

LOTTO 14

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA N. 52

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 186

INDICE

LOTTO 14

- 14.1 Identificazione del LOTTO 14 oggetto di vendita
- 14.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)
- 14.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita
 - La distribuzione interna
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - Gli impianti tecnologici
 - Le finiture
 - Stato di manutenzione e conservazione
- 14.4 Valutazione delle superfici commerciali
- 14.5 Stima complessiva del LOTTO 14
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta dell'immobile LOTTO 14
- 14.6 Verifica della comoda separabilitm
- 14.7 Individuazione dello stato di possesso
- 14.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitm, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 14.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitm, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura
- 14.10 Verifica della regolaritm urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformitm urbanistica-edilizia
 - Conformitm catastale
 - Pratiche edilizie
- 14.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 14.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199
- 14.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Allegati:

- Specchio riepilogativo
- Documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto

LOTTO 14

LOTTO 14

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA N. 52

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 186

14.1 Identificazione del LOTTO 14 oggetto di vendita

Il LOTTO 14 oggetto della vendita è costituito da un Box auto in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG), zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il Box auto in esame è situato al primo piano interrato del Fabbricato B¹ (foglio 76 part. 620), immobile quest'ultimo raggiungibile da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame. L'accesso al piano interrato ed alle corsie di manovra dei box avviene a mezzo di n. 2 rampe carrabili, poste rispettivamente sui fronti nord-est e nord-ovest del fabbricato in esame.



Fig. 1 – LOTTO 14 - Localizzazione dell'immobile all'interno del Fabbricato B sito in Foggia alla via Manfredonia angolo Via delle Casermette - Ortofoto

¹ Per una descrizione dettagliata del Fabbricato B si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.2.

Il LOTTO 14 è costituito unicamente dal box auto censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Part. 620, Sub. 186, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 48 mq, Rendita € 267,73.

Il LOTTO 14 confina a:

- sud-est con la corsia di manovra (sub. 2 - B.C.N.C.);
- sud-ovest con il terrapieno;
- nord-ovest con altra unitm immobiliare (sub. 234);
- nord-est con altra unitm immobiliare (sub. 187).

14.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)

Nel seguito si riporta la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuali proprietari) e la relativa cronistoria al ventennio sulla base della documentazione gim in atti ed in particolare della CERTIFICAZIONE NOTARILE redatta dal XXXX, a tutto il 19.04.2016 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio).

RISULTANZE CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA

Immobile n. 14 Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, part. 620, SUB. 186, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 48 mq, Rendita € 267,73.

ATTUALI INTESTATARI

XXXX

STORIE IPOTECARIE

- XXXX
- XXXX per averli realizzati su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), sito nel Comune di Foggia tra via Manfredonia e Via delle

Casermette, Zona D4, esteso ha. 03.42.94 (ettari tre, are quarantadue e centiare novantaquattro), riportato in Catasto come segue:

- ✓ Catasto Terreni: foglio 52, part. 62 – foglio 76, part. Ille 160 e 393;
- ✓ Catasto Fabbricati: foglio 52, part. 138, sub. 1 – foglio 76, part. Ille 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;
- XXXX
- XXX
- XXX

14.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 14 oggetto della vendita è costituito da un Box auto in area destinata ad attività produttive e servizi del Comune di Foggia (FG) ed in particolare in una zona periferica ubicata tra Via Manfredonia e Via delle Casermette.

Il Box auto in esame è situato al primo piano interrato del Fabbricato B² (foglio 76 part. 620), immobile quest'ultimo raggiungibile da Via delle Casermette imboccando, in direzione nord-ovest, la viabilità distributiva interna a servizio dell'area produttiva in esame. L'accesso alle corsie di manovra dei box interrati avviene a mezzo di n. 2 rampe carrabili, poste rispettivamente sui fronti nord-est e nord-ovest del fabbricato in esame.

² Per una descrizione dettagliata del Fabbricato B si rimanda a quanto riportato nel precedente § A.3.2.

Il LOTTO 14 è costituito unicamente dal box auto censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Part. 620, Sub. 186, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 48 mq, Rendita € 267,73.

