



dott. ing. Alfonso MENNITTI

Via Napoli, 8 - 71122 Foggia

Tel. 0881/042584 - Cell. 329/3666414

e-mail: alfonso.mennitti@inwind.it

p.e.c.: alfonso.mennitti@ingpec.eu

P. IVA: 03993820715

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni - Giudice: Stefania RIGNANESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 374/2019

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

RELAZIONE DI S 1A LOTTO 2

DOTT. ING ALFONSO MENNITTI



Premessa

Le operazioni peritali

LOTTO 2

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO IN FOGGIA ALLA VIA LEONE XIII N. 161/C

- 2.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 2
- 2.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 2.2 Attuali e precedenti proprietari
 - Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 2.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 2.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 2.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 2.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 2.7 Esatta individuazione del LOTTO 2
- 2.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - Il box auto al primo piano interrato
- 2.9 Valutazione della superficie commerciale
- 2.10 Stima complessiva del LOTTO 2
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 2
- 2.11 Verifica della comoda separabilità
- 2.12 Individuazione dello stato di possesso
- 2.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 2.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 2.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformità urbanistica-edilizia
 - Conformità catastale
 - Pratiche edilizie
- 2.16 Attestato di Prestazione energetica
- 2.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199



2.1 **PDF Eraser Free** Spettro sintetico del LOTTO 2

Allegati

- All. **A** Documentazione catastale
- All. **B** Planimetria immobile (stato di fatto)
- All. **C** Rilievo fotografico
- All. **D** Documentazione urbanistico-edilizia
- All. **E** Estratto Certificato di matrimonio
- All. **F** Comunicazioni di sopralluogo
- All. **G** Ispezione Ipotecaria
- All. **H** Verbale delle operazioni peritali



PDF Eraser Free

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 2

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. MNNLNS68C03D643I, nell'udienza del giorno 23 dicembre 2020 prestava giuramento per il conferimento dell'incarico di Tecnico Esperto nell'**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 374/2019**,

promossa

dalla

-

nei confronti

della

in virtù di atto di **Pignoramento immobiliare del 02.10.2019 rep. n. 4975**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **22.10.2019 ai nn. 22337/16801**, riguardante le seguenti unità immobiliari:

- **Negozi** in Foggia alla **Via Conte Appiano n. 20/C** angolo **Via Fiume nn. 4, 4/a, 4/b, 4/c, 4/d, 4/e e 4/f** - piano terra, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 96, p.lla 5597, sub. 26** - cat. C/1 - cl. 8 - consistenza mq 321 - rendita € 8.620,70;
- **Abitazione** in Foggia alla **Via Ruggiero Grieco n. 19** - piano IX, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 95 - p.lla 927 - sub. 90**, , zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, sup. catastale 111 mq, rendita € 610,71;
- **Box auto** in Foggia al **Viale Colombo** - piano terra, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 95 - p.lla 927 - sub. 12**, zona 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65;
- **Box auto** in Foggia alla **Via del Mare** - primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67;
- **Abitazione** in Foggia alla **Via del Mare** - piano secondo, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19**, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale 103mq, rendita € 555,19;
- **Box auto** in Foggia alla **Via Leone XIII n. 12** - primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22;
- **Abitazione** in Foggia alla **Via San Pietro n. 2** - piano IV - int. 18 - scala C2, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 127 - p.lla 1076 - sub. 19**, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 6, sup. catastale totale 129 mq (totale escluso aree scoperte 119 mq), rendita € 666,23;
- **Box auto** in Foggia alla **Via Filippo Smaldone** - primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 127 - p.lla 1077 - sub. 58**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 105,98.



PDF Eraser Free

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.

