	a) l'appartamento risulta conforme alla normativa urbanistica edilizia; b) l'autorimessa presenta all'interno un soppalco eseguito senza autorizzazione della superficie di circa mq.9,20. Occorre pagare una sanzione pari al doppio degli oneri concessori, a cui occorrerà aggiungere gli oneri del costo di costruzione, cui sono soggette le costruzioni di fabbricati siti in zona "A" (contesti Pug per gli edifici residenziali di nuova costruzione). Pertanto per la regolarizzazione, sono dovuti detti oneri, oltre alle spese tecniche necessarie per la pratica edilizia di autorizzazione in sanatoria al Comune.
CONFORMITA' CATASTALE	a) l'appartamento risulta dal punto di vista catastale conforme; b) l'autorimessa presenta all'interno un soppalco eseguito senza autorizzazione della superficie di circa mq.9,20, e quindi, non conforme alla normativa catastale. Pertanto, per la sua regolarizzazione andrà presentato un aggiornamento catastale con la presentazione di una nuova planimetria. Inoltre, sia per l'abitazione che per l'autorimessa, che agli del C.F. sono riportati in via Londra n.69, dovrà provvedersi alla presentazione della variazione toponomastica, in quanto l'abitazione in primo piano int.2 riceve accesso dal portone condominiale al civico 67, mentre l'autorimessa riceve accesso diretto da via Londra, 65.
ABITABILITA' E AGIBILITA'	Sia l'abitazione che l'autorimessa sono riportati nel certificato abitabilità ed agibilità. Salvo che l'autorimessa, risulta priva di bagno e soppalco.
VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1	appartamento in primo piano comprensivo di autorimessa al piano terra: €. 195.200,00 (centonovantacinquemiladuecento/00).

**Locale commerciale sito in Lucera—FG—in Via Nazario Sauro, 11-13  
LOTTO 002**

**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.**

1.1. Il perito depositò in data 02/10/2019 agli atti del fascicolo di causa, segnalazione ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., facendo presente l'erronea data di nascita riportata nella trascrizione dell'atto di pignoramento. Rettifica della trascrizione del pignoramento all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, eseguita dalla precedente banca UNICREDIT S.P.A con nota di trascrizione riportata al Registro Generale N.3402 ed al numero di Registro Generale N. 2833 presentazione n.9 del 12/04/2022, depositata nel fascicolo.

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI<sup>2</sup>:**

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali del Catasto Fabbricati, **Visura storica per immobile.**

<sup>2</sup>Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/07/2022.

**Immobile di Catasto fabbricati.**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/07/2022.

**Dati identificativi:** Comune di **LUCERA(E716) (FG)** Foglio **29**, particella **5153** subalterno **3**; Busta mod.58 :**1872. Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **LUCERA(E716) (FG)**: Foglio **29** Particella **5153. Classamento:** Rendita: **Euro 515,22**, Categ. **C/1**, classe **1**, consistenza **58 m<sup>2</sup>**, Foglio **29**, particella **5153** Subalterno **3**; indirizzo: **VIA NAZARIO SAURO n.11 - 13, Piano T.**

**Dati di superficie:** Totale :**77m<sup>2</sup>**.

**Annotazione di immobile:**

RETTIFICA RENDITA CATASTALE IN ATTI IN OTTEMPERANZA ALLA SENTENZA DELLA C.T.R. DI BARI N.182/25/03 DEL 17/04/2003 DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 07/08/2003 A CONFERMA DELLA C.T.P. DI FOGGIA N.111/07/99 DEL 16/01/1999 DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 20/02/1999, GIUSTA NOTA PROT. N.9795/SCO/04 DEL 25/01/2005 DELLA DIREZIONE REGIONALE DELLA PUGLIA (RIF. INCARICO N.83/2004 CASS.).

**Intestati catastali:**

[REDACTED]

**>Dati identificativi:**

**dall'impianto** (impianto meccanografico del 30/06/1987) **al 03/07/2006**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** impianto meccanografico del 30/06/1987;

**>dal 03/07/2006**

**Immobile attuale:** Comune di **Lucera(E716) (FG)** Foglio **29** Particella **5153** Subalterno **3**;

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/07/2006 Pratica n. FG0143849 in atti dal 03/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA ALLINEAMENTO MAPPE (n.30942.4/2006).

Annotazione di immobile: rettifica rendita catastale in atti in ottemperanza alla sentenza c.t.r. di Bari n.182/25/03 del 17/04/2003 depositata in segreteria il 07/08/2003 a conferma della sentenza della c.t.p. di Foggia n.111/07/99 del 16/01/1999 depositata in segreteria il 20/02/1999, giusta nota prot. n.9795/sco/04 del 25/01/2005 della direzione regionale della Puglia (rif. incarico n.83/2004 cass.).