Il LOTTO 14 confina a:

- sud-est con la corsia di manovra (sub. 2 - B.C.N.C.);
- sud-ovest con il terrapieno;
- nord-ovest con altra unità immobiliare (sub. 234);
- nord-est con altra unità immobiliare (sub. 187).

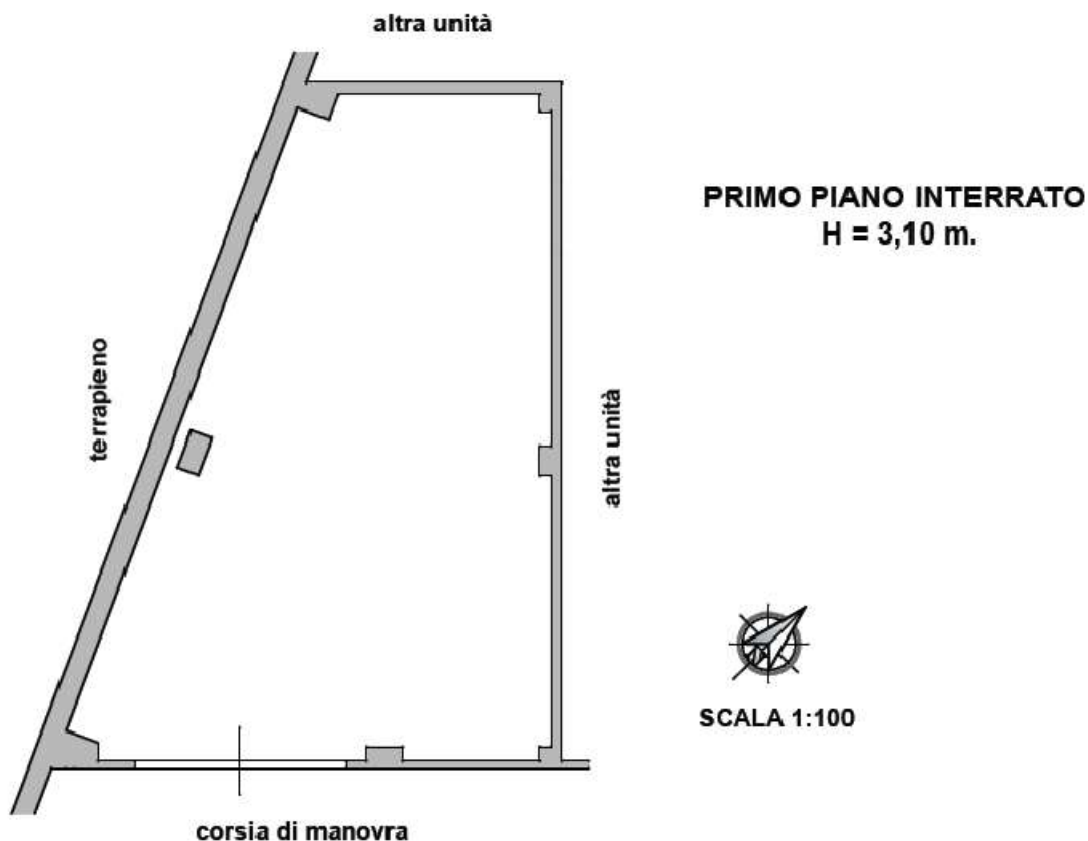


Fig. 2 – LOTTO 14 – Planimetria box auto foglio 76 – part. 620 – sub. 186

LA DISTRIBUZIONE INTERNA

Come si evince dalla planimetria di fig. 2, l’immobile in questione si presenta come un unico locale avente sagoma trapezoidale che sviluppa in pianta una superficie lorda di circa 51 mq ed ha un’altezza interna utile pari a 3,10 m.

Al locale si accede dall’ingresso carrabile prospiciente la corsia di manovra dei box interrati.

LA ZONA ABITATIVA

Caratteristiche zona: area periferica destinata ad attività e servizi; buona la possibilità di parcheggio ed ottima l'accessibilità alle principali arterie stradali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, produttive e servizi.

