



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 Stefania RIGNANESE

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

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 4

DOTT. ING ALFONSO MENNITTI



Premessa

Le operazioni peritali

LOTTO 4

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO SITI IN FOGGIA ALLA VIALE LEONE XIII N. 185

- 4.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 4
- 4.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 4.2 Attuali e precedenti proprietari
 - Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 4.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 4.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 4.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 4.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 4.7 Esatta individuazione del LOTTO 4
- 4.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - L'appartamento al II piano
 - Il box auto al primo piano interrato
- 4.9 Valutazione delle superfici commerciali
- 4.10 Stima complessiva del LOTTO 4
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore degli immobili
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 4
- 4.11 Verifica della comoda separabilità
- 4.12 Individuazione dello stato di possesso
- 4.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 4.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformità urbanistica-edilizia
 - Conformità catastale



PDF Eraser Free

Pratiche edilizie

- 4.16 Attestato di Prestazione energetica
- 4.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
- 4.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 4

Allegati

- All. A Documentazione catastale
- All. B Planimetrie immobili (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 Attestato di Prestazione Energetica
- All. I Attestazione amministratore pro tempore
- All. L Verbale delle operazioni peritali



PDF Eraser Free

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 4

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, 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

nei confronti

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 delle planimetrie immobili pignorati.¹
- 09.01.2021 Invio di raccomandata A.R.² nn. 15097763540-1 al debitore esecutato con la quale si comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 9,00 del giorno 27.01.2021.
- 27.01.2021 Primo accesso agli immobili pignorati. Preso atto della situazione, ai sensi dell'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020 n. 27, l'esperto sospendeva le operazioni di stima relativamente agli immobili in oggetto.³
- 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 Matrimonio⁴ del debitore esecutato.
- 13.07.2021 Accesso agli immobili pignorati siti in Foggia alla Via Leone XIII n. 185.
Nell'occasione, alla presenza del proprietario/possessore degli immobili pignorati e del custode del compendio pignorato avv. Fausta DISANTI, il sottoscritto eseguiva l'ispezione dell'appartamento e del sottostante box auto nonché effettuava le necessarie misurazioni⁵ e raccoglieva materiale fotografico⁶.
Il verbale delle operazioni peritali è stato redatto dal suddetto custode avv. Fausta DISANTI.
Nella stessa mattinata protocollava Istanza di accesso agli atti all' Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per l'acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia relativa agli immobili oggetto di pignoramento.
- 17.08.2021 Primo accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per richiedere informazioni in merito all'istanza di cui sopra.
- 23.08.2021 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione delle visure storiche degli immobili pignorati.¹
- 24.08.2021 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
Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione

¹ Allegato A - Documentazione catastale

² Allegato F - Comunicazioni di sopralluogo

³ Allegato L - Verbale delle operazioni peritali

⁴ Allegato E - Estratto dell'Atto di Matrimonio

⁵ Allegato B - Planimetrie immobili (stato di fatto)

⁶ Allegato C - Rilievo fotografico

⁷ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia



PDF Eraser Free

SSS ER), per l'acquisizione della Ispezione ipotecaria relativa agli immobili pignorati costituenti il LOTTO 4.⁸

05.09.2021 Invio telematico al Sistema Informativo APE PUGLIA dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento del LOTTO 4.⁹

⁸ Allegato G - Ispezione ipotecaria

⁹ Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO 4

APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO FOGGIA - VIALE LEONE XIII N. 185

4.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 4

Il LOTTO 4 è costituito da un appartamento al II piano di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 185 e da sottostante box auto al primo piano interrato.

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

4.1 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 Notaio Letizia RUSSO di Palermo.

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

- **Atto di compravendita del 23.06.1997 rep. n. 30167** a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia, trascritto il 24.06.1997 ai nn. 10121/7847.

4.2 Attuali e precedenti proprietari

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

L'attuale proprietario dell'appartamento al II piano di stabile sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 185 nonché del sottostante box auto al primo piano interrato, immobili censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67;

è .

CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, **a tutto il 22.10.2019** (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il **proprietario dell'appartamento al II piano di stabile sito in**



PDF Eraser Free

Foggia alla Via Leone XIII n. 185 nonché del sottostante box auto al primo piano interrato, immobili censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67;

è

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

PROVENIENZE

Atto di compravendita del 23.06.1997 rep. n. 30167 a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia, trascritto il 24.06.1997 ai nn. 10121/7847.

a favore:

contro: I

4.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dei n. 2 immobili oggetto di stima con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ovvero i dati relativi ai seguenti immobili:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

Nel seguito si riporta quanto indicato nelle visure storiche allegate¹⁰ alla presente Relazione di stima.

