

dott. ing. Alfonso MENNITTI
Via Napoli, 8 - 71122 Foggia
cell. 329/3666414
e-mail alf.mennitti@gmail.com
p.e.c. alfonso.mennitti@ingpec.eu
P. IVA 03993820715

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni - Giudice Valentina PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. n. 48/2022

Creditore procedente: LEVITICUS SPV S.R.L.

Debitore esecutato:

RELAZIONE DI STIMA

DOTT. ING ALFONSO MENNITTI



SOMMARIO

Premessa

Le operazioni peritali

LOTTO 1

ABITAZIONE AL TERZO PIANO SITA IN FOGGIA ALLA VIA LUIGI OBERTJ N. 6

- 1.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1
- 1.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 1.2 Attuali e precedenti proprietari
 - Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 1.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 1.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 1.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 1.7 Esatta individuazione del LOTTO 1
- 1.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive del fabbricato
 - L'abitazione al terzo piano
- 1.9 Valutazione della superficie commerciale
- 1.10 Stima complessiva del LOTTO 1
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 1
- 1.11 Verifica della comoda separabilità
- 1.12 Individuazione dello stato di possesso
- 1.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 1.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 1.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformità urbanistico-edilizia
 - Conformità catastale
 - Pratiche edilizie
- 1.16 Attestato di Prestazione energetica



- 1.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
1.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 1

Allegati

- All. A Documentazione catastale
- All. B Planimetria immobile (stato di fatto)
- All. C Rilievo fotografico
- All. D Istanza SUE Foggia
- All. E Estratto Atto di matrimonio
- All. F Comunicazione e verbale di sopralluogo
- All. G Ispezione ipotecaria



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Alfonso MENNITTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1926 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio in Foggia in Via Napoli n. 8, C.F. MNLNLS68C03D643I, il giorno 24 ottobre 2023 prestava giuramento per il conferimento dell'incarico di Tecnico Esperto nell'Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 48/2022,

promossa

da LEVITICUS PVS S.R.L. con sede legale in Roma alla via Piemonte n. 38 – C.F. 14978561000
nei confronti

di [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

in virtù di atto di Pignoramento immobiliare del 27.01.2022 rep. n. 383, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.02.2022 ai nn. 3429/2795, riguardante la seguente unità immobiliare:

- Abitazione in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6 - terzo piano - censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.

Le operazioni peritali

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio ed il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto effettuava le seguenti operazioni peritali strettamente necessarie al corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

- | | |
|------------|---|
| 17.11.2023 | Invio di raccomandata A.R. ¹ n. 1534339435949 al debitore esecutato con la quale si comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 15,00 del giorno 04.12.2023. |
| 04.12.2023 | Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione della planimetria immobile pignorato. ² |
| 04.12.2023 | Accesso all'immobile pignorato sito in Foggia.
Durante le operazioni il sottoscritto eseguiva l'ispezione dell'appartamento, effettuava le necessarie misurazioni e raccoglieva materiale fotografico ³ . Inoltre, sempre nell'occasione, il debitore esecutato: esibiva fatture luce e gas al fine di dimostrare il proprio possesso dell'immobile; si impegnava a consegnare al più presto al sottoscritto il libretto della caldaia, in quanto al momento non disponibile. Al termine del sopralluogo si redigeva verbale delle operazioni peritali ¹ , quest'ultimo sottoscritto anche dal debitore esecutato. |
| 17.12.2023 | Invio Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio SUE del Comune di Foggia, per l'acquisizione delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato. |

¹ Allegato F – Comunicazione e verbale di sopralluogo

² Allegato A – Documentazione catastale

³ Allegato C – Rilievo fotografico



- 02.01.2024 Ulteriore "Domanda di accesso documentale" inviata tramite il portale telematico del Comune di Foggia, sempre per l'acquisizione delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.
- 09.01.2024 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione della visura storica relativa all'immobile pignorato.⁴
- 11.01.2024 Accesso all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione di atti notarili relativi all'immobile pignorato (alcuni risultati non più disponibili).
- 19.02.2024 Invio Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia, per l'acquisizione dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio⁵ del debitore esecutato.
- 24.02.2024 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione dell'Ispezione ipotecaria relativa all'immobile pignorato.⁶

