

SOMMARIO

Premessa

Le operazioni peritali

LOTTO 5

APPARTAMENTO AL PIANO ATTICO E BOX AUTO AL PIANO TERRA FOGGIA – VIA RUGGERO GRIECO N. 19

- 5.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 5
- 5.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 5.2 Attuali e precedenti proprietari
 - Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 5.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 5.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 5.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 5.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 5.7 Esatta individuazione del LOTTO 5
- 5.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - L'appartamento al piano attico
 - Il box auto al piano terra
- 5.9 Valutazione delle superfici commerciali
- 5.10 Stima complessiva del LOTTO 5
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore degli immobili
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 5
- 5.11 Verifica della comoda separabilità
- 5.12 Individuazione dello stato di possesso
- 5.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformità urbanistico-edilizia
 - Conformità catastale



PDF Eraser Free

– Pratiche edilizie

- 5.16 Attestato di Prestazione energetica
- 5.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
- 5.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 5

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** Documentazione gestione condominiale
- All. **L** Verbale operazioni peritali
- All. **M** Atti di compravendita



PDF Eraser Free

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 5

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

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. 15097763760-9 al debitore esecutato con la quale si comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 9,00 del giorno 03.02.2021.
- 03.02.2021 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 Matrimonio del debitore esecutato.⁴
- 16.03.2021 Accesso presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia per ritirare l'Estratto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato.⁴
- 29.08.2021 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
- 31.08.2021 Deposito Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia, per l'acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia relativa agli immobili oggetto di pignoramento.⁵
- 02.09.2021 Accesso agli immobili pignorati siti in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19. Nell'occasione, alla presenza del _____ e dell'avv. Fausta DISANTI, custode del compendio pignorato, il sottoscritto eseguiva l'ispezione dell'appartamento e del sottostante box auto nonché effettuava le necessarie misurazioni⁶ e raccoglieva materiale fotografico⁷.
Sempre nell'occasione l'esperto aveva modo di visionare sia il Libretto di Impianto di riscaldamento⁸ sia gli Atti di Compravendita di provenienza.⁹
Il relativo verbale delle operazioni peritali veniva redatto dal nominato custode avv. Fausta DISANTI.

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 D - Documentazione urbanistico-edilizia

⁶ Allegato B - Planimetrie immobili (stato di fatto)

⁷ Allegato C - Rilievo fotografico

⁸ Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica

⁹ Allegato M - Atti di Compravendita



PDF Eraser Free

- 05.09.2021 Invio telematico al Sistema Informativo APE PUGLIA dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento del LOTTO 5.¹⁰
- 16.09.2021 Accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per visionare la documentazione richiesta.
- 17.09.2021 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione della Ispezione ipotecaria relativa agli immobili pignorati costituenti il LOTTO 5.¹¹

¹⁰ Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica

¹¹ Allegato G - Ispezione ipotecaria



LOTTO 5

APPARTAMENTO AL PIANO ATTICO E BOX AUTO AL PIANO TERRA FOGGIA – VIA RUGGERO GRIECO N. 19

5.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 5

Il LOTTO 5 è costituito da un appartamento al piano attico (nono piano) di stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 e da sottostante box auto al piano terra.

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

- **Abitazione in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano nono**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- **Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano terra**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 12, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

5.1 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.

Gli atti di trasferimento anteriori di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento (22.10.2019) sono i seguenti:

- **ABITAZIONE - Atto di compravendita del 29.08.1968 rep. n. 3692 racc. n. 1336** a rogito del Notaio Arturo SALERNO di Foggia, registrato a Foggia il 10.09.1968 al n. 1885 vol. 189 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il 23.10.1968 ai nn. 24896/192255.
- **BOX AUTO - Atto di compravendita del 18.01.1989 rep. n. 3692/437** a rogito del Notaio Michele AUGELLI di Foggia, trascritto il 27.01.1989 ai nn. 1967/253666.

5.2 Attuali e precedenti proprietari

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

L'attuale proprietario dell'appartamento al piano attico (IX piano) di stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 nonché del sottostante box auto al piano terra, immobili censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Abitazione in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano nono**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- **Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano terra, foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.