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

Servizi offerti dalla zona: trattandosi di zona periferica i servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. sono appena sufficienti.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE

- piano interrato, n° 3 piani fuori terra ed in copertura lastrici e locali;
- struttura portante in cemento armato (pilastri e travi) e solai piani del tipo alleggerito;
- copertura piana.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Il box auto in questione è dotato unicamente di impianto elettrico sottotraccia, composto essenzialmente da un quadro elettrico e da un punto luce.

LE FINITURE

Il box auto presenta finiture di discreta qualità ed in particolare è dotato di:

- serranda non motorizzata all'ingresso;
- pavimento in battuta di cemento;
- pareti e soffitti semplicemente dipinti, ad esclusione della parete in c.a. verso il terrapieno che non è stata intonacata.

LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in oggetto può considerarsi generalmente buono ed in particolare non si sono rilevati segni di dissesti e/o criticità strutturali.

Si segnalano comunque aloni di umidità sul soffitto ovvero in corrispondenza dell'imbocco delle tubazioni di scarico fognario.

14.4 Valutazione delle superfici commerciali

Di seguito vengono specificate, in forma tabellare, le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

LOTTO 14

SUPERFICIE COMMERCIALE BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO - FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 186

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. ³ %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALI PRINCIPALI	51,0	100	51,0
TOTALE			51,0

14.5 Stima complessiva del LOTTO 14

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 etm.

FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 – I semestre.⁴

Provincia: Foggia
 Comune: Foggia
 Fascia/Zona: Periferica/Via San Severo, Via Sant'Alfonso dei Liguori Via Manfredonia, Villaggio Artigiani, Viale Fortore, Via Castiglione, Rione Diaz.
 Codice di zona: D10
 Microzona: O
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/MQ)	
		MIN	MAX
BOX AUTO	NORMALE	700	900

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento, del suddetto 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 750 €/mq.

³ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2

⁴ Ultimi dati disponibili per la zona interessata

VALORE DEL LOTTO 14

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO ADOTTATO	VALORE DI MERCATO
	(MQ)	(€/MQ)	(€)
BOX AUTO (FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 186)	51	750	38.250,00

LOTTO 14

TOTALE			38.250,00
--------	--	--	-----------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 14

Il valore del LOTTO 14 al netto di adeguamenti e correzioni della stima è pari a € 38.250,00.

14.6 Verifica della comoda separabilità

Per la vendita in esame non occorre procedere con la verifica in oggetto, in quanto l'intero LOTTO 14 è di proprietà del debitore esecutato.

14.7 Individuazione dello stato di possesso

Il LOTTO 14 è in possesso del custode giudiziario.

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

Nessuno.

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

ISCRIZIONI

XXXXX

PIGNORAMENTI

- Pignoramento immobiliare trascritto presso i RR.II. di Foggia il 19.04.2016 al registro generale n. 7703 e registro particolare n. 5834, XXXXX, gravante tutti gli immobili in oggetto.

ALTRI ONERI

Nessuno

14.10 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA⁵

Il Fabbricato B in questione, identificato catastalmente al Comune di Foggia foglio 76 part. 620, è stato realizzato in forza di:

- Permesso di Costruire n. 01/2006 - Pratica Edilizia n. 1851/SUAP, rilasciato dal

Comune di Foggia in data 04.01.2006;

- Denuncia di Inizio Attività n. 1881/SUAP del 12.07.2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1945/SUAP del 25.06.2008;

ed è fruibile in forza del Certificato di Agibilità n. 421/SUAP del 19.02.2009, quest'ultimo ottenuto proprio sulla scorta delle suddetta documentazione tecnica.

Per quanto è stato possibile accertare nel corso delle ispezioni, lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato.

CONFORMITÀ CATASTALE⁶

L'immobile che costituisce il LOTTO 14 è regolarmente accatastato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali nel Comune di Foggia al foglio 76, part. 620 sub. 186.

L'attuale planimetria catastale è conforme a quanto accertato in sede di sopralluogo.