- 22.12.2020 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.¹
- 09.01.2021 Invio di raccomandata A.R.² nn. 15097763540 al debitore esecutato con la quale si comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 9,00 del giorno 26.01.2021.
- 26.01.2021 Accesso al box auto sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C.
Nell'occasione, alla presenza del debitore esecutato, il sottoscritto eseguiva l'ispezione dell'autorimessa in esame, redigeva verbale delle operazioni peritali³, effettuava le necessarie misurazioni⁴ e raccoglieva materiale fotografico⁵.
- 12.03.2021 Deposito Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia, per l'acquisizione dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato.
Deposito Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per l'acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento.
- 16.03.2021 Accesso presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia, per ritirare l'Estratto dell'Atto di Matrimonio⁶ del debitore esecutato.
- 11.05.2021 Primo accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per richiedere informazioni in merito all'istanza di cui sopra.
- 25.05.2021 Secondo accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per prendere visione della documentazione inerente l'immobile in oggetto nonché archiviata presso il suddetto ufficio.⁷
- 08.06.2021 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.⁸

¹ Allegato A - Documentazione catastale

² Allegato F - Comunicazioni di sopralluogo

³ Allegato H - Verbale delle operazioni peritali

⁴ Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)

⁵ Allegato C - Rilievo fotografico

⁶ Allegato E - Estratto dell'Atto di Matrimonio

⁷ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia

⁸ Allegato G - Ispezione ipotecaria



LOTTO 2

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO FOGGIA - VIA LEONE XIII N. 161/C

2.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è costituito unicamente da un **box auto posto al primo piano interrato** di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** - primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.

2.1 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 il Certificato Notarile del [redacted] di Palermo.

L'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla data trascrizione del pignoramento (22.10.2019) è il seguente:

- **Atto di divisione del 23.12.1982** a rogito del Notaio Stelio ROMAGNOLI di Foggia, trascritto il 21.01.1983 ai nn. 1242/147243.

2.2 Attuali e precedenti proprietari

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

L'attuale proprietario del **box auto al primo piano interrato di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C**, immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** - primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22;

è [redacted] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, **a tutto il 22.10.2019** (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il **proprietario del box auto al primo piano interrato di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C**, immobili quest'ultimo censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** - primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22;

è [redacted] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.



PDF Eraser Free

Atto di Compravendita del 29.04.2008 rep. n. 759/622 a rogito del Notaio Antonio RIZZO CORALLO di Lucera, trascritto il 09.05.2008 ai nn. 11110/7870.

a favore:

contro:

Atto di Compravendita del 23.02.2007 rep. n. 41154/26250 a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPF di Foggia, trascritto il 03.03.2007 ai nn. 5485/3923.

a favore:

contro:

Nota: trasferito immobile nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale: foglio 97 p.lla 28 sub. 1-14 e p.lla 328.

Atto di divisione del 23.12.1982 rep. n. 10130 racc. n. 3431 a rogito del Notaio Stelio ROMAGNOLI di Foggia, trascritto il 21.01.1983 ai nn. 1242/147243.

a favore:

contro:

Atto di Compravendita del 01.07.1976 a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia, trascritto il 19.07.1976 ai nn. 9074/36930.

a favore:

contro:

Nota: trasferito terreno identificato catastalmente al foglio 97 p.lla 28.

2.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto della presente Relazione di stima ovvero:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22;

Catasto Fabbricati: **Comune di Foggia – foglio 97 – p.lla 28– sub. 26**

Intestatario:

proprietario per I/I in regime di separazione dei beni.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 17.12.2014

foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26, Foggia – Via Leone XIII n. 12 – primo piano interrato, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.



PDF Eraser Free

Dati derivanti da: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 17.12.2014 protocollo n. FG0351738 in atti dal 17.12.2014 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 138507.1/2014).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013

foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26, Foggia - Via Leone XIII n. 12 - primo piano interrato, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.

Dati derivanti da: **Variazione del 28.08.2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011**

Situazione dell'unità immobiliare dal 05.11.2008

foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26, Foggia - Via Leone XIII n. 12 - primo piano interrato, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita € 195,22.

Dati derivanti da: **VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO** del 05.11.2008 protocollo n. FG0353572 in atti dal 05.11.2008 **VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO** (n. 7870.1/2008)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.01.2008

foglio 97 - p.lla 28 - sub. 26, Foggia - Via Leone XIII n. 12 - primo piano interrato, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, rendita € 195,22.