PDF Eraser Free

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 piano attico (IX piano) di stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 nonché del sottostante box auto al piano terra**, immobili censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Abitazione in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano nono**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 95 p.lla 927 sub. 90**, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- **Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano terra, foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

PROVENIENZE

ABITAZIONE IN FOGGIA ALLA VIA RUGGERO GRIECO N. 19 – PIANO NONO

Atto di compravendita del 29.08.1968 rep. n. 3692 racc. n. 1336 a rogito del Notaio Arturo SALERNO di Foggia, registrato a Foggia il 10.09.1968 al n. 1885 vol. 189 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il 23.10.1968 ai nn. 24896/192255

a favore:

contro:

BOX AUTO IN FOGGIA ALLA VIA RUGGERO GRIECO N. 19 – PIANO TERRA

Atto di compravendita del 13.04.2007 rep. n. 8735 racc. n. 4291 a rogito del Notaio Felice CAPUTO di Foggia, trascritto il 19.04.2007 ai nn. 9806/6834.

a favore:

contro:

Nota: All'art. 11 del presente Atto si legge: "L'acquirente ai fini del presente atto dichiara che il locale ad uso box-auto oggetto del presente atto costituisce **pertinenza** dell'appartamento per abitazione sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n.19/C, nono piano, ..."

Denuncia di successione n. 21 vol. 307 del 02.09.1998, trascritta il 14.11.1998 ai nn. 17742/13299.



PDF Eraser Free

a favore:

contro:

Atto di compravendita del 18.01.1989 rep. n. 3692/437 a rogito del Notaio Michele AUGELLI di Foggia, trascritto il 27.01.1989 ai nn. 1967/253666.

a favore:

contro:

5.3 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 alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano nono**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 95 p.lla 927 sub. 90**, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- **Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano terra, foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

Nel seguito si riporta quanto indicato nelle visure storiche allegate¹² alla presente Relazione di stima.

APPARTAMENTO AL NONO PIANO DI STABILE SITO IN FOGGIA – VIA RUGGERO GRIECO N. 19

Catasto Fabbricati: **Comune di Foggia - foglio 95 – p.lla 927 – sub. 90**

Intestatario:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 28.10.2020

foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 111 mq (101 mq totale escluse le aree scoperte), rendita € 610,71.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28.10.2020 protocollo n. FG0107006 in atti dal 28.10.2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANCS (n. 41287.1/2020).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013

foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 111 mq (101 mq totale escluse le aree scoperte), rendita € 610,71.

¹² Allegato A – Documentazione catastale



PDF Eraser Free

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.04.2005

foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, rendita € 610,71.

Dati derivanti da: Variazione del 19.04.2005 protocollo n. FG0082045 in atti dal 19.04.2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20459.83/2005).

Situazione dell'unità immobiliare dal 17.02.1996

foglio 95 p.lla 240 sub. 78, zona cens. 1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17.02.1996 in atti dal 22.02.1996 **DIVISIONE E TOPONOMASTICA** (n. 962.1/1996)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992

foglio 95 p.lla 240 sub. 78, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 9,5 vani, rendita € 1.054,86 – Viale Cristoforo Colombo n. 206.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

foglio 95 p.lla 240 sub. 78, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 9,5 vani, rendita £ 4.427 – Viale Cristoforo Colombo n. 206.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari dal 19.04.2005

Dati derivanti da: Variazione del 19.04.2005 protocollo n. FG0082045 in atti dal 19.04.2005 registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20459.83/2005).

Situazione degli intestatari dal 27.03.1996

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 27.03.1996. Voltura in atti dal 27.03.1996. Registrazione: RET. DATI ANAGRAFICI (n. 4256.1/1996).

Situazione degli intestatari dal 17.02.1996

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17.02.1996 in atti dal 22.02.1996 **DIVISIONE E TOPONOMASTICA** (n. 962.1/1996).

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

BOX AUTO AL PIANO TERRA DI STABILE SITO IN FOGGIA ALLA VIA RUGGIERO GRIECO N. 19

Catasto Fabbricati: **Comune di Foggia – foglio 95 – p.lla 927 – sub.12**



PDF Eraser Free

Intestatario:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARESituazione dell'unità immobiliare dal 28.05.2021**foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale totale 27 mq, rendita € 136,65.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.02.2021 protocollo n. FG00464433 in atti dal 20.05.2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10892.1/2021).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013**foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale totale 27 mq, rendita € 136,65 – Viale Cristoforo Colombo, piano terra.

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.04.2005**foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, rendita € 136,65 – Viale Cristoforo Colombo, piano terra.

Dati derivanti da: Variazione del 19.04.2005 protocollo n. FG0082045 in atti dal 19.04.2005 registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 20387.12/2005).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1992**foglio 95 p.lla 240 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, rendita € 136,65 – Viale Cristoforo Colombo, piano terra.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**foglio 95 p.lla 240 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, rendita £ 289 – Viale Cristoforo Colombo, piano terra.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARISituazione degli intestatari dal 13.04.2007

io

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13.04.2007. Nota presentata con Modello Unico in atti del 19.04.2007. Repertorio n. 8735 Rogante: Felice CAPUTO Sede: Foggia Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6834.1/2007).