⁴ Allegato A - Documentazione catastale

⁵ Allegato E - Estratto Atto di Matrimonio

⁶ Allegato G - Ispezione ipotecaria



LOTTO 1

ABITAZIONE AL TERZO PIANO SITA IN FOGGIA ALLA VIA LUIGI OBERTJ N. 6

1.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1

Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione al terzo piano sita in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.

1.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa, in particolare si segnala la Certificazione Notarile del 25.03.2022 a firma del Notaio Antonello MOSER FARAONE in Roma.

In merito all'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento (15.02.2022) si fa presente quanto segue: con Atto di Compravendita del 12.06.2002 rep. n. 36251 a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Manfredonia (FG), i signori Pasquale LAURIOLA e Saveria APRILE acquistarono l'immobile in questione dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA che lo realizzò nei primi anni del 1960 (planimetria catastale originaria del 11.0.1965).

1.2 Attuali e precedenti proprietari

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI (ATTUALI PROPRIETARI)

L'attuale proprietario dell'abitazione al terzo piano sita in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6, immobile censito al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Foggia - Via L. Obertj n. 6 - foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79;

è [REDACTED] nat. [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, a tutto il 15.02.2022 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il proprietario dell'abitazione al terzo piano sita in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6, immobile censito al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Foggia - Via L. Obertj n. 6 - foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79;

è [REDACTED] nat. [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.



PROVENIENZE

Atto di Compravendita del 30.09.2014 rep. n. 215129/21788 a rogito del Notaio Vincenzo FRATTAROLO di Foggia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.10.2014 al n. 14794.

a favore: [REDACTED] nato [REDACTED] - C.F. [REDACTED],
proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

contro: Pasquale LAURIOLA nato a Monte Sant'Angelo (FG) il 03.05.1936 C.F. LRLPQL36E03F631F, per la quota di 1/2, e Saveria APRILE nata a Foggia il 20.11.1942 C.F. PRLSVR42S60D643Y, per la quota di 1/2.

Atto di Compravendita del 12.06.2002 rep. n. 36251 a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Manfredonia (FG), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.06.2002 al n. 10382.

a favore: Pasquale LAURIOLA nato a Monte Sant'Angelo (FG) il 03.05.1936 C.F. LRLPQL36E03F631F e Saveria APRILE nata a Foggia il 20.11.1942 C.F. PRLSVR42S60D643Y.

contro: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA con sede in Foggia C.F. 00131190712.

All'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, con sede in Foggia, detto immobile pervenne giusto titoli anteriori all'anno 1987.

1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto stima con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ovvero i dati relativi al seguente immobile:

- Abitazione al terzo piano sita in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.

Nel seguito si riporta quanto indicato nella visura storica allegata⁷ alla presente Relazione di stima.

Catasto Fabbricati: Comune di Foggia - foglio 78, p.lla 308, sub. 16
Intestatario: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dall'impianto al 01.01.1992

Comune di Foggia - foglio 78 - p.lla 308- sub. 16, Largo Candelaro - piano terzo - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - consistenza 5 vani - rendita £ 1.350 - partita 3181.

Impianto meccanografico del 30.06.1987

Unità immobiliare dal 01.01.1992 al 28.08.2013

Comune di Foggia - foglio 78 - p.lla 308- sub. 16, Largo Candelaro - piano terzo - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - consistenza 5 vani - rendita € 322,79 - partita 3181.

