

# LOTTO 28

BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA N. 52

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 227

## INDICE

- LOTTO 28
- 28.1 Identificazione del LOTTO 28 oggetto di vendita
  - 28.2 Attuali e precedenti proprietari (descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali e cronistoria al ventennio)
  - 28.3 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
  - 28.4 Valutazione delle superfici commerciali
  - 28.5 Stima complessiva del LOTTO 28
    - Criterio di stima
    - Fonti di informazione
    - Valore dell'immobile
    - Adeguamenti e correzioni della stima
    - Prezzo a base d'asta dell'immobile LOTTO 28
  - 28.6 Verifica della comoda separabilità
  - 28.7 Individuazione dello stato di possesso
  - 28.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
  - 28.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura
  - 28.10 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
    - Conformità urbanistica-edilizia
    - Conformità catastale
    - Pratiche edilizie
  - 28.11 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
  - 28.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199
  - 28.13 Ulteriori informazioni per l'acquirente

### Allegati:

- Specchio riepilogativo
- Documentazione fotografica
- Planimetria stato di fatto

# LOTTO 28

## BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO

COMUNE DI FOGGIA - VIA MANFREDONIA N. 52

FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 227

LOTTO 28

### 28.1 Identificazione del LOTTO 28 oggetto di vendita

Il LOTTO 28 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 B<sup>1</sup> (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.