Situazione degli intestatari dal 23.03.1998

PDF Eraser Free

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23.03.1998 Voltura in atti dal 13.10.1998 Registrazione: UR Foggia Volume: 307 n. 21 del 02.09.1998 SUCCESSIONE (n. 12855.1/1998).

Situazione degli intestatari dal 18.01.1989

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18.01.1989 Voltura in atti dal 19.06.1991 Repertorio n. 3692 Rogante: Michele AUGELLI di Foggia Registrazione: n. 78 del 06.02.1989 (n. 264.1/1989)

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

5.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazioni in atti nonché delle ispezione ipotecaria telematica¹³ eseguita in data 17.09.2021, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili in esame.

5.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

Come si evince dall'estratto dell'Atto di matrimonio¹⁴ dei coniugi

regime della separazione dei beni.

Dallo stesso documento si evince inoltre che, con Provvedimento del Tribunale di Foggia in data 19.07.2007 n. 2453 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto.

5.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita

Il LOTTO 5 è costituito da un **appartamento al piano attico (nono piano) di stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 e da sottostante box auto al piano terra.**

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

- **Abitazione in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano nono**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 95 p.lla 927 sub. 90**, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- **Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano terra**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 95 p.lla 927 sub. 12**, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

L'**appartamento** in esame è posto al piano attico (nono) della scalinata C, presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 112 mq, quest'ultima comprensiva di un ampio terrazzo.¹⁵

¹³ Allegato G – Ispezione ipotecaria

¹⁴ Allegato E – Estratto Certificato di matrimonio



PDF Eraser Free

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

Il suddetto immobile confina:

- a nord-ovest con cortile interno;
- a nord-est con altra proprietà e vano scale/ascensore;
- a sud-est con cortile interno;
- a sud-ovest con Piazza Alcide De Gasperi.

Il **box auto** al piano terra presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,25 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 27 mq.¹⁵

Il suddetto immobile confina:

- a nord-ovest con altra unità immobiliare;
- a nord-est con cortile interno;
- a sud-est con cortile interno;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare.

5.7 Esatta individuazione del LOTTO 5

Il LOTTO 5 è costituito da un appartamento al piano attico (nono piano) di stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 nonché dal sottostante box auto al piano terra