APPARTAMENTO AL II PIANO DI STABILE SITO IN FOGGIA AL VIALE LEONE XIII N. 185

Catasto Fabbricati: **Comune di Foggia - foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19**

Intestatario:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 26.05.2021

foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26.05.2021 protocollo n. FG0049684 in atti dal 26.05.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 122330.1/2021).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013

¹⁰ Allegato A - Documentazione catastale



PDF Eraser Free

foglio 98 - p.la 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19.

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.12.1994

foglio 98 - p.la 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12.12.1994 in atti dal 15.12.1994 (n. B00768.2/1994)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari da 23.06.1997

proprietario per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23.06.1997. Voltura in atti dal 13.10.1999. Repertorio n. 30167. Rogante Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia, Registrazione COMPRAVENDITA (n. 9413.1/1997)

Situazione degli intestatari da 27.02.1996

proprietà 1/1 fino al 23.06.1997.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27.02.1996. Voltura in atti dal 26.03.1997. Repertorio n. 13863. Rogante Notaio SANNONER di Orta Nova, Registrazione COMPRAVENDITA (n. 4778.1/1996)

Situazione degli intestatari dal 12.12.1994

Società Immobiliare Residenziale SI.RE. SRL (C.F. 00519220719), proprietà per 1/1 fino al 27.02.1996.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12.12.1994 in atti dal 15.12.1994. Registrazione (n. B00768.2/1994)

BOX AUTO AL I PIANO INTERRATO DI STABILE SITO IN FOGGIA ALLA VIA VEOLE XIII N. 185

Catasto Fabbricati: **Comune di Foggia - foglio 98 - p.la 180 - sub. 34**

Intestatario:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013

foglio 98 - p.la 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.12.1994

foglio 98 - p.la 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12.12.1994 in atti dal 15.12.1994 (n. B00768.2/1994)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari da 23.06.1997



PDF Eraser Free

proprietario per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23.06.1997. Voltura in atti dal 13.10.1999. Repertorio n. 30167. Rogante Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia, Registrazione COMPRAVENDITA (n. 9413.1/1997)

Situazione degli intestatari da 27.02.1996

proprietà 1/1 fino al 23.06.1997.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27.02.1996. Voltura in atti dal 26.03.1997. Repertorio n. 13863. Rogante Notaio SANNONER di Orta Nova, Registrazione COMPRAVENDITA (n. 4778.1/1996).

Situazione degli intestatari dal 12.12.1994

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 12.12.1994 in atti dal 15.12.1994. Registrazione (n. B00768.2/1994).

4.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazioni in atti nonché delle ispezione ipotecaria telematica¹¹ eseguita in data 24.08.2021, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili in esame.

4.5 Verifica del regime patrimoniale dei debitori

Come si evince dall'estratto dell'Atto di matrimonio¹² dei coniugi
 , gli stessi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

4.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Il LOTTO 4 è costituito da un appartamento al II piano di stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185 e da sottostante box auto al primo piano interrato.

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** – piano II – int. 10 , foglio 98 – p.lla 179 – sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** – primo piano interrato, foglio 98 – p.lla 180 – sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

L'appartamento in esame è posto al secondo piano, presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,90 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 103 mq, quest'ultima comprensiva di n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII.¹³

L'abitazione, al suo interno, è composta da ingresso, soggiorno/tinello, cucina, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.

Il suddetto immobile confina:

¹¹ Allegato H – Ispezione ipotecaria

¹² Allegato E – Estratto Certificato di matrimonio

¹³ Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)



PDF Eraser Free

a nord con cortile interno, altra proprietà e vano scale/ascensore;

- ad est con cortile interno ed altra proprietà;
- a sud con Viale Leone XIII;
- ad ovest con altra proprietà.

Il **box auto** al primo piano interrato presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,55 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq.¹⁴

Il suddetto immobile confina:

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

4.7 Esatta individuazione del LOTTO 4

Il LOTTO 4 è costituito da un appartamento al II piano di stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185 e da sottostante box auto al primo piano interrato.