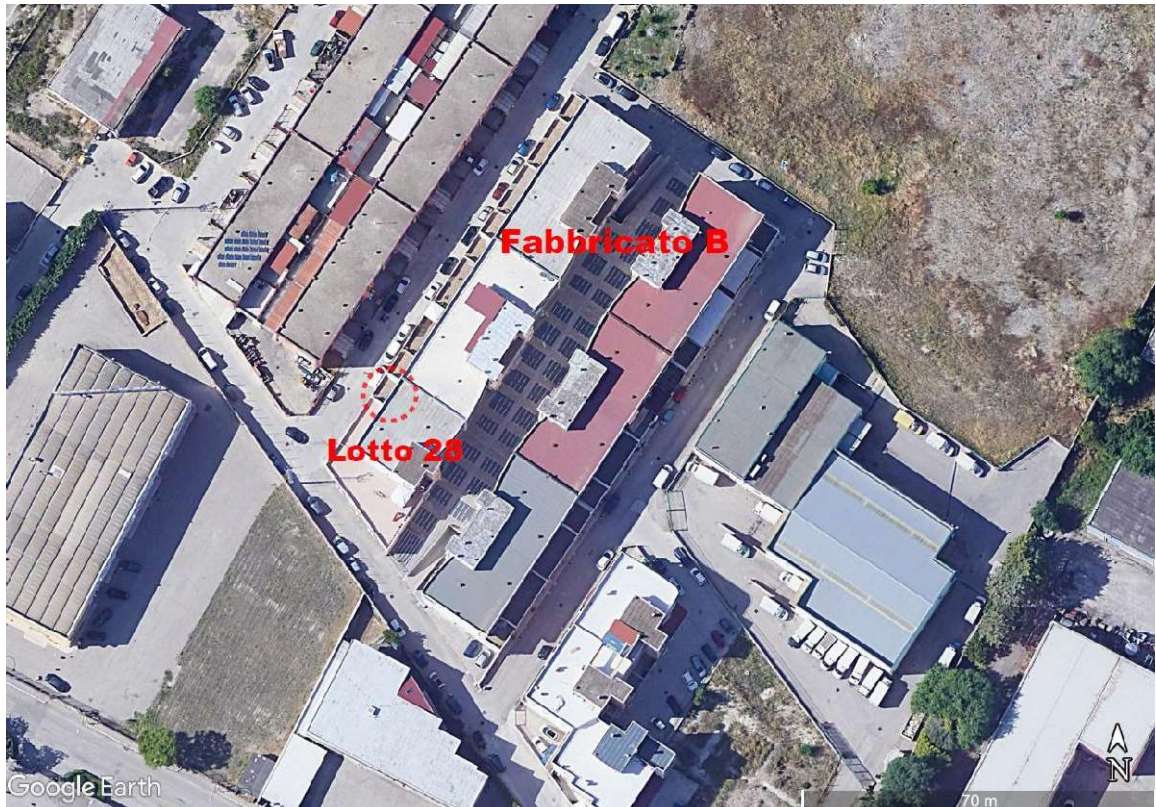


Fig. 1 – LOTTO 28 - Localizzazione dell'immobile all'interno del Fabbricato B sito in Foggia alla via Manfredonia angolo Via delle Casermette - Ortofoto

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

Il LOTTO 28 è costituito unicamente dal box auto censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Part. 620, Sub. 227, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 17 mq, Rendita € 94,82.

Il LOTTO 28 confina a:

- sud-est con altra unità immobiliare (sub. 193);
- sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 228);
- nord-ovest con la corsia di manovra (sub. 2 - B.C.N.C.);
- nord-est con altra unità immobiliare (sub. 226).

## 28.2 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 xxxx, a tutto il 19.04.2016 (datadella trascrizione dell'atto pignoratizio).

### RISULTANZE CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, part. 620, SUB. 227, Foggia – Via delle Casermette snc, PIANO S1, CAT. C/6, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 17 mq, RENDITA € 94,82.

### ATTUALI INTESTATARI

xxx

### STORIE IPOTECARIE

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

### 28.3 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 28 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 B<sup>2</sup> (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.

---

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

Il LOTTO 28 è costituito unicamente dal box auto censito al catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 76, Part. 620, Sub. 227, Foggia – Via delle Casermette snc, Piano S1, Cat. C/6, Zona cens. 1, Classe 2, Sup. 17 mq, Rendita € 94,82.

Il LOTTO 28 confina a:

- sud-est con altra unità immobiliare (sub. 193);
- sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 228);
- nord-ovest con la corsia di manovra (sub. 2 - B.C.N.C.);
- nord-est con altra unità immobiliare (sub. 226).