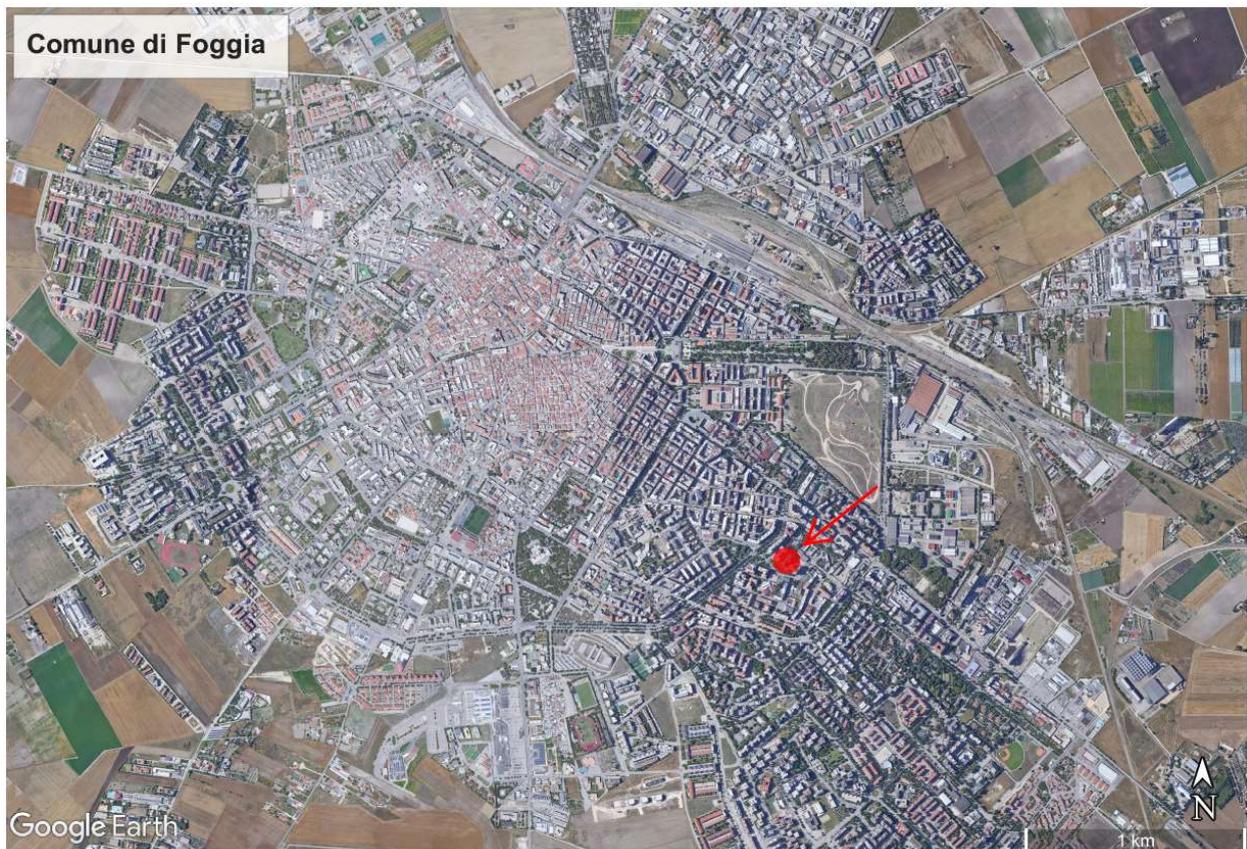


Figura 1 - Ortofoto del Comune di Foggia – scala 1:10.000

¹⁵ Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)



PDF Eraser Free

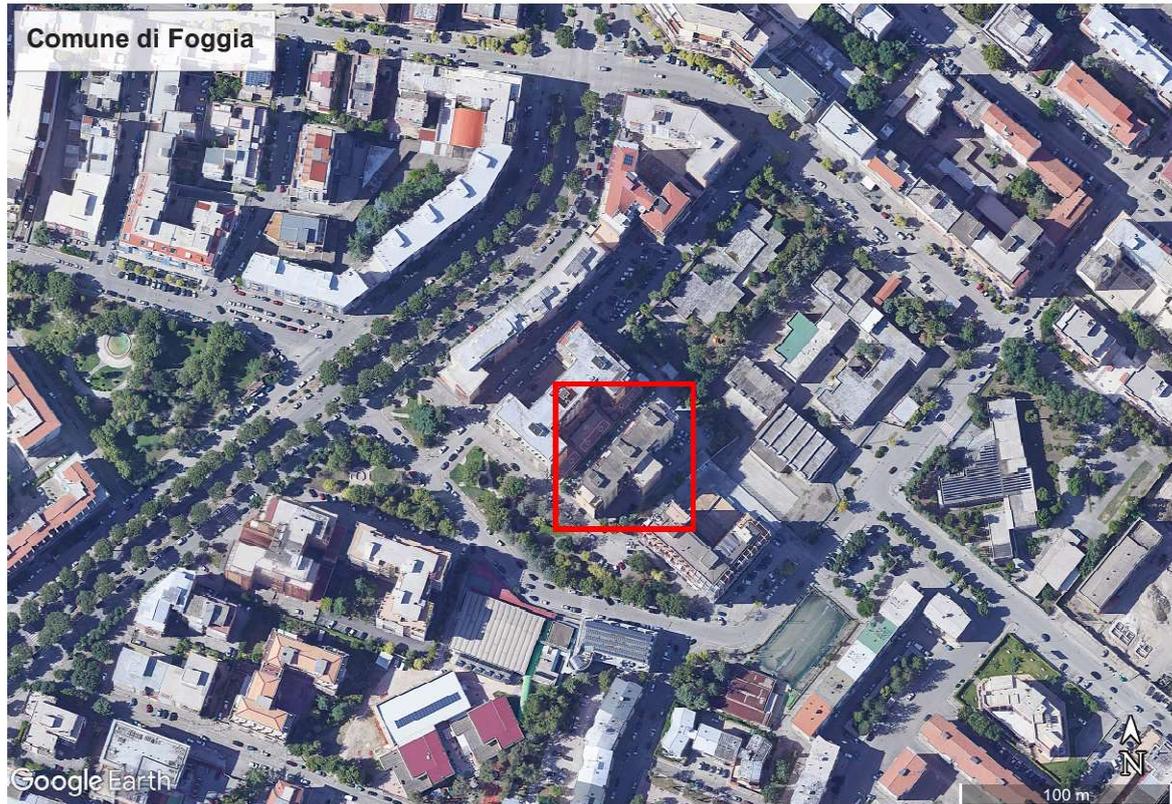


Figura 2 – Stralcio ortofoto del Comune di Foggia – scala 1:1.000



Figura 3 – Stabile di Via Ruggero Grieco n. 19 – Foggia



PDF Eraser Free

Le unità immobiliari che costituiscono il LOTTO 5 sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Abitazione in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 - piano nono**, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 95 p.lla 927 sub. 90**, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- **Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 - piano terra**, foglio 95 p.lla 927 sub. 12, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