⁵ Allegato C – Documentazione urbanistica-edilizia

⁶ Allegato A – Documentazione catastale

PRATICHE EDILIZIE⁷

Sulla scorta dei riferimenti catastali degli immobili in esame nonché degli estremi dei presenti e passati proprietari degli stessi, la ricerca effettuata presso l'Archivio S.U.A.P. del Comune di Foggia ha prodotto unicamente la seguente documentazione urbanistica-edilizia relativa all'unitm immobiliare in oggetto:

- Permesso di Costruire n. 01/2006 - Pratica Edilizia n. 1851/SUAP, rilasciato dal Comune di Foggia in data 04.01.2006 e relativo alla *“Costruzione in Zona D4 di un Complesso Produttivo con pertinenze adibite a Depositi, Alloggi e Uffici, annesse e connesse all'attività artigianale (artt. 9.12, 15.1 e 4 delle N.T.A. e R.E. del vigente P.R.G.) nel Comune di Foggia alla Via Manfredonia angolo Via delle Casermette – foglio n. 76 mappali nn. 160 e 393.”*
- Denuncia di Inizio Attività n. 1881/SUAP del 12.07.2006, relativo a *“Opere per la costruzione di box auto al piano interrato – Edificio B”*.
- Denuncia di Inizio Attività n. 1945/SUAP del 25.06.2008, relativo a *“Varianti di distribuzione interna – Edificio B”*.
- Certificato di Agibilità n. 421/SUAP del 19.02.2009.

14.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Per questa tipologia di immobile non occorre predisporre l'attestato in oggetto.

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

Per questa tipologia di immobile non occorre effettuare la verifica in oggetto.

14.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Nessuna

L'Esperto incaricato
dott. ing. Alfonso Mennitti

⁷ Allegato C – Documentazione urbanistico-edilizia

LOTTO 14

LOTTO 14

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO 14

LOTTO 14	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	IL LOTTO 14 OGGETTO DELLA VENDITA È COSTITUITO DA UN BOX AUTO IN AREA DESTINATA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DEL COMUNE DI FOGGIA (FG), ZONA PERIFERICA UBICATA TRA VA MANFREDONIA E VIA DELLE CASERMETTE.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	FOGGIA
<i>INDIRIZZO</i>	VIA MANFREDONIA N. 52
<i>SUP. COMMERCIALE</i>	51 MQ
<i>CONFINI</i>	IL LOTTO 14 CONFINA A: - SUD-EST CON CORSIA DI MANOVRA (SUB. 2 - B.C.N.C.); - SUD-OVEST CON IL TERRAPIENO; - NORD-OVEST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 234); - NORD-EST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 187).
<i>DATI CATASTALI</i>	UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 186, VIA DELLE CASERMETTE SNC, PIANO S1, CAT. C/6, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 48 MQ, RENDITA € 267,73.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	XXXX
<i>TITOLI DI PROVENIENZA</i>	XXXX
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	- XXX
<i>PIGNORAMENTI GRAVANTI</i>	- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO PRESSO I RR.II. DI FOGGIA IL 19.04.2016 AL REGISTRO GENERALE N. 7703 E REGISTRO PARTICOLARE N. 5834, A FAVORE DI XXXX GRAVANTE TUTTI GLI IMMOBILI IN OGGETTO.
<i>STATO DI POSSESSO</i>	IMMOBILE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
<i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i>	L'UNITÀ IMMOBILIARE COSTITUENTE IL LOTTO 14 È CONFORME ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICA IN FORZA DELLA QUALE È STATA REALIZZATA, OVVERO: - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 01/2006 - PRATICA EDILIZIA N. 1851/SUAP, RILASCIATO DAL COMUNE DI FOGGIA IN DATA 04.01.2006. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 1881/SUAP DEL 12.07.2006. - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ N. 1945/SUAP DEL 25.06.2008.
<i>AGIBILITÀ</i>	- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 421/SUAP DEL 19.02.2009.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	L'IMMOBILE CHE COSTITUISCE IL LOTTO 14 È REGOLARMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 186. L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE È CONFORME A QUANTO ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	38.250,00 €