**>Indirizzo**

**dall'impianto** (Impianto meccanografico del 30/06/1987) **al 23/02/1996**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

VIA SAN SEVERO n.39 Piano P1

Partita: **6617**

**>dal 23/02/1996 al 03/07/2006**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

VIA NAZARIO SAURO n.11 – 13 Piano T

Partita: **1011155**

Busta mod.58: **1872**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:**



VARIAZIONE del 23/02/1996 in atti dal 12/03/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE E TOPONOMASTICA (n.1068.2/1996).

>dal 03/07/2006

**Immobile attuale**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

VIA NAZARIO SAURO n.11 – 13 Piano T

Busta mod.58: **1872**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/07/2006 Pratica n. FG143849 in atti dal03/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.30942.4/1996).

Annotazione di immobile: rettifica rendita catastale in atti in ottemperanza alla sentenza c.t.r. di Bari n.182/25/03 del 17/04/2003 depositata in segreteria il 07/08/2003 a conferma della sentenza della c.t.p. di Foggia n.111/07/99 del 16/01/1999 depositata in segreteria il 20/02/1999, giusta nota prot. n.9795/sco/04 del 25/01/2005 della direzione regionale della Puglia (rif. incarico n.83/2004 cass.).

➤ **Dati di classamento**

**dall'impianto** (Impianto meccanografico del 30/06/1987) **al 01/01/1992**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Rendita: **Lire 1.057**

Categoria **A/4**, Classe **3**, consistenza **3,5vani**

Partita:**6617**

➤ **dall'01/01/1992 al 23/02/1996**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Rendita: **Lire 542.500**

Categoria **A/4**, Classe **3**, consistenza **3,5vani**

Partita:**6617**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

➤ **dal 23/02/1996 al 23/02/1996**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Partita: **1011155**

Busta mod.58:**1872**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Variazione del 23/02/1996 in atti dal 12/03/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.1068.2/1996);

➤ **dal 23/02/1996 al 31/10/2005**

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 1.1102,33**

Rendita: **Lire 2.134.400**

Categoria **C/1**, Classe **6**, consistenza **58m<sup>2</sup>**

Partita:**1013234**

Busta mod.58:**1872**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** VARIAZIONE del 23/02/1996 in atti dal 31/01/1997 CLASSAMENTO (n. 1068.3/1996)

➤ dal 31/10/2005 al 03/07/2006;

**Immobile predecessore**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 515,22**

Categoria **C/1**, Classe **6**, consistenza **58m<sup>2</sup>**

Busta mod.58:**1872**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** VARIAZIONE del 31/10/2005 Pratica n. FG0196357 in atti dal 31/10/2005 RETTIFICA RENDITA CATASTALE IN ATTI (n.51091.1/2005).

Annotazione di immobile: rettifica rendita catastale in atti in ottemperanza alla sentenza c.t.r. di Bari n.182/25/03 del 17/04/2003 depositata in segreteria il 07/08/2003 a conferma della sentenza della c.t.p. di Foggia n.111/07/99 del 16/01/1999 depositata in segreteria il 20/02/1999, giusta nota prot. n.9795/sco/04 del 25/01/2005 della direzione regionale della Puglia (rif. incarico n.83/2004 cass.).

➤ Dal 03/07/2006

**Immobile attuale**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 515,22**

Categoria **C/1**, Classe **6**, consistenza **58m<sup>2</sup>**

Busta mod.58:**1872**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/07/2006 PRATICA n. FG0143849 in atti dal 03/07/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n.30942.4/2006).

Annotazione di immobile: rettifica rendita catastale in atti in ottemperanza alla sentenza c.t.r. di Bari n.182/25/03 del 17/04/2003 depositata in segreteria il 07/08/2003 a conferma della sentenza della c.t.p. di Foggia n.111/07/99 del 16/01/1999 depositata in segreteria il 20/02/1999, giusta nota prot. n.9795/sco/04 del 25/01/2005 della direzione regionale della Puglia (rif. incarico n.83/2004 cass.).

➤ **Dati di superficie**

**dal 28/08/2013**

**Immobile attuale**

Comune di **Lucera(E716) (FG)**

Foglio **29** Particella **2038** Subalterno **3**

Totale: **77m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte: **77m<sup>2</sup>**

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/02/1996, prot. n.1068V

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore Comune di Lucera(E716) (FG) Foglio 29 Particella 2038 Subalterno 3**

[REDACTED]

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/1983 – UR Sede LUCERA (FG) Registrazione Volume 213 n.65 registrato in data 08/06/1983 - Voltura n.529/1985 in atti dal 29/07/1987.





[REDACTED]

- [REDACTED]  
**Diritto di proprietà (deriva dall'atto 3).**  
**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 3. Documento del 28/11/1983 Voltura in atti dal 29/07/1987 Repertorio n.117100 Rogante Talani Sede LUCERA (FG) Registrazione Sede LUCERA (FG) n.1376 del 09/12/1983(n.349/1984).
  
- 1. [REDACTED]. Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 4).  
**Causali di aggiornamento ed annotazioni:**4. Atto del 04/09/1990 Pubblico ufficiale NOT SCROCCO Sede LUCERA (FG) Repertorio n.6475- UR Sede LUCERA (FG) Registrazione n.973 registrato in data 21/09/1990 – COMPRAVENDITA Voltura n.728.1/1990 in atti dal 28/02/1996.
  