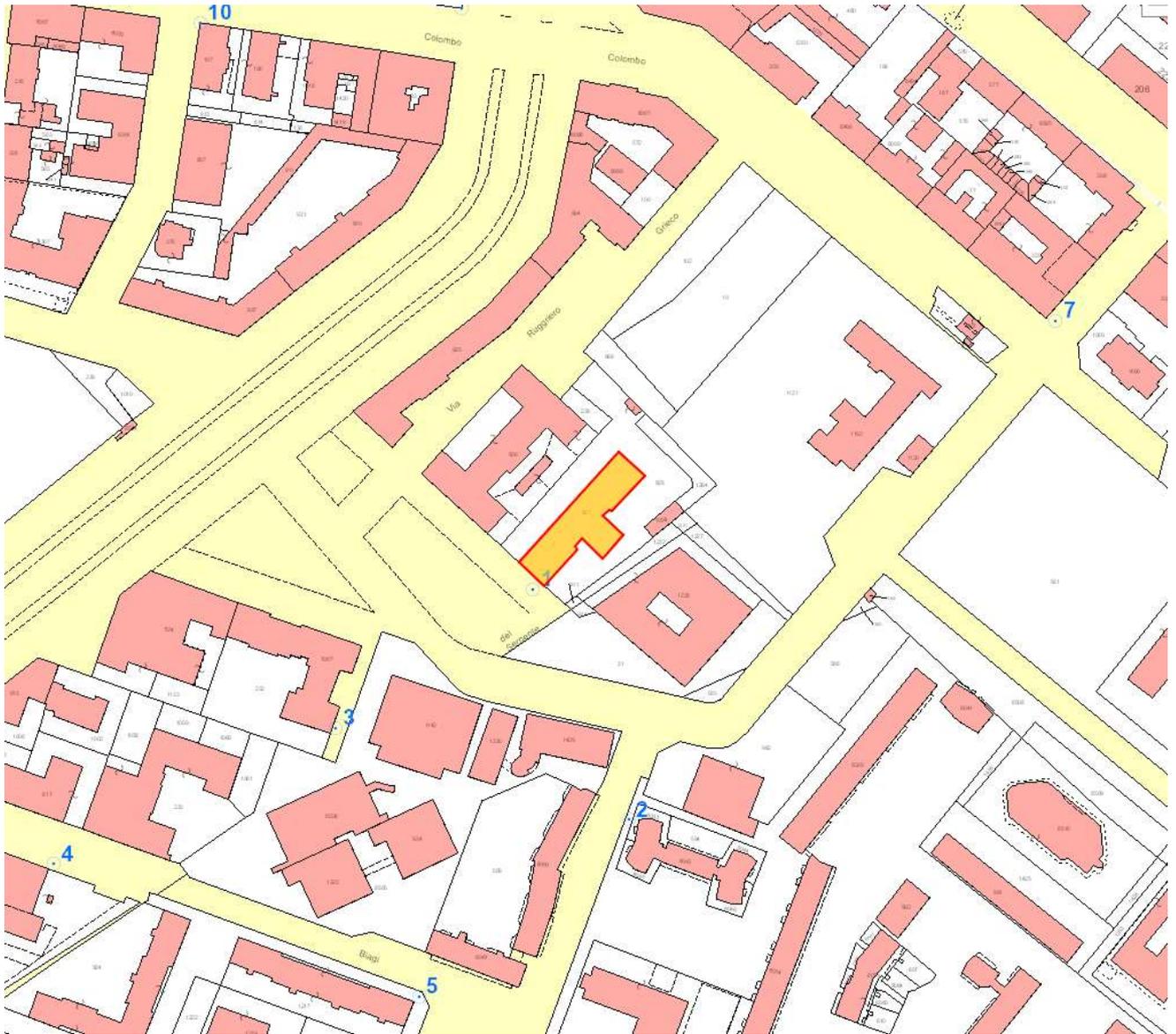


Figura 4 - Stralcio planim. catastale del Comune di Foggia - foglio 95, p.lla 927