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

¹⁴ Allegato B - Planimetrie immobili (stato di fatto)





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



Figura 3 - Stabile di Viale Leone XIII n. 185 - Foggia



PDF Eraser Free

Le unità immobiliari che costituiscono il LOTTO 4 sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

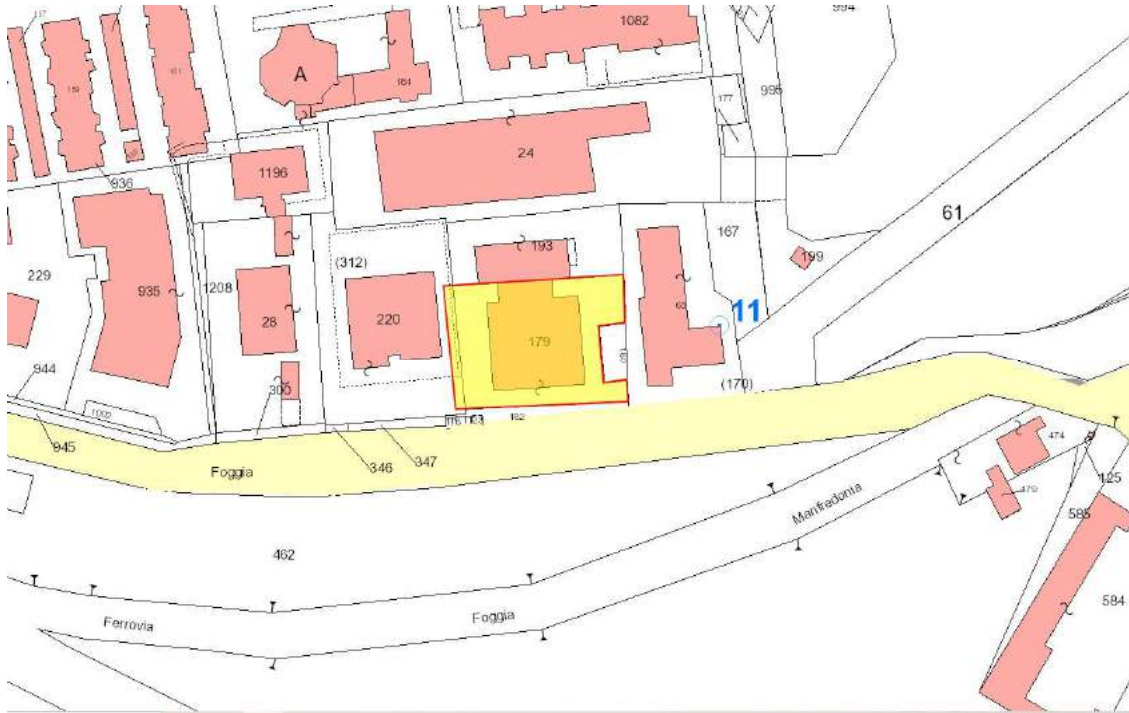


Figura 4 - Stralcio planim. catastale del Comune di Foggia - foglio 98, p.lle 179-180



Figura 5 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Foggia - foglio 98, p.lle 179-180



4.6 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita

Il LOTTO 4 è costituito da un appartamento al II piano di stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185 e da sottostante box auto al primo piano interrato.

Immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185** - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19;
- **Box auto in Foggia alla Via del Mare** - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.

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 buona, così come la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE (foto da C1 a C3)

Lo stabile è stato costruito inizi anni '90 nella periferia nord-est del Comune di Foggia.

Lo stesso presenta una pianta compatta e si sviluppa verticalmente con 5 piani fuori terra, mentre la copertura è piana e/o a 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.

L'APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO (foto da C4 a C19)

L'appartamento in esame, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica¹⁵ e nelle planimetrie¹⁶ allegate, è posto al secondo piano dello stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185.

Lo stesso presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,90 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 103 mq, quest'ultima comprensiva di ingresso, soggiorno/tinello, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio nonché di n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII.

L'immobile in esame confina:

- a nord con cortile interno, altra proprietà e vano scale/ascensore;
- ad est con cortile interno ed altra proprietà;
- a sud con Viale Leone XIII;
- ad ovest con altra proprietà.

In particolare, al suo interno, l'abitazione è composta da:

- un ampio ingresso/soggiorno/tinello che sviluppa una superficie utile pari a circa 34 mq (foto da C4 a C6). Tale ambiente gode di affaccio sul balcone a sud ovvero sul prospetto principale di Viale Leone XIII (foto C10 e C11).
- un ripostiglio di circa 3,5 mq, posto subito in prossimità della porta di ingresso all'appartamento;

¹⁵ Allegato C - Rilievo fotografico

¹⁶ Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)



PDF Eraser Free

- cucina attrezzata di circa 7,00 mq, quest'ultima collegata direttamente sia al tinello sia al balcone a sud (foto C7 e C8). Presenta una parete attrezzata completamente piastrellata ed al suo interno si trova collocata la caldaia murale (foto C9);
- un bagno di circa 7 mq dotato di finestra nonché di lavabo, bidet, w.c., vasca da bagno e box doccia (foto C13 a C14);
 - n. 2 camere da letto: la prima (1) di circa 14 mq affaccia a sud sia con finestra che con portafinestra (foto C15), quest'ultima di accesso al balcone a pianta pseudo circolare (foto C16 e C17); la seconda sviluppa una superficie utile di circa 16 mq ed affaccia ad est solo con una finestra (foto C18 e 19).