Dati derivanti da: **VARIAZIONE** del 09.01.2008 protocollo n. FG0007728 in atti dal 09.01.2008 registrazione **FUS.DIV.RST.VDE.VTO.COST.BCNC.VMI** (n. 168.1/2008)

Immobili soppressi originari del precedente:

- foglio 97 p.lla 28 sub. 1
- foglio 97 p.lla 28 sub. 14
- foglio 97 p.lla 328

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992

Catasto urbano Comune di Foggia foglio 97 - p.lla 28 - sub. 1, Via del Mare, piano terra, zona 1, cat. C/1, classe 4, consistenza 311 mq, rendita € 4.545,49

Dati derivanti da: **VARIAZIONE** del 01.01.1992 **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Catasto urbano Comune di Foggia foglio 97 - p.lla 28 - sub. 1, Via del Mare, piano terra, zona 1, cat. C/1, classe 4, consistenza 311 mq, rendita £ 10.916

Dati derivanti da: **Impianto meccanografico** del 30.06.1987

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari da 29.04.2008

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 29.04.2008 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09.05.2008 Repertorio n. 759 - Rogante Notaio Antonio RIZZO CORALLO di Lucera - Registrazione Lucera - **COMPRAVENDITA** (n. 7870.1/2008)

Situazione degli intestatari da 23.02.2007

Dati derivanti da: **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 23.02.2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05.03.2007 Repertorio n. 41154 - Rogante Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia - Registrazione Foggia - **COMPRAVENDITA** (n. 3923.1/2007)

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico



PDF Eraser Free

proprietaria per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23.12.1982 – Voltura in atti dal 31.03.1989 – Rogante Notaio Stelio ROMAGNOLI di Foggia – Registrazione Foggia n.246 del 12.01.1983 (n.437/1983).

Situazione degli intestatari dal 30.06.1987

proprietario per 1/2

, , proprietaria per 1/2.

2.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazione in atti nonché dell'ispezione ipotecaria telematica⁹ eseguita in data 08.06.2021, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in esame.

2.5 Verifica del regime patrimoniale dei debitori

Come si evince dall'estratto dell'Atto di matrimonio¹⁰ dei coniugi _____

, gli stessi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

2.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il **LOTTO 2** è costituito da un **box auto al primo piano interrato** di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22;

Il **box auto** al primo piano interrato presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,50 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 38 mq.

Lo box auto in esame confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- ad est con corsia di manovra;
- a sud con altra unità immobiliare;
- ad ovest con terrapieno.

2.7 Esatta individuazione del LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è costituito da un **box auto al primo piano interrato di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C**.

Si segnala che lo stabile in questione ricade nella *Zona Omogenea B2.2 – Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente* del vigente P.U.G. del Comune di Foggia.