- **1.PETITO Urbano (CF PTTRBN58H26E716C)** nato a Lucera il il 26/06/1958. Dal 17/01/1997 al 18/10/2000.Diritto di: proprietà per ½ (deriva dall'atto 5).  
**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 5.Atto del 17/01/1997 Pubblico ufficiale NOT SCROCCO Sede LUCERA (FG) Repertorio n.19979 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3625.1/1997 in atti dal 15/05/1997.
  
- 2. [REDACTED]  
Dal 17/01/1997 al 18/10/2000.Diritto di: proprietà per ½ (deriva dall'atto 5).



➤ 1. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]. Dal 18/10/2000 al 03/07/2006. Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (deriva dall'atto 6).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 6. Atto del 18/10/2000 Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Sede LUCERA (FG) Repertorio n.29100 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8471.1/2000 in atti dal 23/10/2000.

➤ 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Dal 18/10/2000 al 03/07/2006. Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (deriva dall'atto 6).

**Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Lucera (FG) Foglio 29 Particella 5153 Sub.3.**

➤ 1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il 27/06/1964. Dal 03/07/2006. Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (deriva dall'atto 7).

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** 7. Atto del 18/10/2000 Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Sede LUCERA (FG) Repertorio n.29100 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8471.1/2000 Reparto PI di LUCERA in atti dal 23/10/2000. **Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale.** Lucera (E716) (FG) Foglio 29 particella 2038 Subalterno 3.

➤ 2. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] Dal 03/07/2006. Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (deriva dall'atto 7).

### **Cronistoria al ventennio:**

A tutto il 12/04/2022 (data della nota di trascrizione rettificata dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento si appartiene a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni ed a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di ½, in regime di comunione legale dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria:

L'immobile originario di natura abitativa è pervenuto ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proveniente da Petito Urbano nato a Lucera il 26 giugno 1958 e [REDACTED] Antonietta nata a Lucera il 20 febbraio 1961, con atto di vendita a rogito notaio dott. Orfina Scrocco di Lucera del 18 ottobre 2000 rep. n.29100 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 21 ottobre 2000 ai nn. 10186/8471.

Ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], l'immobile pervenne da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in seguito ad atto compravendita a rogito del Notaio Orfina Scrocco di Lucera del 17/01/ 1997 rep. n. 19979 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l'11 febbraio 1997 ai nn. 1611/1409.

A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito dott. Orfina Scrocco di





<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>condizioni</b>
NEGOZIO	66	87	Sufficienti

**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante; condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente in metallo verniciato: protezione: serrande metalliche, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Termico (impianto): assente.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

**4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002:**

**4.1. Criterio di Stima**

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia commerciale, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione dell'immobile, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione in zona centrale ed età, sarà considerato il valore di mercato € 1.200,00 al mq. per superficie lorda.

**4.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari ed Agenzia delle Entrate, valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare in base al codice di zona.

**4.3. Valutazioni delle superfici**

<b>Immobile</b>	<b>Superf. Lorda</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
A. Negozio	mq.87	104.400	104.400

**4.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ed eventuali spese per accatastamento del locale commerciale per esatta rappresentazione: **€ 1.600,00;**  
L'attività del negozio è condotta dai coniugi e dal figlio, considerato che non è stato possibile accertare altro, si decurta il valore:..... **€ 2.800,00;**

**5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LOTTO 002**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 100.000,00;**

**6. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dagli esecutati [ ] e da [ ], oltre che dal sig. [ ]

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**



- 7.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 7.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 7.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE**

### 8.1. Iscrizioni:

Iscrizione attiva di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT S.P.A derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero del Notaio Scrocco Orfina del 06/12/2007 repertorio n.47317/20627, registrato all'U.R. di Lucera in data 11/12/2006 al N.2210 Serie 1T, e trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 12/12/2007 al Registro Particolare n.1902 ed al Registro Generale n.10948.

Spese di cancellazione della iscrizione ipotecaria volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 19/07/1994 Registro Particolare n.623 Registro Generale n.5593 a favore del Banco Ambrosiano Veneto S.P.A. rogato dal Notaio Orfina Scrocco rep. n.14352 racc. n. 6177del 13/07/1994, registrato a Lucera il 18/07/1994 al n.88 serie 1E, mutuo regolarmente estinto.

### 8.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di BANCA UNICREDIT SPA DOBANK SPA — con atto trascritto alla Conservatoria di Lucera, del 15.12.2016, reg. gen. 9857, reg. part. 8031.