⁷ Allegato A - Documentazione catastale



Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Unità immobiliare dal 28.08.2013 al 18.12.2014

Comune di Foggia - foglio 78 - p.lla 308- sub. 16, Largo Candelaro - piano terzo - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - consistenza 5 vani - superficie catastale totale 106 mq (102 mq escluse aree scoperte) rendita € 322,79 - partita 3181.

Superficie di impianto pubblica il 28.08.2013. Dati relativi alla planimetria presentata il 01.01.1966 prot. n. 1858.

Unità immobiliare dal 18.12.2014 al 15.07.2021

Comune di Foggia - foglio 78 - p.lla 308- sub. 16, Largo I di Viale Candelaro - piano terzo - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - consistenza 5 vani - superficie catastale totale 106 mq (102 mq escluse aree scoperte) rendita € 322,79 - partita 3181.

Variazione toponomastica del 18.12.2014 - Pratica n. FG0355712 in atti dal 18.12.2014.

Unità immobiliare dal 15.07.2021

Comune di Foggia - foglio 78 - p.lla 308- sub. 16, Via Luigi Obertj n. 6 - piano terzo - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - consistenza 5 vani - superficie catastale totale 106 mq (102 mq escluse aree scoperte) rendita € 322,79 - partita 3181.

Variazione toponomastica del 15.07.2021 - Pratica n. FG0072382 in atti dal 15.07.2021.

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari dall'impianto al 12.06.2002

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA con sede in Foggia C.F. 00131190712.

Impianto meccanografico del 30.06.1987

Situazione degli intestatari dal 12.06.2002 al 30.09.2014

Pasquale LAURIOLA nato a Monte Sant'Angelo (FG) il 03.05.1936 C.F. LRLPQL36E03F631F, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Saveria APRILE nata a Foggia il 20.11.1942 C.F. PRLSVR42S60D643Y, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 16.06.2002 Pubblico Ufficiale Francesco PEPE Sede Foggia Repertorio n. 36251 - Registrazione n. 7674 del 28.06.2002 - CESSIONE Voltura n. 11767.1/2002 - Pratica n. 00162520 in atti dal 16.07.2002

Situazione degli intestatari dal 30.09.2014

[REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 30.09.2014 Pubblico Ufficiale Vincenzo FRATTAROLO Sede Foggia Repertorio n. 215129 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14794.1/2014 Reparto PI di Foggia in atti dal 22.10.2014.

1.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazioni in atti nonché dell'ispezione ipotecaria telematica⁸ eseguita in data 24.02.2024, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in esame.

⁸ Allegato H - Ispezione ipotecaria



1.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

Come si evince dall'estratto dell'Atto di matrimonio⁹ dei coniugi [redacted] nato a [redacted] e [redacted], gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

1.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 1 è costituito da un abitazione al terzo piano di stabile sito in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6.

Unità abitativa censita al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Foggia - foglio 78, p.lla 308, sub. 16 – Via L. Obertj n. 6 – terzo piano - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.

L'abitazione, a cui si accede salendo le scale a sinistra, presenta una pianta squadrata, ha un'altezza interna utile pari a circa 3 m. (attualmente ribassata per la presenza di controsoffitto) e sviluppa una superficie commerciale di circa 106 mq, quest'ultima composta da ingresso, soggiorno, cucina/tinello, due camere ed un bagno oltre ad due ampi balconi.¹⁰

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- ad est con cortili interni;
- a sud con altra unità immobiliare dello stesso stabile e vano scale;
- ad ovest con Via Luigi Obertj.

1.7 Esatta individuazione del LOTTO 1

Il LOTTO 1 è costituito da un abitazione al terzo piano di stabile sito in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6 ovvero ubicato nella zona periferica nord della città.