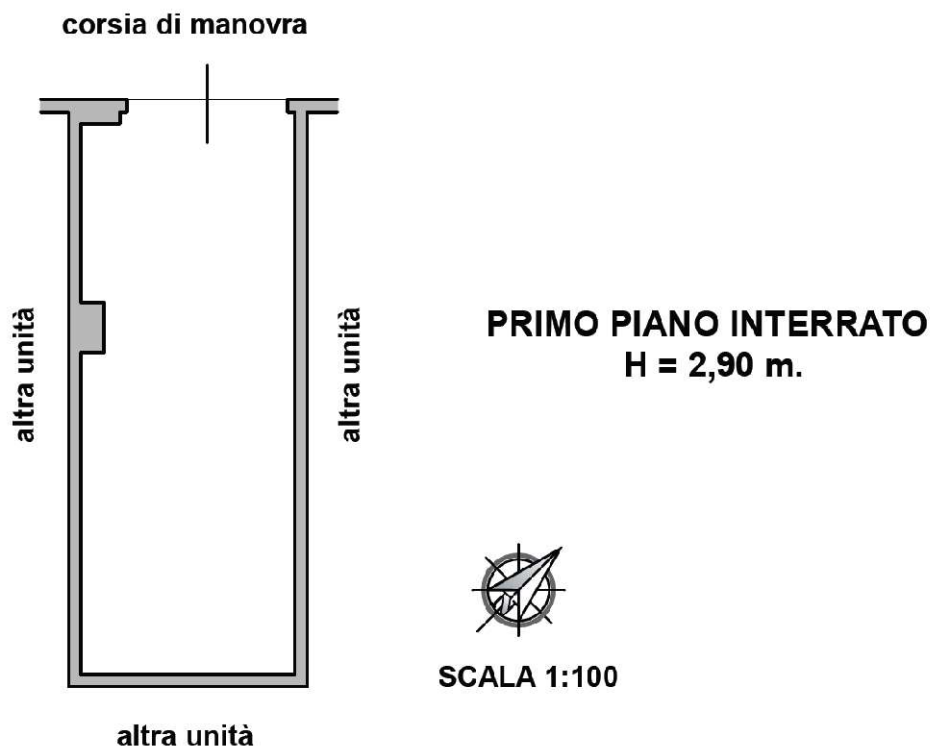


Fig. 2 – LOTTO 28 – Planimetria box auto foglio 76 – part. 620 – sub. 227

#### 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 18 mq ed ha un'altezza interna utile pari a 2,90 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.

### 28.4 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. 227

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. <sup>3</sup> %	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
LOCALI PRINCIPALI	18,0	100	18,0
TOTALE			18,0

<sup>3</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 2

28.5 Stima complessiva del LOTTO 28

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.<sup>4</sup>

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 800 €/mq.

VALORE DEL LOTTO 28

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE DI MERCATO ADOTTATO (€/MQ)	VALORE DI MERCATO (€)
BOX AUTO (FOGLIO 76 PART. 620 SUB. 227)	18	800	14.400,00
TOTALE			14.400,00

<sup>4</sup> Ultimi dati disponibili per la zona interessata



## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Nessuno

## PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 28

Il valore del LOTTO 28 al netto di adeguamenti e correzioni della stima è pari a € 14.400,00.

## 28.6 Verifica della comoda separabilità

Per la vendita in esame non occorre procedere con la verifica in oggetto, in quanto l'intero LOTTO 28 è di proprietà del debitore esecutato.

## 28.7 Individuazione dello stato di possesso

Il LOTTO 28 è in possesso del custode giudiziario Avv. Raffaella TANTIMONACO.

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

Nessuno.

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

## ISCRIZIONI

– Ipoteca xxx

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, xxxx, gravante tutti gli immobili in oggetto.

## ALTRI ONERI

Nessuno

## 28.10 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA<sup>5</sup>

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 CATASTALE<sup>6</sup>

L'immobile che costituisce il LOTTO 28 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. 227.

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

#### 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*

---

<sup>5</sup> Allegato C – Documentazione urbanistica-edilizia

<sup>6</sup> Allegato A – Documentazione catastale

*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.

28.11 **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

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

28.12 **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.

28.13 **Ulteriori informazioni per l'acquirente**

Nessuna.

L'Esperto incaricato  
dott. ing. Alfonso Mennitti

LOTTO 28

LOTTO 28

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO 28

LOTTO 28	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	BOX AUTO AL PRIMO PIANO INTERRATO
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	IL LOTTO 28 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>	18 MQ
<i>CONFINI</i>	IL LOTTO 28 CONFINA A: – SUD-EST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 193); – SUD-OVEST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 228); – NORD-OVEST CON CORSIA DI MANOVRA (SUB. 2 - B.C.N.C.); – NORD-EST CON ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE (SUB. 226).
<i>DATI CATASTALI</i>	UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 227, VIA DELLE CASERMETTE SNC, PIANO S1, CAT. C/6, ZONA CENS. 1, CLASSE 2, SUP. 17 MQ, RENDITA € 94,82.
<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, 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 28 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 28 È REGOLARMENTE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FOGGIA AL FOGLIO 76, PART. 620, SUB. 227. L'ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE È CONFORME A QUANTO ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	14.400,00 €