Come anticipato, l'abitazione è dotata di n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII: il primo con pianta trapezoidale che sviluppa una superficie utile di circa 9 mq (foto C10 e C11) mentre il secondo con pianta pseudo circolare ed una superficie utile di circa 6 mq (foto C16 e C17).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata¹⁶, l'appartamento presenta **finiture** di buona qualità ed in particolare troviamo:

- pavimenti in gres porcellanato;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti;
- bagno con pareti piastrellate, completo di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno e box doccia;
- porte interne in legno;
- porta blindata all'ingresso;
- infissi esterni in alluminio e vetrocamera, completi di tapparelle in pvc.

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 (interna) collegata agli elementi radianti.

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

IL BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO (foto da C22 a C26)

Il **box auto** al primo piano interrato, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica¹⁷ e nelle planimetrie¹⁸ allegate, presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,55 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq.

All'autorimessa in questione si accede sia a mezzo di rampa carrabile con ingresso da Viale Leone XIII sia utilizzando la scalinata/ascensore condominiale.

Si segnala che all'interno di tale box auto è stato ricavato un modesto soppalco metallico adibito ad area deposito/ripostiglio.

¹⁷ Allegato C - Rilievo fotografico

¹⁸ Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)



PDF Eraser Free

- Suddetto immobile si affina:
- a nord con altra unità immobiliare;
 - ad est con altra unità immobiliare;
 - a sud con corsia di manovra;
 - ad ovest altra unità immobiliare.

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

Gli **impianti tecnologici** presenti sono quello elettrico collegato al rete urbana, citofonico collegato al sovrastante appartamento di proprietà ed antifurto.

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.

4.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata, in forma tabellare, la superficie rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

APPARTAMENTO IN VIALE LEONE XIII N. 185 - FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ¹⁹	Sup. commerc.
	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	98,0	100%	98,00
Pertinenze esclusive di ornamento	15,0	30%	4,50
Totale			103,0

BOX AUTO IN VIALE LEONE XIII N. 185 - FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ¹	Sup. commerc.
	mq		mq
Vano parcheggio autovettura	17,0	100%	17,00
Totale			17,0

4.10 Stima complessiva del LOTTO 4

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.

¹⁹ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 5



PDF Erassar Free

FONTI D'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 ²⁰	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ²¹
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.400	L
Box	Normale	950	1.200	L

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	Appartamenti	1.300	1.700
Borsino Immobiliare	Abitazioni in stabili di fascia media	980,27	1.172,96
	Box auto	758,41	956,14

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

²⁰ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

²¹ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



PDF Eraser Free

Il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a **1.200 €/mq** per l'**appartamento** e **1.000 €/mq** per il **box auto**.

VALORE IMMOBILI

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Appartamento	103,0	123.600,00
Box auto	17,0	17.000
Totale		140.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore del LOTTO 4 si dovranno detrarre € **2.000,00** di spese finalizzate all'ottenimento dell'agibilità (vedere § 4.15 - *Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale*).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4

Il valore complessivo del LOTTO 4, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a € **138.600,00**.

4.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 4 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

4.12 Individuazione dello stato di possesso

Come verificato in sede di sopralluogo²², gli immobili facenti parte del LOTTO 4 sono in possesso del debitore esecutato

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

Dall'attestazione²³ dell'amministratore pro tempore sig.

"Condominio SI.RE" sito in Foggia alla Via Leone XIII n. 185, si evince in particolare che alla data del 20.07.2021:

- è regolare lo stato dei pagamenti condominiali relativi agli immobili in esame;
- non ci sono liti pendenti in corso;
- il condominio deve ancora definire i crediti/debiti con il supercondominio di Viale Leone XIII nn. 183/185.

²² Si veda sia il verbale delle operazioni peritali redatto dal custode avv. Fausta DISANTI sia i riscontri utenze dell'immobile (documentazione fotografica).