PDF Eraser Free

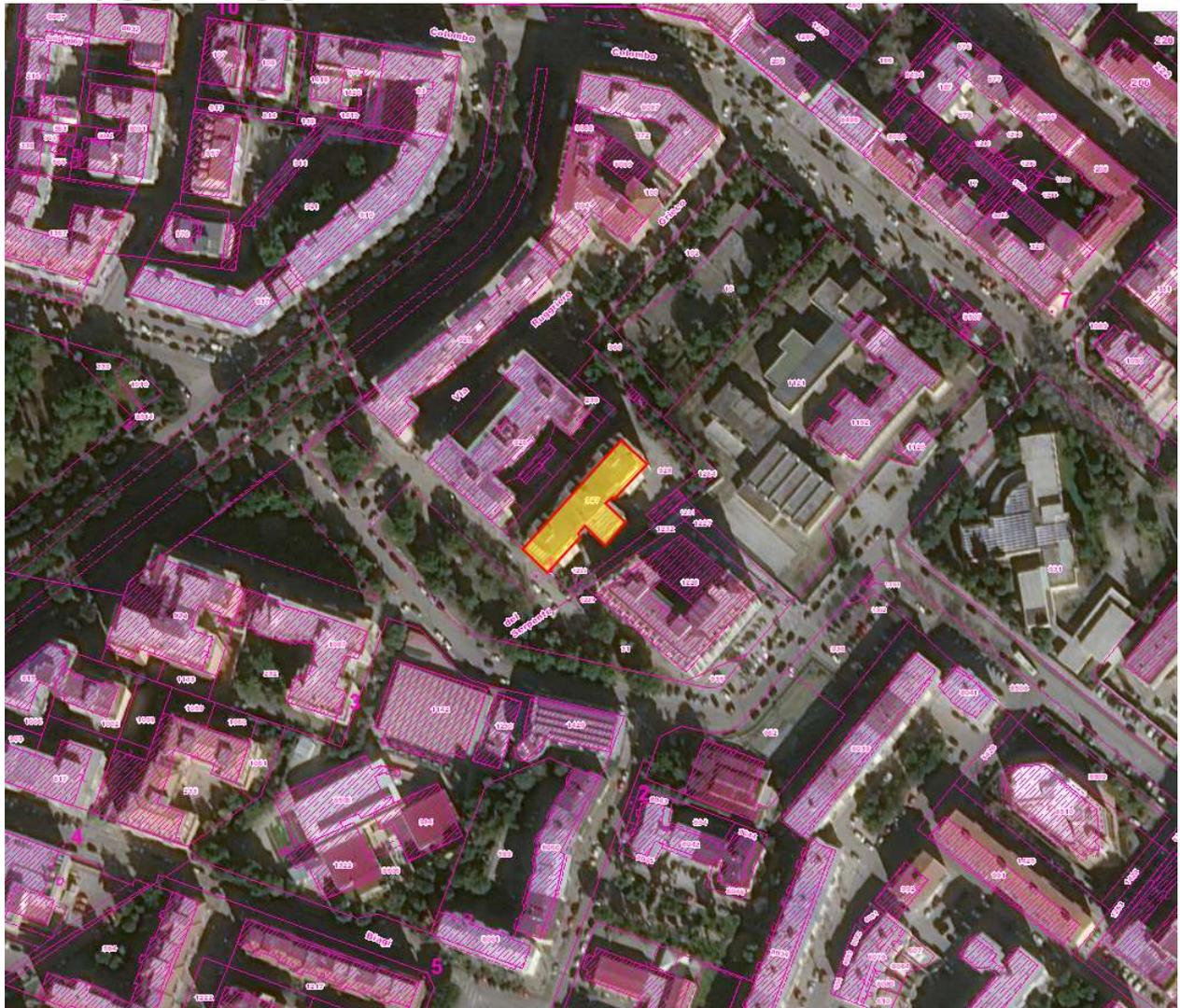


Figura 5 – Stralcio ortofoto catastale del Comune di Foggia – foglio 95, p.lla 927

5.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita

Il LOTTO 5 è costituito da un appartamento al piano attico (IX piano) di stabile sito in Foggia alla Via Ruggiero Greco n. 19 e da sottostante box auto al piano terra.

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

- Abitazione in Foggia alla Via Ruggiero Greco n. 19 – piano nono, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71;
- Box auto in Foggia alla Via Ruggiero Greco n. 19 – piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 12, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.

LA ZONA ABITATIVA

Semicentrale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. è buona, così come la possibilità di parcheggio su strada.



PDF Eraser Free

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

Lo stabile è stato costruito negli anni '60 nella zona semicentrale a sud-est del Comune di Foggia.

Lo stesso presenta una pianta pseudo rettangolare e si sviluppa verticalmente con 3 scalinate (A-B-C) nonché 9 piani fuori terra, mentre le coperture sono piane e/o terrazzi.

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

L'APPARTAMENTO AL PIANO ATTICO (foto da C4 a C21)

L'appartamento in esame, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica¹⁶ e nelle planimetrie¹⁷ allegate, è posto al nono e ultimo piano dello stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19.

Allo stesso si accede dal portone di ingresso della scalinata C, giunti al nono piano uscendo dall'ascensore a sinistra mentre salendo le scale a destra.

Lo stesso presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 112 mq, quest'ultima comprensiva di ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere (letto e sala), bagno e ripostiglio nonché di un ampio terrazzo.