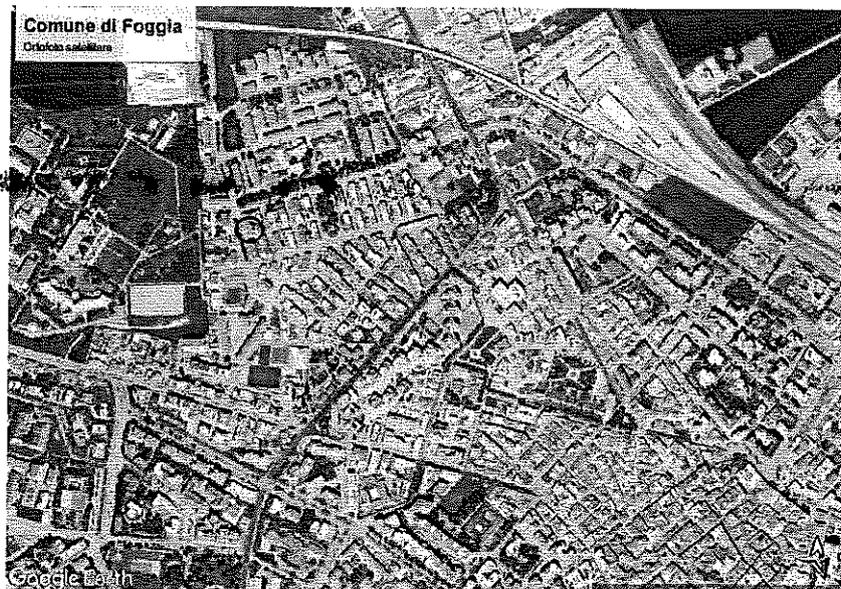


Figura 1 - Ortofoto del Comune di Foggia – scala 1:5000

⁹ Allegato E - Estratto Atto di matrimonio

¹⁰ Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)