LOTTO 28

LOTTO 28

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 28



FOTO 28.1 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – FABBRICATO B

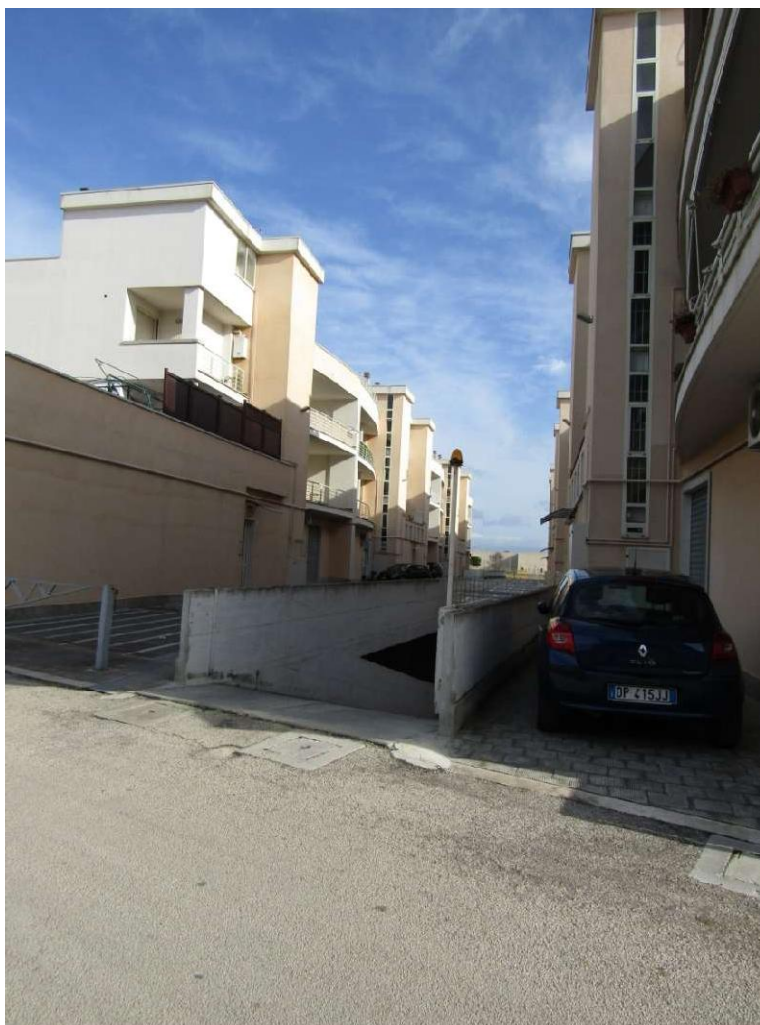


FOTO 28.2 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – FABBRICATO B – RAMPA DI ACCESSO AI BOX INTERRATI

LOTTO 28



FOTO 28.3 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO



FOTO 28.4 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – CORSIA DI MANOVRA/INGRESSO



LOTTO 28



FOTO 28.5 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INGRESSO



FOTO 28.6 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 28



FOTO 28.7 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO



FOTO 28.8 - LOTTO 28 – BOX AUTO IN FOGGIA – PRIMO PIANO INTERRATO – INTERNO

LOTTO 28

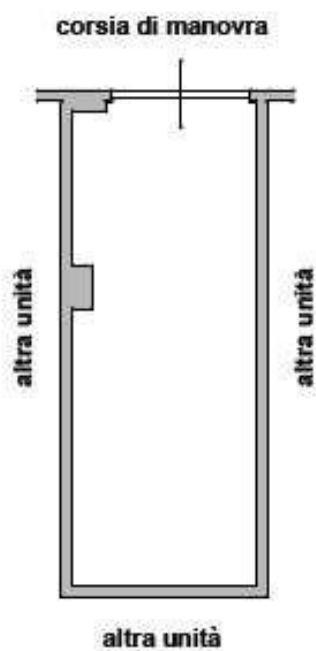
LOTTO 28

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

LOTTO 28

**LOTTO 28**

**BOX AUTO**  
f. 76 - part. 620 - sub. 227



**PRIMO PIANO INTERRATO**  
H = 2,90 m.



**SCALA 1:100**