Il suddetto immobile confina:

- a nord-ovest con cortile interno;
- a nord-est con altra proprietà e vano scale/ascensore;
- a sud-est con cortile interno;
- a sud-ovest con Piazza Alcide De Gasperi.

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

- un ingresso/soggiorno che sviluppa una superficie utile pari a circa 17 mq (foto da C4 a C6); tale ambiente è l'unico che comunica direttamente con l'ampio terrazzo (foto C18 e C20).
- una cucina finestrata di circa 10,00 mq con parete attrezzata piastrellata (foto da C6 a C8);
- un ripostiglio di circa 3,0 mq (foto C12);
- un bagno di circa 5 mq dotato di finestra nonché di lavabo, bidet, w.c. e box doccia (foto da C15 a C17);
- n. 2 camere entrambe con pianta quadrata di circa 20 mq, la prima attualmente adibita a camera da letto mentre la seconda a sala (foto C10, C11, C13 e C14).

Come anticipato, l'abitazione è dotata di un ampio terrazzo (circa 63 mq) prospiciente Piazza Alcide De Gasperi (foto C18 e C19).

Si segnala che sul suddetto terrazzo è stato realizzato *abusivamente* un ripostiglio delle dimensioni in pianta di 2,0x0.90 m ed altezza utile interna pari a 2,70 m. (foto C20).

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

¹⁶ Allegato C – Rilievo fotografico

¹⁷ Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



PDF Eraser Free

- pavimenti in graniglia di marmo;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti;
- bagno con pavimento e pareti piastrellate, completo di lavabo, bidet, wc e e box doccia;
- porte interne in legno e vetro;
- porta blindata all'ingresso;
- infissi esterni in legno e vetro, completi di tapparelle in pvc;
- inferriate esterne agli infissi prospicienti il terrazzo;
- terrazzo pavimentato con marmette di graniglia e protetto da ringhiera metallica.

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) 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 PIANO TERRA (foto da C22 a C26)

Il **box auto** al piano terra, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica¹⁸ e nelle planimetrie¹⁹ allegate, presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,25 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 27 mq.

Il locale in questione ha l'ingresso carrabile sul cortile interno ed a quest'ultimo si accede dal cancello esterno posto al civico n. 19 di Via Ruggero Grieco (foto C3).

Il suddetto immobile confina:

- a nord-ovest con altra unità immobiliare;
- a nord-est con cortile interno;
- a sud-est con cortile interno;
- a sud-ovest con 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 piastrelle di ceramica, pareti e soffitti semplicemente imbiancati nonché una serranda metallica all'ingresso, quest'ultima a sollevamento elettrico-meccanico.

Gli **impianti tecnologici** presenti sono quello elettrico e quello idrico/fognario, entrambi collegati alle rispettive reti urbane.

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

¹⁸ Allegato C – Rilievo fotografico

¹⁹ Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



PDF Eraser Free

5.9 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 VIA RUGGERO GRIECO N. 19 – FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ²⁰	Sup. commerc.
	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	101,0	100%	101,00
Pertinenze esclusive di ornamento	25,0	30%	7,50
	38,0	10%	3,80
Totale			112,0

BOX AUTO IN VIA RUGGERO GRIECO N. 19 – FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ¹	Sup. commerc.
	mq		mq
Vano parcheggio autovettura	27,0	100%	27,00
Totale			27,0

5.10 Stima complessiva del LOTTO 5

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

²⁰ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5



PDF Eraser Free

Tipologia	Stato conservativo ²¹	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ²²
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.400	L
Box	Normale	950	1.200	L

Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare – Luglio 2021

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

Fonte	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Immobiliare.it	Appartamenti	1.331,00	1.513,00
Borsino Immobiliare	Abitazioni in stabili di fascia media	1.076,61	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 Comune di Foggia, 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	112,0	134.400,00
Box auto	27,0	27.000
Totale		161.400,00

²¹ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

²² Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



PDF Eraser Free

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore del LOTTO 5 si devono detrarre circa:

- € 3.000,00 di spese condominiali (vedere § 5.13);
- € 2.400,00 di spese relative alla sanatoria del ripostiglio abusivo (vedere § 5.15).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5

Il valore complessivo del LOTTO 5, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a € 156.000,00.

5.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 5 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

5.12 Individuazione dello stato di possesso

Come verificato in sede di sopralluogo²³, gli immobili facenti parte del LOTTO 5 sono in possesso (moglie del defunto debitore esecutato).