⁹ Allegato G – Ispezione ipotecaria

¹⁰ Allegato E – Estratto Certificato di matrimonio



PDF Eraser Free



Figura 1 - Ortofoto del Comune di Foggia - scala 1:20.000

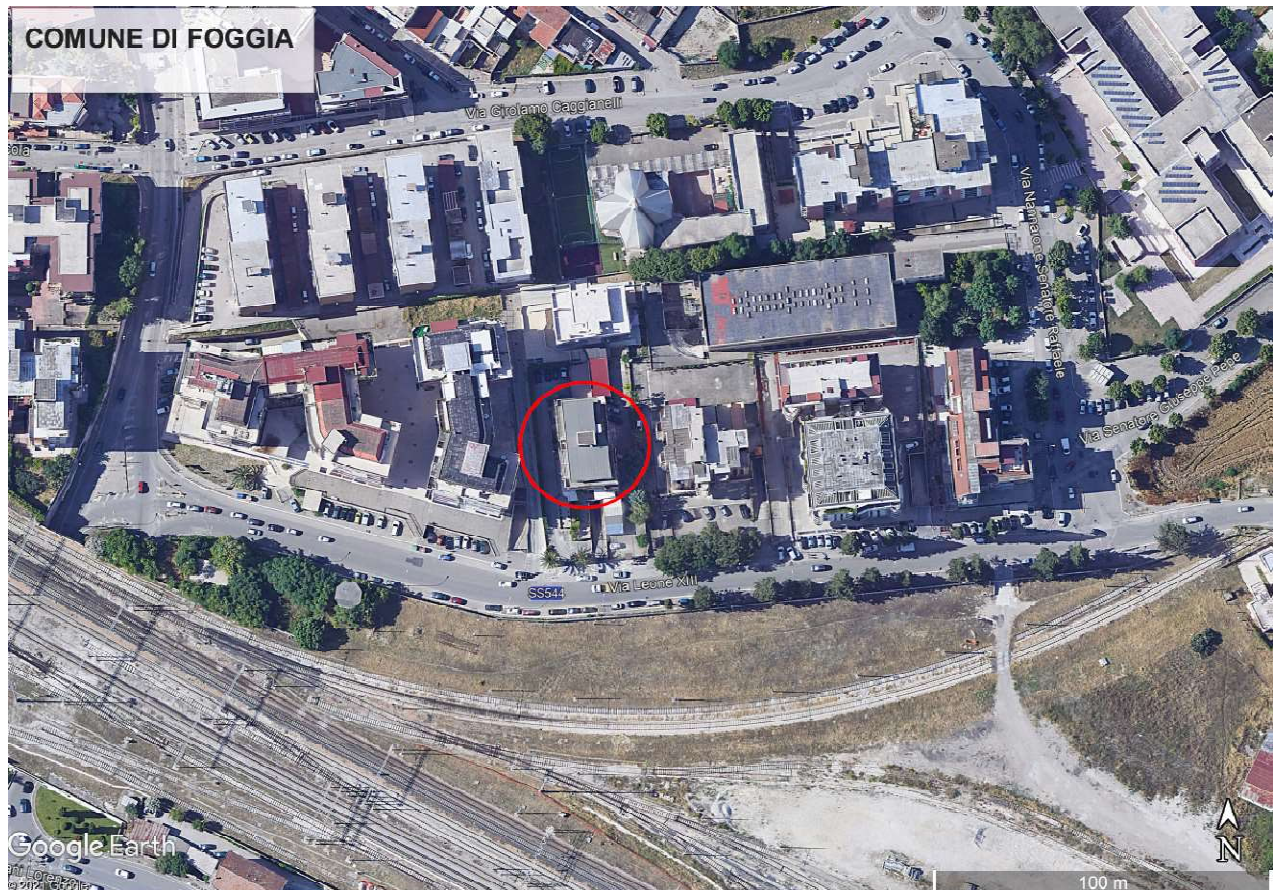


Figura 2 - Stralcio ortofoto del Comune di Foggia - scala 1:1.000



PDF Eraser Free



Figura 3 – Stabile di Via Leone XIII n. 161/C – Foggia

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 2 è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.