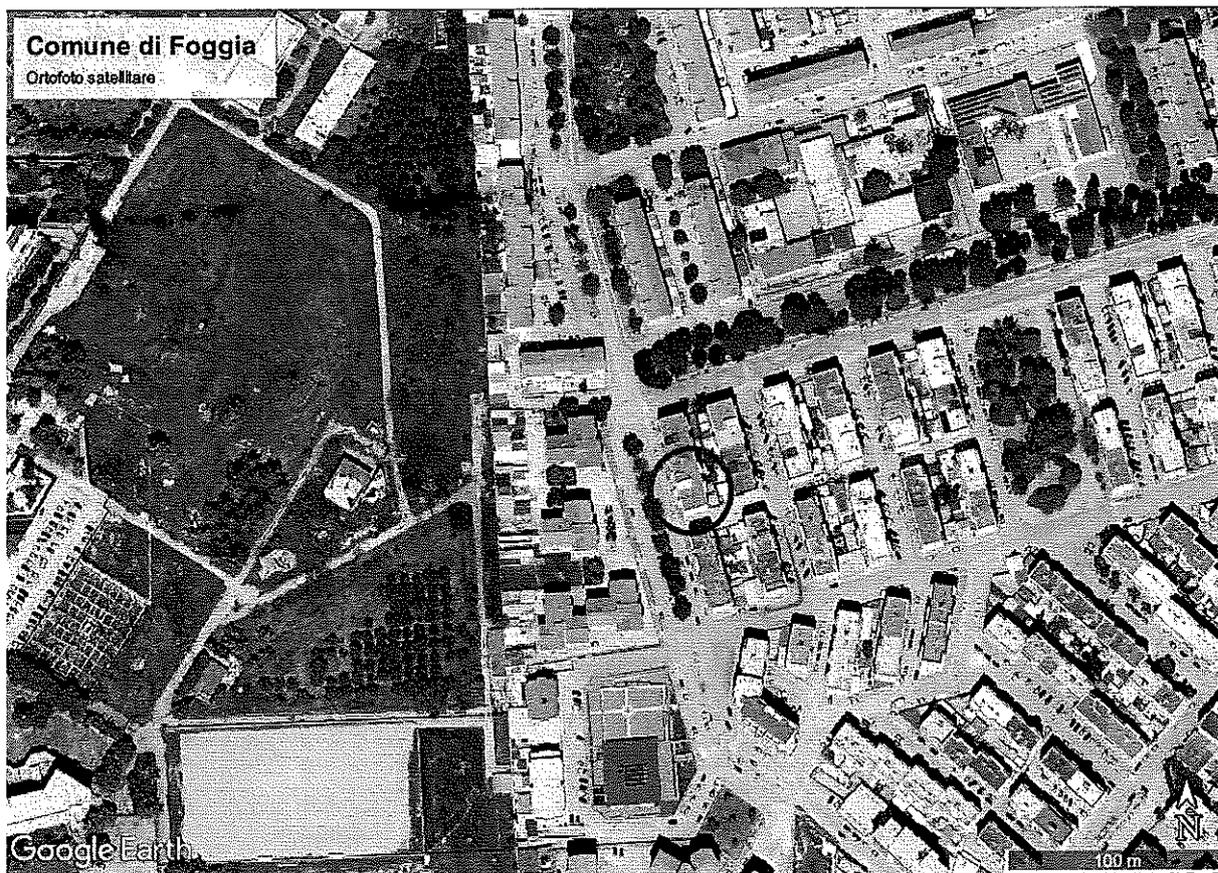


Figura 2 – Stralcio ortofoto del Comune di Foggia – scala 1:1000

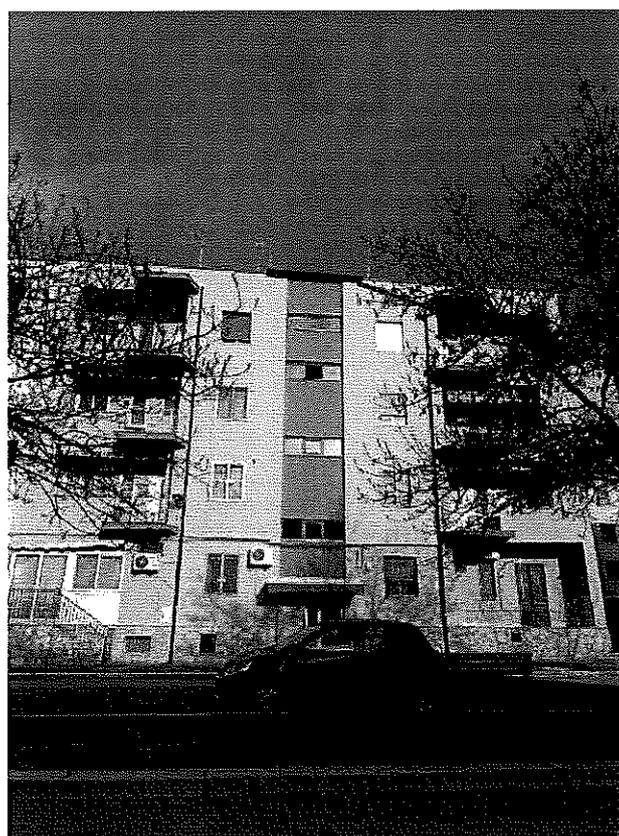


Figura 3 – LOTTO 1 – Fabbricato in Foggia alla Via L. Obertj n. 6



L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 1 è censita al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Foggia - foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - Via L. Obertj n. 6 - terzo piano - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.