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

Sulla scorta della documentazione²⁴ fornita dall'amministratore pro tempore del Condominio FARINOLA di Via R. Grieco n. 19 – Foggia e relativamente agli immobili oggetto di stima, si riporta quanto segue:

- l'esercizio ordinario 2020 indica una passività pari ad € 2.617,38;
- sono stati approvati lavori di rifacimento degli impianti citofonici condominiali per una quota parte di spesa pari a € 311,10;
- le spese condominiali mensili ammontano ad € 67,00;
- è in corso un contenzioso, interno al Condominio, per probabili infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano attico di proprietà di

5.14 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 a favore

²³ Si veda il verbale delle operazioni peritali redatto dal custode avv. Fausta DISANTI.

²⁴ Allegato I – Documentazione gestione condominiale



PDF Eraser Free

5.15 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 **Licenza di Costruzione n. 23 del 30.03.1966**;
- è agibile in forza di **Licenza di abitabilità rilasciata il 18.10.1968**.

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

Mentre è da ritenersi abusiva la realizzazione del ripostiglio esterno posto sul terrazzo di pertinenza all'appartamento al piano attico.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa²⁵ acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

- gli immobili in oggetto **sono regolarmente accatastrati**;
- le **planimetrie catastali sono praticamente conformi** a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE²⁶

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia è stato rivenuto quanto segue:

- Licenza di Costruzione n. 23 del 30.03.1966;
- Certificato di ultimazione lavori LOTTO 1 (scale A e B) del 10.03.1967;
- Certificato di ultimazione lavori LOTTO 2 (scala C) del 27.07.1967;
- Certificato di abitabilità del 18.10.1968.

5.16 Attestato di Prestazione Energetica

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 02.09.2021, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)²⁷ dell'abitazione in esame.

Si fa presente che durante il suddetto sopralluogo il sig. _____ ha consegnato al sottoscritto il Libretto d'Impianto del generatore di calore²⁸, 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.

5.17 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.

²⁵ Allegato A – Documentazione catastale

²⁶ Allegato D – Documentazione urbanistico-edilizia

²⁷ Allegato H – Attestato di Prestazione Energetica

²⁸ Come da verbale delle operazioni peritali redatto dal custode giudiziario avv. Fausta DISANTI



PDF Eraser Free**5.18 Specchio riepilogativo LOTTO 5**

LOTTO 5	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 5 è costituito da un appartamento al nono e ultimo piano nonché da un box auto al piano terra, entrambi posti in stabile sito in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	L'appartamento al piano attico presenta una pianta ad L, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 112 mq, quest'ultima comprensiva di ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, bagno, ripostiglio nonché di un ampio terrazzo. Il box auto al piano terra presenta una pianta rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a 3,25 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 27 mq.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Foggia
<i>INDIRIZZO</i>	Via Ruggero Grieco n. 19 – scala C
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	Appartamento al piano attico (nono): 112 mq Box al piano terra: 27 mq
<i>CONFINI</i>	L'appartamento confina: – a nord-ovest con cortile interno; – a nord-est con altra proprietà e vano scale/ascensore; – a sud-est con cortile interno; – a sud-ovest con Piazza Alcide De Gasperi. Il box auto confina: – a nord-ovest con altra unità immobiliare; – a nord-est con cortile interno; – a sud-est con cortile interno; – a sud-ovest con altra unità immobiliare.
<i>DATI CATASTALI</i>	Unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue: – Abitazione in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano nono, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 90, zona cens. 1, cat. A/3, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale 111 mq (101 mq escluse le aree scoperte), rendita € 610,71; – Box auto in Foggia alla Via Ruggero Grieco n. 19 – piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 95 p.lla 927 sub. 12, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 21 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 136,65.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	



PDF Eraser Free

<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	<ul style="list-style-type: none"> – ABITAZIONE - Atto di compravendita del 29.08.1968 rep. n. 3692 racc. n. 1336 a rogito del Notaio Arturo SALERNO di Foggia, registrato a Foggia il 10.09.1968 al n. 1885 vol. 189 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il 23.10.1968 ai nn. 24896/192255. – BOX AUTO - Atto di compravendita del 13.04.2007 rep. n. 8735/4291 a rogito del Notaio Felice CAPUTO di Foggia, trascritto il 19.04.2007 ai nn. 9806/6834.
<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 5 sono in possesso della sig.ra
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA</i>	Lo stabile in esame è stato edificato in forza di Licenza di Costruzione n. 23 del 30.03.1966. Si ritiene che sia da sanare il ripostiglio realizzato sul terrazzo di pertinenza dell'appartamento al piano attico.
<i>AGIBILITÀ</i>	Certificato di Abitabilità del 18.10.1968.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobili regolarmente accatastati e con planimetrie catastali praticamente conformi a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 156.000,00.

Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa al LOTTO 5 costituita da ventitré pagine e da n° 11 allegati (identificati dalla A alla M), 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 17 settembre 2021

L'esperto incaricato
dott. ing. Alfonso MENNITTI

