

LOTTO 32

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA N. 52

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 232

INDICE

LOTTO 32

- 32.1 Identificazione del LOTTO 32 oggetto di vendita
- 32.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)
- 32.3 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
- 32.4 Valutazione delle superfici commerciali
- 32.5 Stima complessiva del LOTTO 32
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta dell'immobile LOTTO 32
- 32.6 Verifica della comoda separabilitm
- 32.7 Individuazione dello stato di possesso
- 32.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitm, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 32.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalitm, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura
- 32.10 Verifica della regolaritm urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformitm urbanistica-edilizia
 - Conformitm catastale
 - Pratiche edilizie
- 32.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 32.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199
- 32.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Allegati:

- Specchio riepilogativo
- Documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto

LOTTO 32

LOTTO 32

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA N. 52

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 232

32.1 Identificazione del LOTTO 32 oggetto di vendita

Il LOTTO 32 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 32 - 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 32 è costituito unicamente dal box auto censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Part. 620, Sub. 232, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 32 mq, Rendita € 178,49.

Il LOTTO 32 confina a:

- sud-est con vano scale (sub. 19 – B.C.N.C.);
- sud-ovest con vano scale (sub. 18 – B.C.N.C.);
- nord-ovest con la corsia di manovra (sub. 2 - B.C.N.C.);
- sud-ovest con altre unità immobiliari (subb. 189 e 231).

32.2 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 già 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 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, part. 620, SUB. 232, Foggia – Via delle Casermette snc, PIANO S1, CAT. C/6, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 32 mq, RENDITA € 178,49.

ATTUALI INTESTATARI

xxxx

STORIE IPOTECARIE

- xxx
- xxx 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. 160 e 393;
- ✓ Catasto Fabbricati: foglio 52, part. 138, sub. 1 – foglio 76, part. 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;
- xxx
- xxxx
- xxx

32.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 32 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 32 è costituito unicamente dal box auto censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Part. 620, Sub. 232, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 32 mq, Rendita € 178,49.

Il LOTTO 32 confina a:

- sud-est con vano scale (sub. 19 – B.C.N.C.);
- sud-ovest con vano scale (sub. 18 – B.C.N.C.);
- nord-ovest con la corsia di manovra (sub. 2 - B.C.N.C.);
- sud-ovest con altre unità immobiliari (subb. 189 e 231).

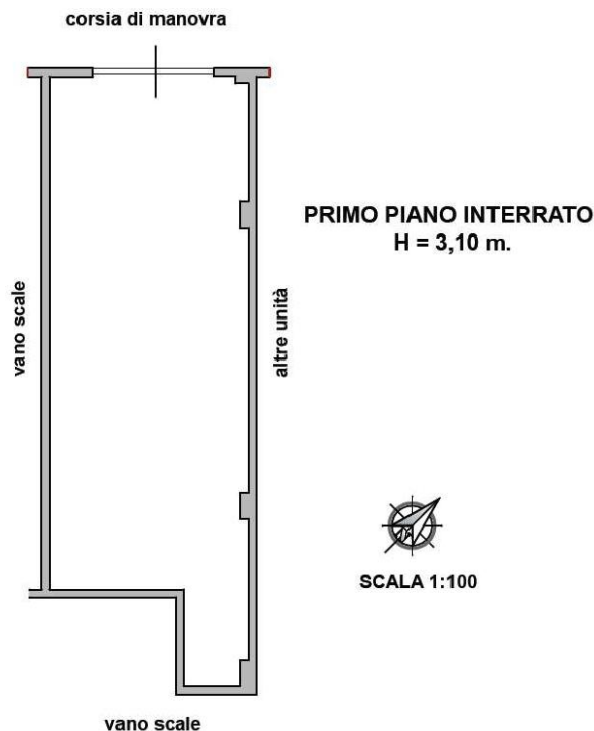


Fig. 2 – LOTTO 32 – Planimetria box auto foglio 76 – part. 620 – sub. 232

LA DISTRIBUZIONE INTERNA

Come si evince dalla planimetria di fig. 2, l'immobile in questione si presenta come un unico locale avente sagoma rettangolare che sviluppa in pianta una superficie lorda di circa 40 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.