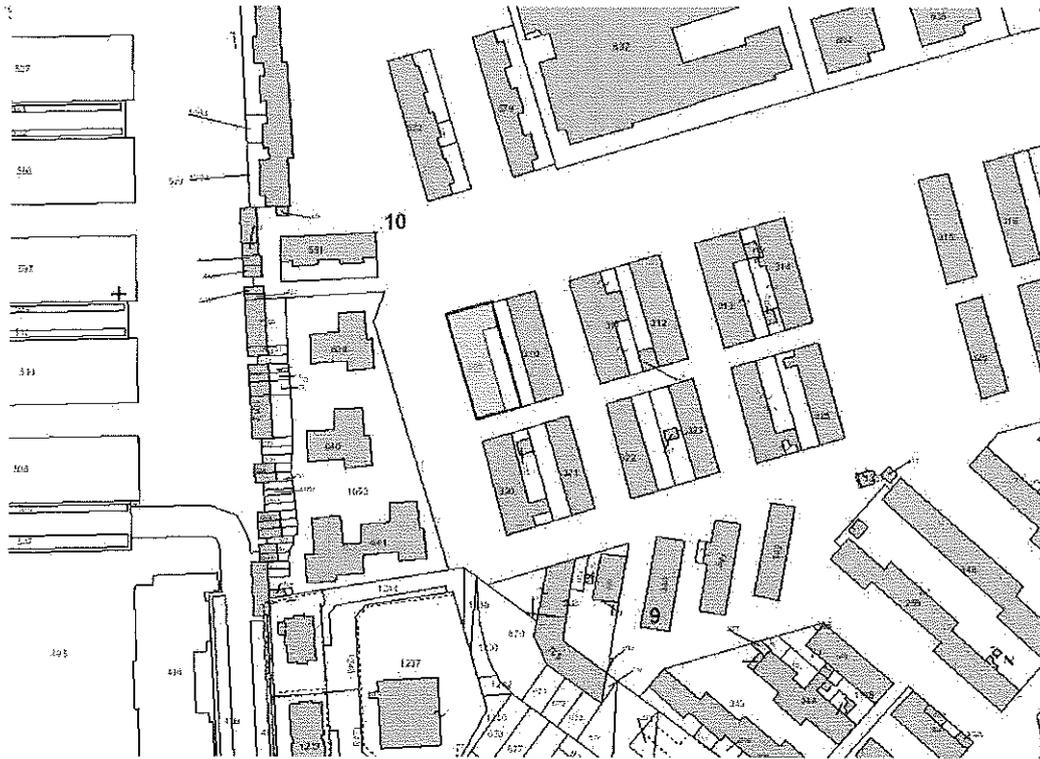


Figura 5 - Stralcio planim. catastale del Comune di Foggia - foglio 78, p.lla 308



Figura 6 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Foggia - foglio 78, p.lla 308



1.8 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 1 è costituito da un abitazione al terzo piano di stabile sito in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6.

Unità abitativa censita al Catasto Fabbricati come segue:

- Comune di Foggia - foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - Via L. Obertj n. 6 - terzo piano - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.

LA ZONA ABITATIVA

Periferica provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Discreta disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc.; buona invece la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO (foto da C1 a C2)

Lo stabile è stato edificato nei primi anni '60 nella zona periferica a nord della città di Foggia.

Si tratta di un unico corpo di fabbricato isolato costituito da n. 2 distinte palazzi, aventi rispettivamente accesso da Via Luigi Obertj n. 6 e n. 8.

L'immobile è stato realizzato con muratura portante e solai piani in laterocemento, si sviluppa verticalmente con n. 4 piani fuori terra e presenta copertura piana adibita a lastrico solare e torrino vano scale.

La palazzina in questione non è dotata di ascensore.

L'ABITAZIONE AL TERZO PIANO (foto da C3 a C14)

L'appartamento in esame, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica¹¹ e nella planimetria¹² allegata, è posto, salendo le scale a sinistra, al terzo piano della palazzina sita in Foggia alla Via Luigi Obertj n. 6.

Ha pianta squadrata, una superficie commerciale di circa 106 mq (comprese le aree scoperte) ed un'altezza interna di circa 3 m, quest'ultima attualmente ribassata per la presenza di controsoffitti in cartongesso nei quali è stata predisposta illuminazione a faretti.

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- ad est con cortili interni;
- a sud con altra unità immobiliare dello stesso stabile e vano scale;
- ad ovest con Via Luigi Obertj.