LOTTO 14

LOTTO 14

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 14



FOTO 14.1 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – FABBRICATO B

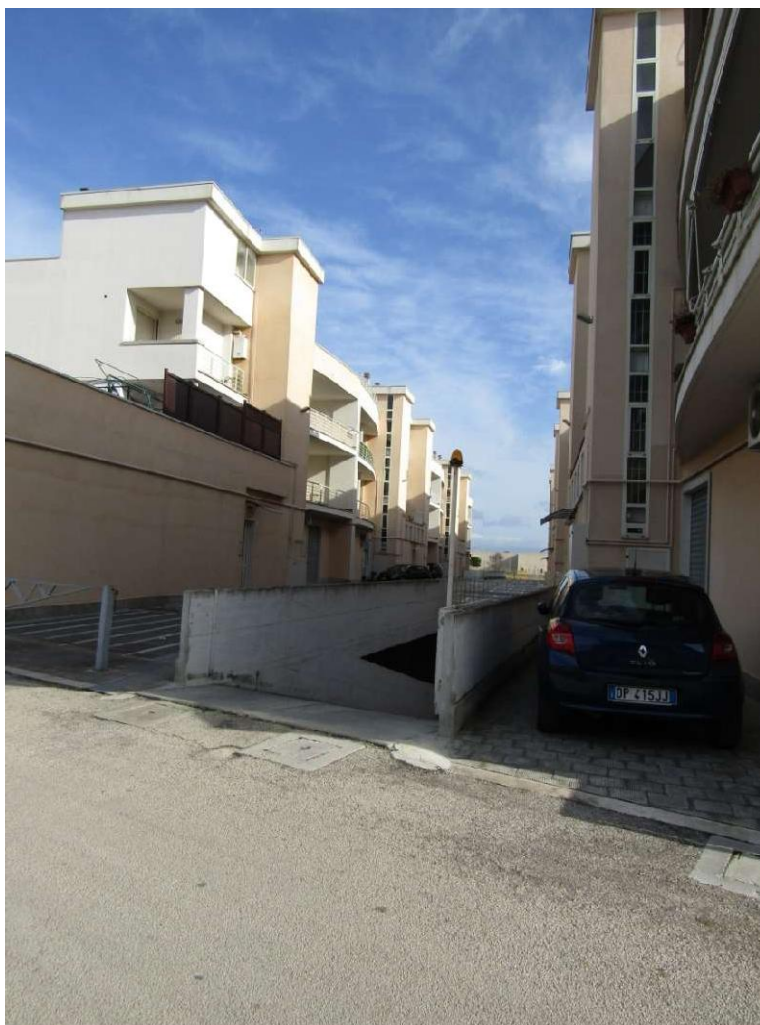


FOTO 14.2 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – FABBRICATO B – RAMPA DI ACCESSO AI BOX INTERRATI

LOTTO 14



FOTO 14.3 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO - CORSIA DI MANOVRA