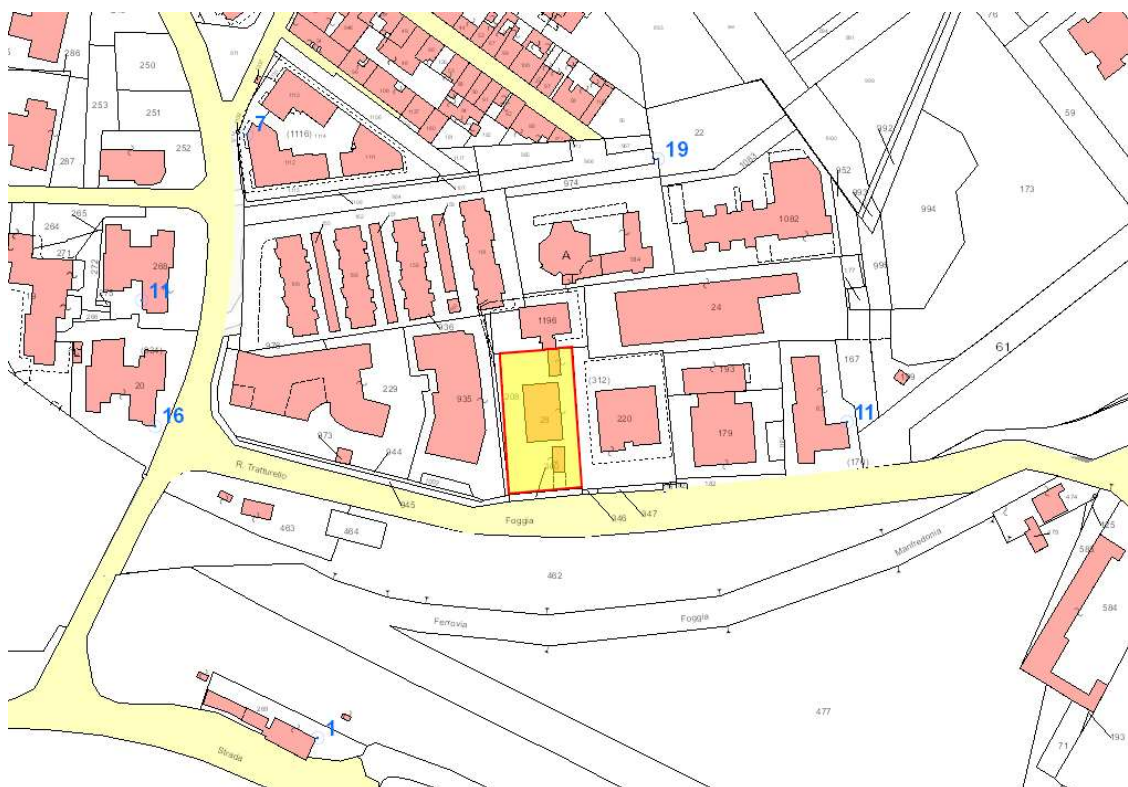


Figura 4 – Stralcio planim. catastale del Comune di Foggia – foglio 97, p.la 28



PDF



Figura 5 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Foggia – foglio 97, p.lla 28

2.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita

Il LOTTO 2 è costituito da un box auto al primo piano interrato di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Box auto in Foggia alla Via Leone XIII n. 12** – primo piano interrato, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26**, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.

LA ZONA ABITATIVA

Periferica provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pur trattandosi di zona periferica la disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. è discreta, così come la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE (foto C1)

Lo stabile è stato edificato alla fine anni 70 nella periferia est del Comune di Foggia.

Il fabbricato ha una pianta rettangolare e si sviluppa verticalmente con 4 piani fuori terra adibiti ad appartamenti mentre l'unico piano interrato è adibito a box auto e locali tecnici. La copertura è piana e/o terrazzi.

La struttura portante è a telai in c.a. e solai solai in latero cemento mentre le tramezzature interne e le murature di tompagno con laterizi forati.



PDF Eraser Free

IL BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO (foto da C2 a C8)

Il **box auto** al primo piano interrato, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica¹¹ e nella planimetria¹² allegata, presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,50 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 38 mq.

Si segnala che è stato ricavato un piccolo ripostiglio al disotto della vano corsa ascensore (foto C8).