In particolare l'abitazione è composta da:

- soggiorno (foto C3 e C4) avente una pianta squadrata di circa 22 mq. Tale ambiente è collegato direttamente alla zona ingresso ed affaccia con una portafinestra sul balcone ad est;
- cucina/tinello (foto C4 e C5) avente una pianta rettangolare di circa 12 mq. Anche tale ambiente è collegato direttamente alla zona ingresso ed affaccia sul Via L. Obertj con

¹¹ Allegato C - Rilievo fotografico

¹² Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)



finestra e portafinestra, quest'ultima che da sul balcone ad ovest. Tale ambiente presenta una parete attrezzata a cucina completamente piastrellata;

- n. 2 camere (foto da C9 a C1). La camera 1 presenta una pianta quadrata di circa 20 mq ed è dotata di portafinestra che affaccia sul balcone ad est; la camera 2 ha pianta rettangolare di circa 13 mq ed è anch'essa dotata di portafinestra che affaccia sul balcone ad ovest.
- bagno (foto C3 e C14) presenta una pianta rettangolare, è interamente piastrellato e finestrato nonché dotato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia.

A servizio dell'appartamento due ampi balconi di forma trapezoidale rispettivamente prospicienti su Via L. Obertj (ad ovest) e su cortili interni (ad est).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento presenta finiture di buona qualità ed in particolare troviamo:

- pavimenti in ceramica;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti;
- bagno con pavimento e pareti piastrellate, completo di lavabo, bidet, wc e box doccia;
- cucina/tinello con parete attrezzata interamente piastrellata;
- porte interne in legno;
- infissi esterni in alluminio e doppio vetro.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana;
- di riscaldamento autonomo e di produzione acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale a gas (esterna sul balcone ad ovest) collegata agli elementi radianti nonché alla rete urbana di distribuzione gas.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento in oggetto si può considerare complessivamente buono. Non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

1.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata in forma tabellare la consistenza dell'immobile, quest'ultima determinata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

ABITAZIONE IN VIA L. OBERTJ N. 6 – FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ¹³	Sup. commerc. mq
Vani principali ed accessori diretti	102,0	100%	102,0
Pertinenze esclusive di ornamento	14,0	30%	4,2
Totale			106,0

¹³ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5



1.10 Stima complessiva del LOTTO 1

CRITERIO DI STIMA

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.

FONTI DI INFORMAZIONI

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2023 - I° semestre:

Provincia: Foggia
 Comune: Foggia
 Fascia/Zona: Periferica - Via Napoli, Rione Biccari, Via Lucera, Via San Severo, Viale Candelaro
 Codice zona: D9
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo ¹⁴	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ¹⁵
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1150	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L

Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare - Gennaio 2024

Provincia: Foggia
 Comune: Foggia
 Zona: Periferica
 Tipologia: Appartamenti
 Destinazione: Residenziale

Fonte	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Immobiliare.it	Appartamenti	650	1.000
Borsino Immobiliare	Abitazioni in stabili di fascia media	925	1.005

¹⁴ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

¹⁵ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, del range di valori O.M.I. nonché dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Foggia, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a **950 €/mq**.

VALORE IMMOBILE

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Abitazione al terzo piano	106,0	100.700,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore dell'immobile dovranno essere decurtate spese pari a 5.000 € per sanatoria della diversa distribuzione interna e dell'apertura nella muratura portante interna, produzione del certificato di agibilità e variazione della planimetria catastale;

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Il valore complessivo del LOTTO 1, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a € 95.700.

1.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 1 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

1.12 Individuazione dello stato di possesso

L'immobile facente parte del LOTTO 1 è in possesso dal debitore esecutato.

1.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna. In particolare si segnala che lo stabile è amministrato dai condomini stessi.

1.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 22/10/2014 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 18937 Pubblico ufficiale FRATTAROLO VINCENZO Repertorio 215130/21789 del 30/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 15/02/2022 - Registro Particolare 2795 Registro Generale 3429 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 383/2022 del 27/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Lo stabile in oggetto è stato edificato prima del 01.09.1967.