### 8.3. Altri oneri: Nessuno

## **9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### 9.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il perito il 28/07/2022 indirizzò istanza per l'accesso agli atti al Dirigente dell'Ufficio Urbanistico di Lucera per gli immobili staggiti. Il giorno 22/08/2022 nell'accesso agli atti in presenza, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Lucera sito in via Salvo D'acquisto, il C.T.U., alla richiesta di acquisizione della documentazione Urbanistica, il dirigente dell'Ufficio fece presente che agli atti non c'era nessuna documentazione relativa alla costruzione del fabbricato. In considerazione di ciò, ai fini dell'accertamento del cambio di destinazione, in ragione della denuncia di variazione agli atti catastali dell'unità immobiliare abitativa (immobile predecessore dell'attuale negozio), riportata nel certificato storico catastale al fl. 29 p.la 2038 sub.3 categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani partita :6617, variato da abitazione a negozio C/1 (VARIAZIONE del 23/02/1996 in atti dal 12/03/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE E TOPONOMASTICA n.1068.2/1996), è stato richiesto l'acquisizione del progetto e dell'autorizzazione rilasciata. La responsabile del procedimento mi consegnava, solo il protocollo del cambio di destinazione d'uso, con le generalità del richiedente del cambio di destinazione d'uso, facendo presente che detta documentazione non era di facile reperibilità. La richiesta di autorizzazione edilizia per il cambio di destinazione d'uso è riportata agli atti dell'Ufficio Urbanistico Edilizio del Comune di Lucera al prot. n.916 del 09 aprile 1990, presentata dal sig. ██████████ ██████████ ██████████ per cambio di destinazione del locale sito alla via A. Moro angolo via N. Sauro da abitazione ad attività commerciale, in zona centro storico via A. Moro angolo via N. Sauro. Inoltre, il perito provvedeva ad eseguire un accesso agli atti ai sensi dell'art. 22 e ss. della legge 241/90 presso l'Arca Capitanata acquisito al prot. n.13845/22 del 19/08/2022. Il responsabile del procedimento, nonchè il dirigente dell'Arca Capitanata nel medesimo giorno 22/08/2022 data dell'accesso agli atti del Comune di Lucera, alle ore 12.48, in risposta alla mia richiesta, via pec dichiaravano:” **In riscontro alla Sua nota in oggetto indicata, si comunica che agli atti dell'Agenzia scrivente non è presente la**



**documentazione tecnica richiesta. Si fa presente che gli atti da Lei citati potranno essere reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera".** Considerato la nota di risposta dell'Arca Capitanata, il C.T.U. indirizzò in data 01/09/2022 al Comune di Lucera Ufficio Urbanistica un'ulteriore verifica per l'acquisizione della documentazione riguardante il fabbricato di cui è parte il locale commerciale di via Nazario Sauro 11- 13. Il Comune di Lucera protocollava l'avvenuta notifica della mia richiesta di accesso agli atti della mailpec inviata con il n. 39990 di pari data.

#### 9.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate: dal confronto tra le misure eseguite nel locale commerciale, ed in particolare nel vano deposito, si è riscontrata che la misura del vano rettangolare, cioè la sua profondità rispetto alla soglia d'ingresso di via Nazario Sauro, risulta nello stato di fatto minore di quella rappresentata agli atti catastali. Nella planimetria catastale del negozio, la medesima lunghezza del vano riportata in scala 1:200, risulta di dimensione maggiore rispetto a quella misurata. In sostanza mentre nello stato dei luoghi è di circa ml.5,04, nella planimetria catastale è riportata graficamente delle dimensioni di circa ml.5,60. Le differenze di superficie riscontrate considerando che gli interni sono stati tutti rivestiti con piastrelle in ceramica, sia nel vano principale ad esposizione e vendita che nel retro negozio, in conseguenza di ciò, lo spessore dei muri d'ambito è stato di fatto incrementato dai rivestimenti in ceramica. Presumibilmente, nei lavori interni eseguiti per il cambio di destinazione d'uso da abitazione dell'unità immobiliare predecessore a locale commerciale attuale, la riduzione di superficie netta potrebbe essere dovuta all'incremento di spessore dei muri dovuti al rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti di tutte le pareti interne, che prima erano in massima parte intonacate a civile, in quanto l'immobile era destinato ad abitazione, nonché alla possibilità di un'erronea rappresentazione catastale in fase di dichiarazione di nuova costruzione e di primo accatastamento, o in un'erronea rappresentazione nel 1996 dell'accatastamento per il cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna, ciò in seguito a variazione da abitazione a negozio. Erronea rappresentazione, che non è stato possibile accertare in quanto nonostante la richiesta presso l'Agenzia del Territorio Provinciale del Catasto di Foggia, ed un riscontro oggettivo del primo accatastamento quando l'immobile era stato dichiarato come abitazione A/4, non è stata possibile né vederla, e neanche acquisirla. Inoltre, la planimetria del negozio attualmente agli atti del Catasto fabbricati, riporta sul lato sinistro una dicitura incomprensibile, che dice: "**Si dichiara che il taglio del foglio è stato effettuato dalla illeggibile della pratica**". In definitiva, detta differenza di superficie del vano retrobottega, potrebbe essere dovuta alla rappresentazione catastale erronea o approssimativa del primo accatastamento. **In considerazione di dette differenze riscontrate, l'acquirente dovrà provvedere a proprie spese a presentare una planimetria per l'esatta rappresentazione catastale.**