²³ Allegato I – Attestazione amministratore pro tempore



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

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

4.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia si evince che lo stabile in esame è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 88 del 06.10.1989 - prat. 321/E/87;
- Concessione Edilizia n. 80 del 22.10.1992 - prat. 1035/E/94 (voltura della precedente);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 143 del 12.12.1995 - prat. 429/E/95.

mentre, pur a fronte di regolare richiesta, dall'archivio del suddetto Ufficio **non** è emerso il Certificato di agibilità relativo allo stabile in esame.

Confrontando le planimetrie catastali originarie con quanto riscontrato in fase di sopralluogo, si deduce che non sono state apportate modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento.

Pertanto il valore complessivo del LOTTO 4 è stato adeguato e corretto tenendo conto delle spese necessarie all'ottenimento dell'agibilità.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa²⁴ 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 praticamente conforme** a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia è stata rinvenuta unicamente la "**Richiesta di rilascio del certificato d'uso e di abitabilità**" del 19.01.1996 prot. n. 466 con i relativi allegati in copia.²⁵

mentre, **non** è stato trovato il relativo Certificato di Agibilità/Abitabilità.

²⁴ Allegato A - Documentazione catastale

²⁵ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia



4.16 Attestato di Prestazione Energetica

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 13.07.2021, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)²⁶ dell'abitazione in esame.

Si fa presente che durante il suddetto sopralluogo ha consegnato al sottoscritto il Libretto d'Impianto del generatore di calore²⁷, il quale è risultato in ordine con i rapporti tecnici come per legge.

Inoltre, sempre nel rispetto della normativa vigente, in data 05.09.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

4.17 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.

4.18 Specchio riepilogativo LOTTO 4

LOTTO 4	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 4 è costituito da un appartamento al II piano e da un sottostante box auto al primo piano interrato, entrambi posti in stabile sito in Foggia al Viale Leone XIII n. 185.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	L'appartamento al II piano si sviluppa con pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,90 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 103 mq, quest'ultima composta da ingresso, soggiorno/tinello, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio nonché n. 2 balconi prospicienti Viale Leone XIII. Il box auto al primo piano interrato presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,55 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Foggia
<i>INDIRIZZO</i>	Viale Leone XIII n. 185
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	Appartamento al II piano: 103 mq Box al primo piano interrato: 17 mq
<i>CONFINI</i>	L'appartamento confina: <ul style="list-style-type: none"> - a nord con cortile interno, altra proprietà e vano scale/ascensore; - ad est con cortile interno ed altra proprietà; - a sud con Viale Leone XIII; - ad ovest con altra proprietà. Il box auto confina: <ul style="list-style-type: none"> - a nord con altra unità immobiliare; - ad est con altra unità immobiliare;

²⁶ Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica

²⁷ Come da verbale delle operazioni peritali redatto dal custode giudiziario avv. Fausta DISANTI



PDF Eraser Free

	<ul style="list-style-type: none"> - a sud con corsia di manovra; - ad ovest altra unità immobiliare.
<i>DATI CATASTALI</i>	<p>Unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione in Foggia al Viale Leone XIII n. 185 - piano II - int. 10 , foglio 98 - p.lla 179 - sub. 19, zona 1, cat. A/3, classe 4, vani 5, sup. catastale totale 103 mq (totale escluso aree scoperte 98 mq), rendita € 555,19; - Box auto in Foggia alla Via del Mare - primo piano interrato, foglio 98 - p.lla 180 - sub. 34, zona 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, sup. catastale 17 mq, rendita € 83,67.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di compravendita del 23.06.1997 rep. n. 30167 a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia, trascritto il 24.06.1997 ai nn. 10121/7847.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	Nessuna
<i>TRASCRIZIONI 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>	Gli immobili facenti parte del LOTTO 4 sono in possesso del debitore esecutato
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA</i>	Lo stabile in esame è stato edificato in forza di: Concessione Edilizia n. 88 del 06.10.1989 - prat. 321/E/87; Concessione Edilizia n. 80 del 22.10.1992 - prat. 1035/E/94 (voltura della precedente); Concessione Edilizia in Sanatoria n. 143 del 12.12.1995 - prat. 429/E/95.
<i>AGIBILITÀ</i>	Unità immobiliari sprovviste di Certificato di Agibilità.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobili regolarmente accatastrati e con planimetrie catastali praticamente conformi a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 138.600,00.



PDF Eraser Free

Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa al LOTTO 1 costituita da ventuno pagine e da n. 10 allegati (identificati dalla A alla L), rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto invierà copia di tale Relazione di Stima al creditore procedente 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 05 settembre 2021

L'esperto incaricato

dott. ing. Alfonso MENNITTI