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.

32.4 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.

SUPERFICIE COMMERCIALE BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO - FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 232

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. ³ %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALI PRINCIPALI	40,0	100	40,0
TOTALE			40,0

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

32.5 Stima complessiva del LOTTO 32

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 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.

VALORE DEL LOTTO 32

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE DI MERCATO ADOTTATO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO (€)
BOX AUTO (FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 232)	40	750	30.000,00
TOTALE			30.000,00

⁴ Ultimi dati disponibili per la zona interessata

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al valore del LOTTO 32 si dovranno detrarre € 500,00 di spese finalizzate all'aggiornamento della planimetria catastale (vedere § 34.10 -*Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale*).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 32

Il valore del LOTTO 32 al netto di adeguamenti e correzioni della stima è pari a € 29.500,00.

32.6 Verifica della comoda separabilità

Per la vendita in esame non occorre procedere con la verifica in oggetto, in quanto l'intero LOTTO 32 è di proprietà del debitore esecutato.

32.7 Individuazione dello stato di possesso

Il LOTTO 32 è in possesso del custode giudiziario

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

Nessuno.

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

– Ipoteca volontaria xxxx.

Ipoteca successivamente ridotta xxxx;

PIGNORAMENTI

- 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 UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma, C.F. 00348170101, xxx, gravante tutti gli immobili in oggetto.

ALTRI ONERI

Nessuno

32.10 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 32 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. 232.

L'attuale planimetria catastale non è del tutto conforme a quanto accertato in sede di sopralluogo ed in particolare l'immobile in questione è stato rappresentato più stretto di quanto sia in realtà. Si segnala inoltre che tale anomalia ha inizialmente portato a sottostimare la superficie catastale del box ovvero 32 mq rispetto ai 40 mq accertati.

⁵ Allegato C – Documentazione urbanistica-edilizia

⁶ Allegato A – Documentazione catastale

PRATICHE EDILIZIE

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'unità 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.

32.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

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

32.12 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.

32.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

Nessuna.

L'Esperto incaricato
dott. ing. Alfonso Mennitti

LOTTO 32

LOTTO 32

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO 32

LOTTO 32	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	IL LOTTO 32 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>	40 MQ
<i>CONFINI</i>	IL LOTTO 32 CONFINA A: - SUD-EST CON VANO SCALE (SUB. 19 – B.C.N.C.); - SUD-OVEST CON VANO SCALE (SUB. 18 – B.C.N.C.); - NORD-OVEST CON CORSIA DI MANOVRA (SUB. 2 - B.C.N.C.); - NORD-EST CON ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI (SUBB. 189 E 231).
<i>DATI CATASTALI</i>	UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 232, VIA DELLE CASERMETTE SNC, PIANO S1, CAT. C/6, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 32 MQ, RENDITA € 178,49.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	xxxx
<i>TITOLI DI PROVENIENZA</i>	xxx
<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, xxx 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 32 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 32 È REGOLARMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 232. L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE NON È CONFORME A QUANTO ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO, PERTANTO DOVRÀ ESSERE AGGIORNATA.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	29.500,00 €