#### 9.3. Pratiche edilizie:

##### **P.E. ed INDAGINI URBANISTICHE EDILIZIE:**

Il perito, al fine di verificare lo stato legittimo del fabbricato compreso tra via Aldo Moro via Nazario Sauro e via Martiri della Resistenza, ha eseguito l'accesso agli atti in presenza, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Lucera sito in via Salvo D'acquisto, in data 22/08/2022. In quella sede, acquisiva per il fabbricato compreso tra via Aldo Moro, via Nazario Sauro e via Martiri della Resistenza solo il protocollo dell'autorizzazione edilizia per il cambio di destinazione da abitazione a locale commerciale, riferito alla variazione catastale presentata agli atti del Catasto fabbricati nel 1996 (VARIAZIONE del 23/02/1996 in atti dal 12/03/1996 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE E TOPONOMASTICA (n.1068.2/1996), in quanto, la responsabile del procedimento del Comune di Lucera faceva presente che la relativa documentazione tecnica, non era facilmente reperibile. Contemporaneamente, consegnava, un foglio con la ricerca informatica dei dati del protocollo dell'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Lucera al sig. [REDACTED] [REDACTED] per i lavori di cambio di destinazione da abitazione ad attività commerciale. La stampa del foglio dei dati dell'autorizzazione riporta che essa venne rilasciata, ed assunta al protocollo del Comune di Lucera



al n. 916 in data 09-apr-90 presentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residente a Lucera via F. Piccolo n. 2, in seguito ad istanza del 22-mar-90 per cambio di destinazione del locale alla via A. Moro angolo via N. Sauro da abitazione ad attività commerciale, in zona centro storico via A. Moro - via N. Sauro. Il perito ha altresì eseguito per il locale commerciale di via Nazario Sauro, 11 – 13 un accesso agli atti ai sensi dell'art. 22 e ss. della legge 241/90 sia allo I.A.C.P di Foggia inviando mailpec sia allo I.A.C.P. che all'Arca Capitanata acquisito al n.13845/22 del 19/08/2022. Alla richiesta i dirigenti dell'Ufficio Arca Capitanata rispondevano che la documentazione tecnica urbanistica dovevo chiederla al Comune di Lucera. Considerata la risposta dei dirigenti dell'Arca Capitanata, il C.T.U. rinnovava la richiesta di accesso agli atti al Comune di Lucera, indirizzandola al Dirigente dell'Ufficio Urbanistico V Settore per l'acquisizione della documentazione urbanistica edilizia. Essa veniva assunta in data 02/09/2022 al protocollo n.138923 del Comune di Lucera. In data 8/09/2022, il Dirigente del V Settore Servizi URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP dott. ing. Pietro Savoia del Comune di Lucera, alla mia nota di ulteriori accertamenti per la verifica dello stato legittimo richiesto con l'accesso agli atti n.39990 del 01/09/2022, rispondeva in riscontro alla mia nota di richiesta come di seguito: **omissis... per quanto è stato possibile accertare, non vi è nessun titolo abilitativo relativo alla realizzazione dell'immobile di via Nazario Sauro 11-13"**. In data 20/09/2022, l'Arca Capitanata rispondeva alla mail pec indirizzata dal C.T.U. allo I.A.C.P., il 19/08/2022, e poi inviata anche all'Arca Capitanata. L'Arca Agenzia dell'Abitare rispondeva ancora con la stessa medesima nota del responsabile dott. ing. Stefano Salvemini e del Dirigente dott. ing. Vincenzo De Vitiis: "In riscontro alla nota, in oggetto meglio specificata, **si ribadisce quanto comunicato con nota prot. n.13868/22 del 22/08/2022"**.