Visto che:

- al SUE di Foggia non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in questione;
- lo stato di fatto riscontrato all'interno dell'appartamento è **difforme** a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale ovvero quella originaria datata 11.08.1965;

si può ragionevolmente affermare che sia stata modificata abusivamente la distribuzione interna dell'appartamento ed in particolare che sia stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni un'ampia apertura nella muratura portante posta tra l'ingresso ed il soggiorno.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa¹⁶ acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

- l'immobile in oggetto **è regolarmente accatastato**;
- la **planimetria catastale è difforme** a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Sulla scorta dei dati disponibili, presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile pignorato.

1.16 Attestato di Prestazione Energetica

Non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è stato fornito al sottoscritto il libretto dell'impianto di riscaldamento nonché le ricevute attestanti la regolare manutenzione della caldaia.

1.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

Sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ritiene che non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

1.18 Specchio riepilogativo LOTTO 1

LOTTO 1	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 1 è costituito da una abitazione posta al terzo piano di fabbricato sito in Foggia (FG) alla Via Luigi Obertj n. 6.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	L'abitazione presenta una pianta squadrata, ha un'altezza interna utile pari a circa 3 m. e sviluppa una superficie commerciale di circa 106 mq, quest'ultima composta da ingresso, soggiorno, cucina/tinello, due camere ed un bagno oltre a due ampi balconi.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Foggia
<i>INDIRIZZO</i>	Via Luigi Obertj n. 6
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	106 mq

¹⁶ Allegato A – Documentazione catastale



<i>CONFINI</i>	L'immobile in oggetto confina: <ul style="list-style-type: none"> – a nord con altra unità immobiliare; – ad est con cortili interni; – a sud con altra unità immobiliare dello stesso stabile e vano scale; – ad ovest con Via Luigi Obertj.
<i>DATI CATASTALI</i>	Comune in Foggia - foglio 78, p.lla 308, sub. 16 - Via L. Obertj n. 6 - terzo piano - zona cens. 1 - cat. A/3 - cl. 1 - sup. catastale totale 106 mq (102 mq escluso aree scoperte) - consistenza 5 vani - rendita € 322,79.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	██████████ nato a ██████████ - C.F. ██████████ proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di Compravendita del 30.09.2014 rep. n. 215129/21788 a rogito del Notaio Vincenzo FRATTAROLO di Foggia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.10.2014 al n. 14794.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	ISCRIZIONE del 22/10/2014 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 18937 Pubblico ufficiale FRATTAROLO VINCENZO Repertorio 215130/21789 del 30/09/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
<i>TRASCRIZIONI GRAVANTI</i>	TRASCRIZIONE del 15/02/2022 - Registro Particolare 2795 Registro Generale 3429 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 383/2022 del 27/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
<i>STATO DI POSSESSO</i>	L'immobile facente parte del LOTTO 1 è in possesso del debitore esecutato.
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA</i>	Immobile edificato prima del 01.09.1967. Dovrà essere sanata la diversa distribuzione interna ed in particolare l'ampia apertura realizzata nella muratura portante interna.
<i>AGIBILITÀ</i>	Immobile sprovvisto di certificato di agibilità.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobile regolarmente accatastato ma con planimetria catastale difforme da quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 95.700,00.



Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa al LOTTO 1 costituita da diciassette pagine e da n° 7 allegati (identificati dalla A alla G), rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto invierà copia di tale Relazione di Stima al creditore precedente ed al debitore esecutato almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

In fede.

Foggia, il 25 febbraio 2024

L'esperto incaricato
dott. ing. Alfonso MENNITTI



A circular professional stamp of the Tribunale Ordinario di Foggia, containing the name MENNITTI and the number 1028. A handwritten signature is written over the stamp.