FOTO 14.4 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INGRESSO

LOTTO 14



FOTO 14.5 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO



FOTO 14.6 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 14



FOTO 14.7 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO



FOTO 14.8 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 14

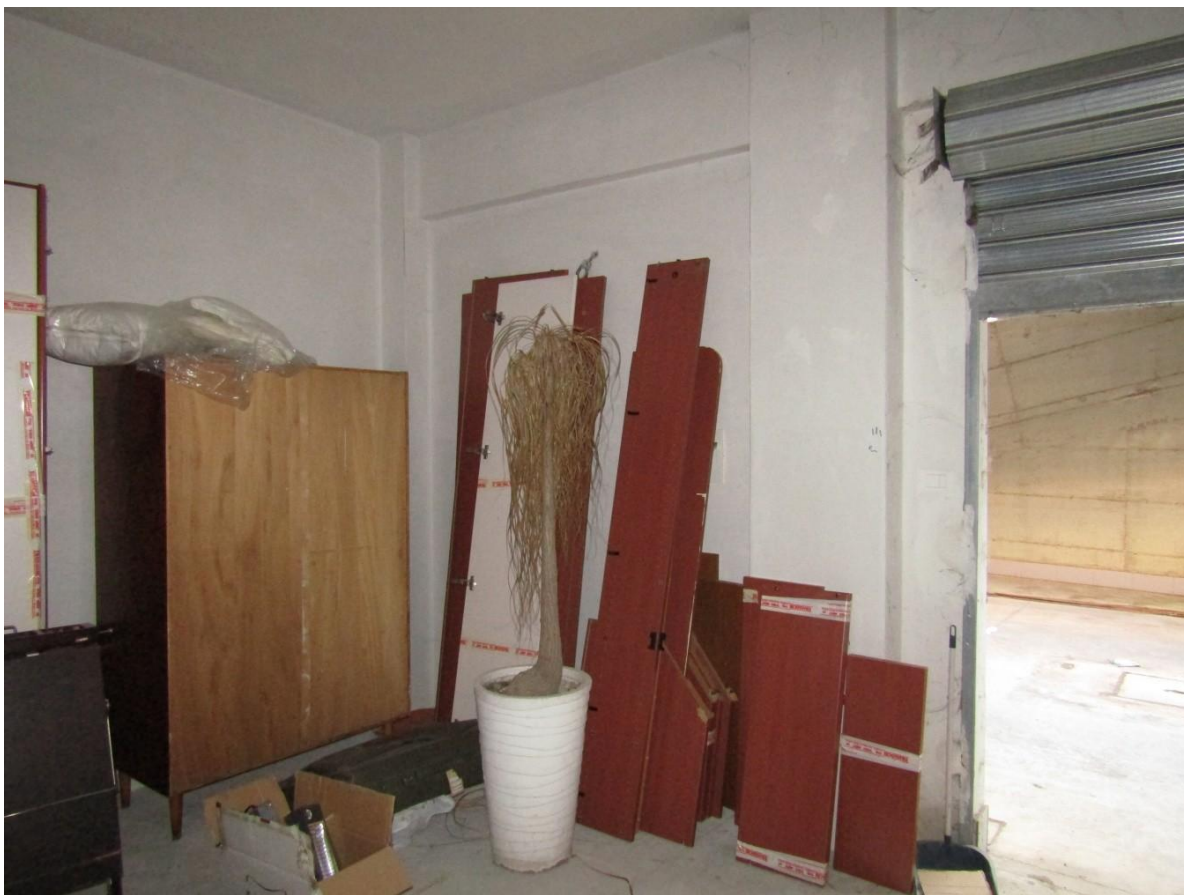


FOTO 14.9 - LOTTO 14 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 14

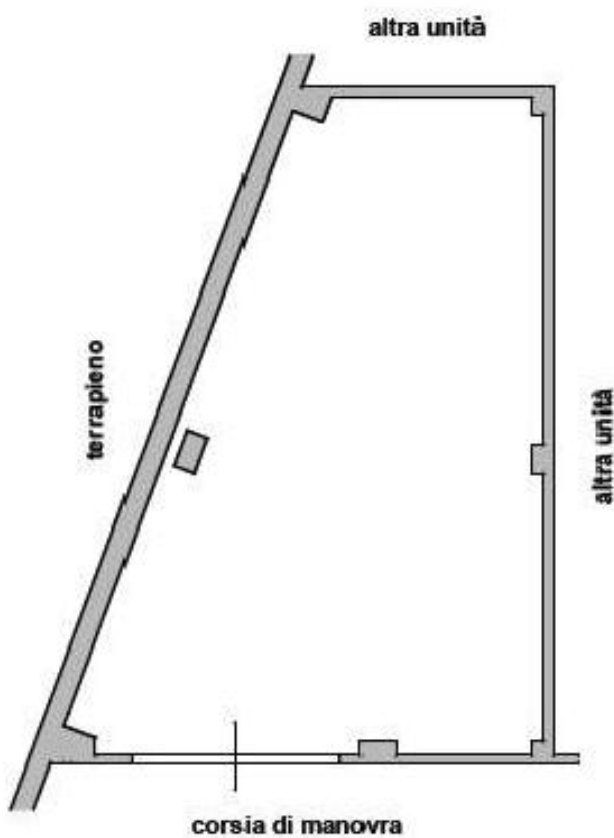
LOTTO 14

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

LOTTO 14

LOTTO 14

BOX AUTO
f. 76 - part. 620 - sub. 186



PRIMO PIANO INTERRATO
H = 3,10 m.



SCALA 1:100