Considerate le difficoltà incontrate per l'acquisizione della documentazione tecnica progettuale ed autorizzativa del fabbricato compreso tra via Aldo Moro, via Nazario Sauro e Via Martiri della Resistenza di cui è parte il locale commerciale, veniva indirizzata una istanza di accesso agli atti all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Foggia al fine di acquisire la planimetria di primo impianto dell'unità immobiliare riportata al fl. 29 p.lla 2038 sub.3 di Via San Severo n.39 Piano P1 e della busta mod.58 n.1872 (immobile predecessore dell'unità immobiliare attuale a destinazione negozio distinta al fl.29 p.lla 5153 sub.3). Durante l'accesso agli atti eseguito al Catasto Edilizio Fabbricati dell'Agenzia del Territorio provinciale di Foggia del 14/09/2022, autorizzato dal dirigente dell'Ufficio e previa prenotazione, veniva richiesta la visione della busta mod.58 n.1872 di primo impianto dell'immobile al fl. 29 p.lla 2038 sub.3, che non è stata trovata, nonostante sia stata cercata dall'impiegato. Al fine di ovviare a ciò, veniva eseguita una visura sulla partita originaria di impianto n.2901, che riporta la mutazione di intestazione "a1" nota di voltura numero 1327/68 del 30/09/68, a seguito di DEN.VAR. - RETTIFICA INTESTAZIONE – Circolare n.316 in data 7-7-67 della Direzione Generale del Demanio. Tutti gli immobili presenti in detta partita n.2901 a seguito di detta circolare passavano dall'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA al DEMANIO DELLO STATO (Ramo Lavori Pubblici). L'unità immobiliare riportata al fl.29<sup>a</sup> p.lla 2038 sub.3, via Porta San Severo n.39, P1, cat.A/4 classe 3, vani 3,5 R.C.L. 1057, in seguito a cessione del 29/11/1968 del dr. Garruto Angelo Direttore Titolare dell'Ufficio Imposte Dirette di Lucera ivi registrato il 02/04/1969 n.495 passava alla partita n.6617 intestata a Graziano Giovina nata a Lucera il 31/01/1894, così come si evince dal certificato storico catastale e dalla partita n.6617 estratta dagli atti storici del Catasto fabbricati di primo impianto. In virtù del dato di fatto che gli immobili presenti in detta partita n.2901, passarono dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia al Demanio dello Stato (Ramo Lavori Pubblici), a seguito di **rettifica di intestazione del 07/07/1967**, ciò vuol dire che catastalmente risulta che l'immobile venne denunciato dallo I.A.C.P. per l'accatastamento di primo impianto in data antecedente alla data di rettifica dell'intestazione del 07/07/1967. **In virtù di detta circostanza, si può dedurre che il fabbricato venne costruito, in epoca antecedente al 1° settembre 1967.** In data 14/09/2022 indirizzavo sulla stessa nota di risposta da parte dell'Arca Capitanata un'altra istanza per ulteriori verifiche facendo presente che dalle visure storiche di primo impianto allegate,



risulta che gli immobili erano intestati all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia. **Il giorno 15/09/2022 veniva inviato dall'Arca, il nuovo protocollo della rinnovata istanza assunta al protocollo n.14995. Alla data odierna, non ho ancora ricevuto risposta dall'Arca Capitanata Agenzia dell'Abitare.**

#### 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**La vendita dell'immobile è a corpo, e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come si appartiene ai debitori. Nella stima si è tenuto conto di tutti gli oneri, anche quelli non conoscibili proprio in considerazione delle insufficienti informazioni date dai Pubblici Uffici, ed in particolare per quelli riguardanti le indagini Urbanistiche e Catastali. Pertanto, nella stima sono compresi, tutti gli oneri di qualsiasi genere o comunque non evidenziati, oltre quelli riportati in perizia, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile.**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile a destinazione commerciale sito in Comune di Lucera— FG—via Nazario Sauro,11 - 13.

Composto da un vano principale per la vendita al dettaglio comunicante con un vano laterale retro bottega munito di piccolo bagno di servizio.

Identificato in catasto: foglio 29, particella 5153 subalterno 3 in piano rialzato.

Coerenze: a nord con via Aldo Moro, ad ovest con via Nazario Sauro da cui riceve accessi diretti, ad est con vano scala (viale Aldo Moro,57) ed a sud con via Martiri della Resistenza.

**L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare dalle risultanze delle indagini Storiche Catastali risulta essere stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.**

Costituito da 3 piani fuori terra, piano rialzato e due piani superiori.

Parti comuni del fabbricato: scala di accesso ai piani superiori, facciata e lastrico di copertura piano, oltre copertura torrino vano scala.

#### SPECCHIO RIEPILOGATIVO -LOTTO 2-

TIPOLOGIA	Locale in piano terra a destinazione commerciale-
SOMMARIA DESCRIZIONE	Composto da un vano principale per la vendita al dettaglio, comunicante con un vano deposito, dotato di piccolo bagno di servizio, con due finestre su via Aldo Moro ed accessi diretti da due porte, infissi tutti muniti di serrande metalliche.
COMUNE DI	Lucera (FG) — via Nazario Sauro,11 - 13.
DATI CATASTALI	L'immobile è riportato nel C.F. di Lucera al: foglio 29, particella 5153 subalterno 3; Busta mod.58 :1872. Particelle corrispondenti al catasto terreni del Comune di Lucera(E716) (FG): Foglio 29 Particella 5153. Classamento: RCE 515,22, Categ. C/1, classe 1, consistenza <b>58 m<sup>2</sup></b> , foglio <b>29</b> , particella <b>5153</b> Subalterno <b>3</b> ; indirizzo: VIA NAZARIO SAURO n.11 - 13, Piano T.
UBICAZIONE	Fascia di zona B1 centrale - microzona 1
SUPERFICIE LORDA	La superficie lorda commerciale comprensiva delle murature risulta di circa mq.87.