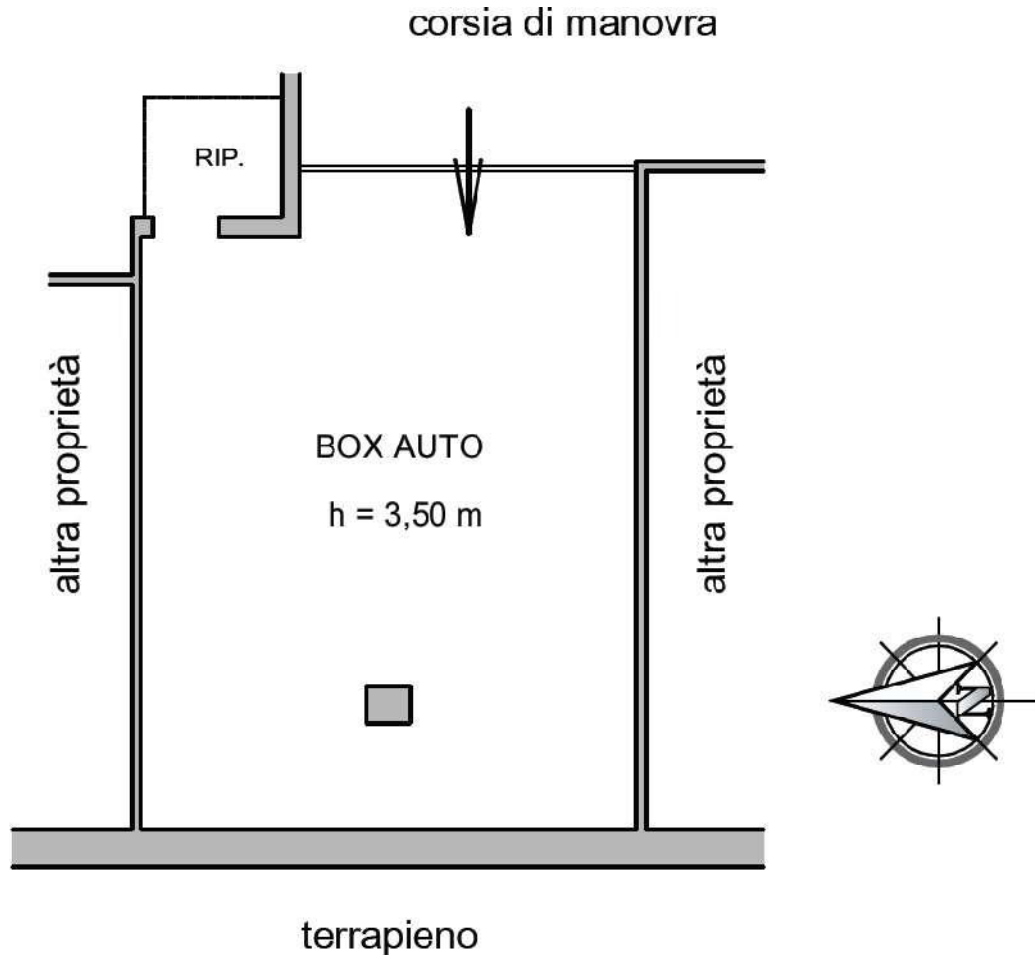


Figura 6 - Box auto - planimetria stato di fatto

Al piano interrato si accede mediante rampa carrabile con ingresso dal civico n. 161/C di Via Leone XIII (foto C2).

Il box auto in esame confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- ad est con corsia di manovra;
- a sud con altra unità immobiliare;
- ad ovest con terrapieno.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il box auto presenta delle **finiture** di discreta qualità ed in particolare troviamo il pavimento in marmette di graniglia,

¹¹ Allegato C - Rilievo fotografico

¹² Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)



PDF Eraser Free

pareti e soffitti completamente dipinti nonché una serranda metallica all'ingresso, quest'ultima a sollevamento elettrico-meccanico.

L'unico **impianto tecnologico** presente è quello elettrico collegato al rete urbana mentre lo **stato di manutenzione e conservazione** del box in oggetto si può considerare discreto, non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

2.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata, in forma tabellare, la superficie rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

BOX AUTO IN VIA LEONE XIII N. 161/C - FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ¹	Sup. commerc.
	mq		mq
Vano parcheggio autovettura	38,0	100%	38,00
Totale			38,0

2.10 Stima complessiva del LOTTO 2

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 2020 - II° semestre:

Provincia:	Foggia
Comune:	Foggia
Fascia/Zona:	Periferica - Rione Macchia Gialla, Via Gandhi, Corso del Mezzogiorno, Rione Martucci.
Codice zona:	D7
Microzona:	0
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo ¹³	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ¹⁴
		min	max	
Box	Normale	950	1.200	L

¹³ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

¹⁴ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



PDF Eraser Free

Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare - Aprile 2021

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

Fonte	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Immobiliare.it	Box auto	800	1.100
Borsino Immobiliare	Box auto	750	950

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili 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 IMMOBILI

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Box auto	38,0	36.100
Totale		36.100,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Nessuno.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

Il valore complessivo del LOTTO 2, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a **€ 36.100,00**.

2.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 2 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

2.12 Individuazione dello stato di possesso

L'immobile facente parte del LOTTO 2 è in possesso del debitore esecutato.



PDF Eraser Free

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

Nessuno.

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

TRASCRIZIONE del 09/05/2008 - Registro Particolare 7870 Registro Generale 11110 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO ANTONIO Repertorio 759/622 del 29/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

ANNOTAZIONE del 26/06/2008 - Registro Particolare 2206 Registro Generale 15471 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO ANTONIO Repertorio 710/585 del 31/03/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

TRASCRIZIONE del 22.10.2019 rep. nn. 22337/16801 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Foggia con sede in Foggia del 02.10.2019 rep. n. 4975

2.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Sulla scorta della documentazione¹⁵ acquisita presso l'Ufficio SUE del Comune di Foggia, il sottoscritto **ha verificato la regolarità urbanistico-edilizia** del Box auto oggetto di pignoramento, in particolare si segnala quanto segue:

- il Fabbricato in cui insiste al piano interrato il Box auto in esame è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 66 del 15.04.1977** - Progetto principale relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Via del mare _____, approvato su parere favorevole della C.E. in data 07.07.1976 n. 3 e successiva variante approvata in data 31.03.1978 n. 23 n. 17 del 26.02.1979.
- con **Permesso di Costruire n. 179 del 05.06.2007** - Pratica Edilizia 190E2007 e successiva **Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d'opera n. 105941 del 07.12.2007** - Pratica Edilizia 1075E2007, il locale interrato da uso commerciale è stato trasformato in autorimessa (n. 9 box-auto).
- a seguito delle suddette Pratiche Edilizie è stato rilasciato **Certificato di Agibilità prot. 12706 del 11.02.2008** - Pratiche Edilizie nn. 190E2007 e 1075E2007.

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:

¹⁵ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia

¹⁶ Allegato A - Documentazione catastale



PDF Eraser Free

l'immobile in oggetto è regolarmente accatastato;

- la **planimetria catastale è conforme** a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Cerignola (FG) sono state rinvenute e visionate le seguenti Pratiche edilizie¹⁷ relative all'immobile pignorato:

- **Permesso di Costruire n. 179 del 05.06.2007** – Pratica Edilizia 190E2007; Frazionamento e cambio di destinazione d'uso di un locale commerciale in piano terra in n. 4 appartamenti, con annessi giardini, e di un locale interrato da uso commerciale in autorimessa (n. 9 box-auto); nonché realizzazione di un box-auto nel cortile interno. Il tutto con accesso da Via Leone XIII n. 162.
- **Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d'opera n. 105941 del 07.12.2007** – Pratica Edilizia 1075E2007;
- **Certificato di Agibilità prot. 12706 del 11.02.2008** – Pratiche Edilizie nn. 190E2007 e 1075E2007.

2.16 Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile in oggetto non occorre predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

Per l'immobile in esame non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

2.18 Specchio riepilogativo LOTTO 2

LOTTO 2	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Box auto
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	Il LOTTO 2 è costituito da un box auto al primo piano interrato di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 161/C.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Foggia
<i>INDIRIZZO</i>	Via Leone XIII, n 161/C
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	38 mq
<i>CONFINI</i>	Il box auto confina: a nord con altra unità immobiliare; ad est con corsia di manovra; a sud con altra unità immobiliare; ad ovest con terrapieno.
<i>DATI CATASTALI</i>	Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia alla Via Leone XIII n. 12 – primo piano interrato, foglio 97 – p.lla 28 – sub. 26, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 35 mq, sup. catastale 38 mq, rendita € 195,22.

¹⁷ Allegato D – Documentazione urbanistico-edilizia



PDF Eraser Free

<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	Salvatore Mario D'ARGENIO, nato a Foggia il 08.04.1963 (C.F. DRG SVT 63D08 D643 D), proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di Compravendita del 29.04.2008 rep. n. 759/622 a rogito del Notaio Antonio RIZZO CORALLO di Lucera, trascritto il 09.05.2008 ai nn. 11110/7870.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	Nessuna
<i>PIGNORAMENTI GRAVANTI</i>	TRASCRIZIONE del 22.10.2019 rep. nn. 22337/16801 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Foggia con sede in Foggia del 02.10.2019 rep. n. 4975.
<i>STATO DI POSSESSO</i>	L'immobile in esame è in possesso del debitore esecutato.
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA</i>	Il box auto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 179 del 05.06.2007 - Pratica Edilizia 190E2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività per Variante in corso d'opera n. 105941 del 07.12.2007 - Pratica Edilizia 1075E2007. a seguito delle suddette Pratiche Edilizie è stato rilasciato Certificato di Agibilità prot. 12706 del 11.02.2008 - Pratiche Edilizie nn. 190E2007 e 1075E2007.
<i>AGIBILITÀ</i>	Certificato di Agibilità prot. 12706 del 11.02.2008 - Pratiche Edilizie nn. 190E2007 e 1075E2007.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobile regolarmente accatastato e con planimetria catastale conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 36.100,00

Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa al LOTTO 2 costituita da diciassette pagine e da n° 8 allegati (identificati dalla A alla H), 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 28 giugno 2021

L'esperto incaricato
dott. ing. Alfonso MENNITTI