LOTTO 32

LOTTO 32

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 32



FOTO 32.1 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – FABBRICATO B

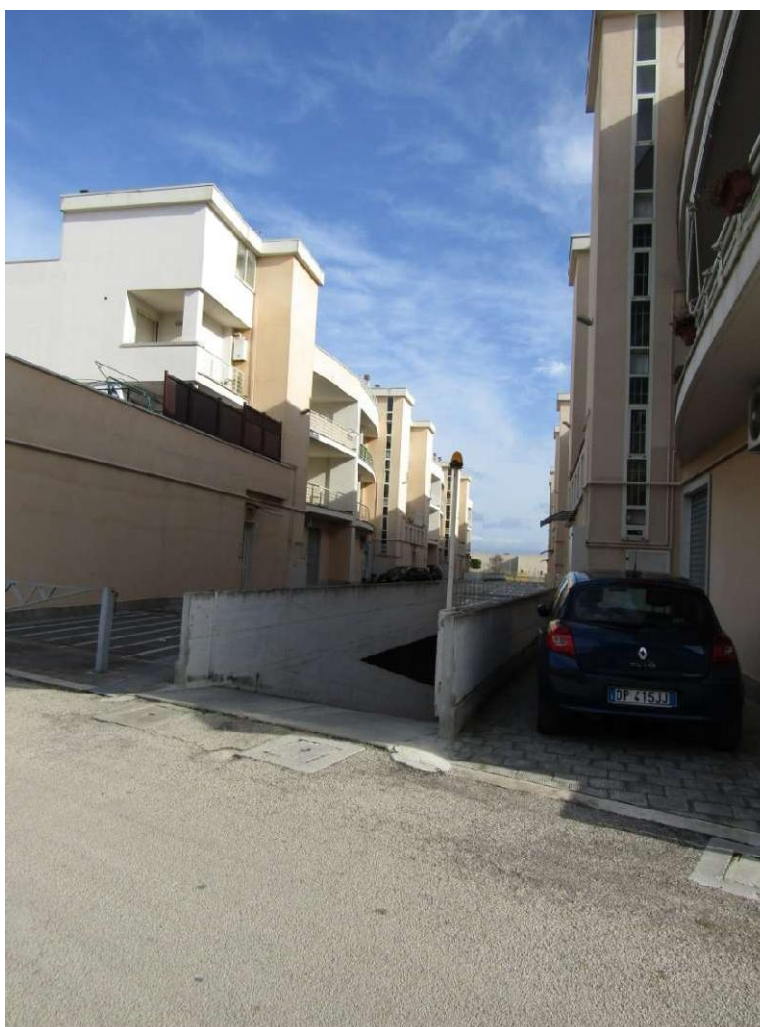


FOTO 32.2 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – FABBRICATO B – RAMPA DI ACCESSO AI BOX INTERRATI

LOTTO 32



FOTO 32.3 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO



FOTO 32.4 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INGRESSO/CORSIA DI MANOVRA

LOTTO 32



FOTO 32.5 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INGRESSO/CORSIA DI MANOVRA



FOTO 32.6 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 32



FOTO 32.7 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO



FOTO 32.8 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 32



FOTO 32.9 - LOTTO 32 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 32

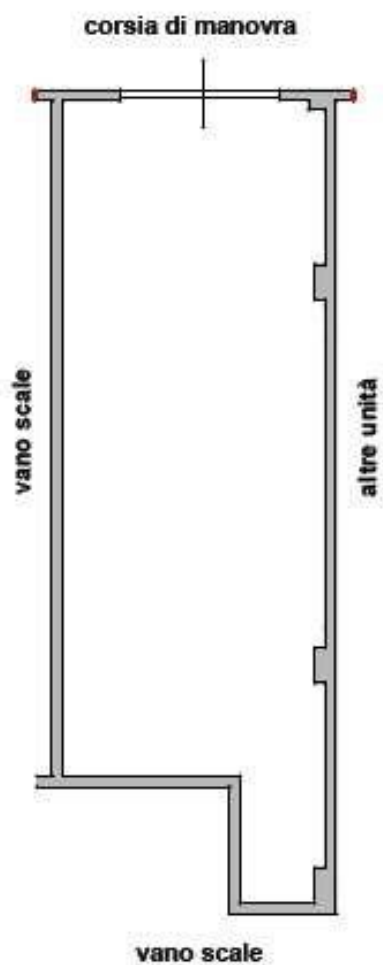
LOTTO 32

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

LOTTO 32

LOTTO 32

BOX AUTO
f. 76 - part. 620 - sub. 232



PRIMO PIANO INTERRATO
H = 3,10 m.



SCALA 1:100