CONFINI	Confina con vano scala (viale Aldo Moro,57) con via Aldo Moro, con via Nazario Sauro da cui riceve accessi diretti, ed a sud con via Martiri della Resistenza.
ATTUALI PROPRIETARI	Sigg.ri ██████████ ██████████ proprietaria per ½ e ██████████ ██████████ proprietario per ½, in comunione legale dei beni.
TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile originario di natura abitativa è pervenuto ai coniugi in regime di comunione legale dei beni ██████████ ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a Lucera il 15 aprile 1968, proveniente da ██████████ e ██████████ ██████████, con atto di vendita a rogito notaio dott. Orfina Scrocco di Lucera del 18 ottobre 2000 rep. n.29100 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 21 ottobre 2000 ai nn. 10186/8471.
ISCRIZIONI	Iscrizione attiva di ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT S.P.A derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero del Notaio Scrocco Orfina del 06/12/2007 repertorio n.47317/20627, registrato all'U.R. di Lucera in data 11/12/2006 al N.2210 Serie 1T, e trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 12/12/2007 al Registro Particolare n.1902 ed al Registro Generale n.10948.
TRASCRIZIONI	Nota di trascrizione a favore dell'UNICREDIT S.P.A. riportata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, al Registro Generale N.3402 ed al numero di Registro Generale N. 2833 presentazione n.9 del 12/04/2022.
STATO DI OCCUPAZIONE	Sigg.ri ██████████ ██████████ proprietaria e ██████████ ██████████, attuali proprietari e ██████████ ██████████.
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	Nonostante le richieste di accesso agli atti eseguite presso l'Arca Capitanata Agenzia per l'Abitare di Foggia (ed anche all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari) e presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Lucera, ciò che è stato possibile acquisire sono solo i dati riportati presso la sede di via Salvo D'Acquisto nell'archivio informatico dell'Ufficio Urbanistico V Settore del cambio di destinazione d'uso, da abitazione a negozio.La stampa del foglio dei dati di archivio dell'autorizzazione riporta che essa venne rilasciata, ed assunta al protocollo del Comune di Lucera al n. 916 in data ██████████ ██████████ via F. Piccolo n. ██████████ di destinazione del locale alla via A. Moro angolo via N. Sauro da abitazione ad attività commerciale, in zona centro storico via A. Moro - via N. Sauro. Ciò che è stato possibile accertare dalle indagini catastali e che la partita originaria di impianto n.2901, riporta la mutazione di intestazione "a1" nota di voltura numero 1327/68 del 30/09/68, a



	<p>seguito di DEN.VAR. - RETTIFICA INTESTAZIONE – Circolare n.316 in data 7-7-67 della Direzione Generale del Demanio.Gli immobili presenti in detta partita n.2901 in virtù di detta circolare passavano dall’Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia al Demanio Dello Stato (Ramo Lavori Pubblici). L’unità immobiliare abitativa riportata al fl.29<sup>a</sup> p.lla 2038 sub.3, via Porta San Severo n.39, P1, cat.A/4 clas. 3, vani 3,5, R.C.L. 1057, in seguito a cessione del 29/11/1968 del dr. Garruto Angelo Direttore Titolare dell’Ufficio Imposte Dirette di Lucera ivi registrato il 02/04/1969 n.495 passava alla partita n.6617 intestata a Graziano Giovina nata a Lucera il 31/01/1894, come si evince dal certificato storico catastale e dalla partita n.6617 estratta dagli atti storici del Catasto fabbricati di primo impianto. In virtù del dato di fatto che gli immobili presenti in detta partita n.2901, passarono dall’Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia al Demanio dello Stato (Ramo Lavori Pubblici), a seguito di rettifica di intestazione del 07/07/ 1967, ne consegue che il fabbricato e l’immobile in oggetto vennero realizzati, in epoca antecedente al 1° settembre 1967.</p>
<p>CONFORMITA’ CATASTALE</p>	<p>Il confronto tra le misure eseguite nel locale commerciale, ed in particolare nel vano deposito, ha evidenziato che la misura del vano rettangolare, la lunghezza o profondità del vano deposito rispetto alla soglia d’ingresso di via Nazario Sauro, risulta nello stato di fatto minore di quella riportata agli atti catastali. Nella planimetria catastale del negozio, la medesima lunghezza riportata in scala 1:200, risulta di dimensione maggiore rispetto a quella misurata di circa ml. 0,55. In sostanza mentre nello stato dei luoghi è di circa ml.5,04, nella planimetria catastale è riportata graficamente delle dimensioni di circa ml.5,60. Le differenze di superficie netta riscontrate considerato che gli interni sono stati tutti rivestiti con piastrelle in ceramica, sia nel vano principale ad esposizione e vendita che nel retro negozio o vano deposito, in conseguenza di ciò, lo spessore dei muri d’ambito è stato di fatto incrementato dai rivestimenti in ceramica. Presumibilmente, nei lavori interni eseguiti per il cambio di destinazione d’uso da abitazione dell’unità immobiliare predecessore a locale commerciale attuale, la riduzione di superficie netta potrebbe essere dovuta in parte all’incremento di spessore dei muri dovuti al rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti di tutte le pareti interne, che prima erano in massima parte intonacate a civile, in quanto l’immobile era destinato ad abitazione. Oppure alla possibilità di una erronea rappresentazione catastale in fase di dichiarazione di nuova costruzione e di primo accatastamento all’impianto, o in una erronea rappresentazione nel 1996 dell’accatastamento per il cambio di destinazione d’uso e diversa distribuzione interna, ciò in seguito a variazione da abitazione a negozio. Erronea rappresentazione, che non è stato possibile accertare in quanto nonostante la richiesta presso l’Agenzia del Territorio Provinciale del Catasto di Foggia, allo scopo di avere un riscontro oggettivo del primo accatastamento quando l’immobile era stato dichiarato come abitazione A/4, non è stata possibile né vederla, e neanche acquisirla. Inoltre, la</p>



	planimetria del negozio attualmente agli atti del Catasto fabbricati, riporta sul lato sinistro una dicitura poco comprensibile, che dice: " <b>Si dichiara che il taglio del foglio è stato effettuato dalla <u>illeggi bile della pratica</u></b> ". Tenuto conto di ciò l'acquirente dovrà presentare una nuova planimetria catastale, con l'esatta rappresentazione del locale commerciale.
ABITABILITA' E AGIBILITA'	Non è stato possibile accertare la documentazione dell'agibilità dell'immobile, in quanto la documentazione tecnica della costruzione dell'immobile, non risulta reperibile.
VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' pari 1/1	Il valore di mercato è di €.100.000,00(centomila).

Sono stati allegati i seguenti documenti: 1) lettera inizio operazioni erazioni peritali e raccomandata 1 del 26/07/2022 RP 052663268173 indirizzata ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (agli avvocati delle parti sono state inviate comunicazioni al loro indirizzo pec di pari data); 2) raccomandata 1 RP 052663268173 con prova di consegna e ritirata dal destinatario il 27/07/2022; 3) verbale operazioni peritali [REDACTED] del 04/08/2022 e 18/08/2022; 4) visura storica abitazione e box lotto 1 fl 81 plla1155 sub.18 e sub.16; 5) visura storica 2° lotto locale commerciale riportato al foglio 29, particella 5153 subalterno 3 via Nazario Sauro,11-13; 6) stralcio del foglio 81 p.lla 1155; 7) stralcio del foglio di mappa 29 allegato A p.lla 5153; 8) foto degli esterni ed interni di via Londra relativi all'autorimessa ed all'abitazione di via Londra; 9) foto del locale commerciale via Nazario Sauro 11 e 13; 10) sovrapposizione catasto ortofoto fl 81 plla 1155; 11) sovrapposizione catasto ortofoto fl 29 plla 5153; 12) rilievo metrico pianta primo piano int. 2 di via Londra,67; 13) rilievo metrico autorimessa di via Londra,65; 14) rilievo metrico planimetria via Nazario Sauro 11-13; 15) documenti Ufficio Urbanistico Lucera acquisiti con l'accesso agli atti in presenza, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Lucera sito in via Salvo D'acquisto, in data 22/08/2022; 16) file 024 nota di riscontro ARCA a richiesta di accesso agli atti 19/08/2022 prot. 13845/22 dove: "il dirigente sostiene che i documenti sono al Comune di Lucera"; 17) nota di risposta del Comune Prot\_Par 0041282 del 08-09-2022 - Documento Riscontro Vs. nota prot. 39990 del 01.09.2022, dove si ribadisce non ci sono documenti agli atti del Comune; 18) partita n. 2901 e partita n. 6617 da cui si evince che l'immobile era intestato allo Istituto Autonomo Case Popolari; 19) rinnovo richiesta documenti del fabbricato di via Nazario Sauro,11 -13 allo I.A.C.P. del 14/09/2022; 20) ricevuta protocollo ARCA Capitanata protocollo di arrivo n.14995 del 15/09/2022; 21) file pdf 063 con nota di risposta IACP del 20/09/2022, come al file 024PDF; 22) istanza indirizzata all'Agenzia Entrate per la ricognizione di eventuali contratti registrati di comodato od affitto per la R.G.Es. n. 579 del 2016 del locale commerciale di via Nazario Sauro,11-13, al nominativo degli esecutati;23) nota di riscontro alla istanza di ricognizione contratti registrati o di comodato del Direttore dell'Ufficio Agenzia delle Entrate di Lucera dott.Francesco Parente del 10/10/2022 AGEDP-FG\_164448\_2022\_1667. CARAVELLA;24) allegato dell'11/10/2022 dell'Agenzia delle EntrateAGEDP-FG\_164448\_2022\_1667\_All1 alla nota di risposta per la ricognizione atti;25) certificazione energetica Ape dell'abitazione di via Londra, 67 primo piano int.2 e certificazione energetica Ape del locale commerciale di via Nazario Sauro 11-13. Si rassegna la presente perizia rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti- mercoledì, 12/10/2022

Il perito

