



dott. ing. Alfonso MENNITTI

Via Napoli, 8 - 71122 Foggia

cell.329/3666414

e-mail: alf.mennitti@gmail.com

p.e.c.: alfonso.mennitti@ingpec.eu

P. IVA: 03993820715

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni - Giudice Stefania RIGNANESE

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

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

# RELAZIONE DI STIMA LOTTO 3

DOTT. ING ALFONSO MENNITTI



Premessa

Le operazioni peritali

## LOTTO 3

### LOCALE COMMERCIALE SITO IN FOGGIA

### ALLA VIA CONTE APPIANO N. 20/C ANGOLO VIA FIUME NN. 4-4/A-B-C-D-E-F

- 3.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 3
- 3.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 3.2 Attuali e precedenti proprietari
  - Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
  - Cronistoria al ventennio
- 3.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 3.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 3.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 3.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 3.7 Esatta individuazione del LOTTO 3
- 3.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
  - La zona abitativa
  - Le caratteristiche costruttive dello stabile
  - Il locale commerciale
- 3.9 Valutazione delle superfici commerciali
- 3.10 Stima complessiva del LOTTO 3
  - Criterio di stima
  - Fonti di informazione
  - Valore degli immobili
  - Adeguamenti e correzioni della stima
  - Prezzo a base d'asta del LOTTO 3
- 3.11 Verifica della comoda separabilità
- 3.12 Individuazione dello stato di possesso
- 3.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 3.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 3.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
  - Conformità urbanistica-edilizia
  - Conformità catastale
  - Pratiche edilizie
- 3.16 Attestato di Prestazione energetica
- 3.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199



### 3.1 **PDF Eraser Free** Spettro sintetizzato del LOTTO 3

#### Allegati

- All. A Documentazione catastale
- All. B Planimetria immobile (stato di fatto)
- All. C Rilievo fotografico
- All. D Documentazione urbanistico-edilizia
- All. E Atto di Compravendita del 29/06/2010 rep. n. 12653/7114
- All. F Comunicazioni di sopralluogo
- All. G Ispezione Ipotecaria
- All. H Attestato di Prestazione Energetica
- All. I Documentazione condominiale
- All. L Verbale delle operazioni peritali



PDF Eraser Free

# RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 3

## 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

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 della planimetria immobile pignorato.<sup>1</sup>
- 09.01.2021 Invio di raccomandata A.R.<sup>2</sup> nn. 15097763761 al debitore esecutato con la quale si comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 9,00 del giorno 27.01.2021.
- 27.01.2021 Alla presenza del sig. \_\_\_\_\_<sup>3</sup>, il sottoscritto eseguiva l'ispezione del locale commerciale oggetto di pignoramento nonché effettuava le necessarie misurazioni<sup>4</sup> e raccoglieva materiale fotografico<sup>5</sup>.
- 02.03.2021 Deposito Istanza di accesso agli atti, indirizzata all'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per l'acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento.<sup>6</sup>
- 22.03.2021 Istanza di proroga incarico e indicazioni in merito al prosieguo delle operazioni.
- 11.05.2021 Primo accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per richiedere informazioni in merito all'istanza di cui sopra ma nessuna documentazione era stata ritrovata.
- 20.05.2021 Secondo accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per richiedere informazioni in merito all'istanza di cui sopra ma nessuna documentazione era stata ritrovata.
- 09.06.2021 Istanza di accesso atti presso lo studio DI.MAS SERVIZI SOC. COOP. di Foggia al fine di verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri di natura condominiale, gravanti sull'immobile pignorato.<sup>7</sup>
- 10.06.2021 Istanza di accesso atti presso lo studio del Notaio Fabrizio PASCUCCI al fine di visionare ed estrarre copia dell'Atto di Compravendita del 29/06/2010 rep. n. 12653/7114 - \_\_\_\_\_<sup>8</sup>.
- 22.06.2021 Terzo accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia per visionare le seguenti pratiche edilizie: Denuncia Preventiva di Lavori Edilizi n. 70/1961 del 20.05.1961 e Variante del 08.04.1963 prot. 2031.
- 29.06.2021 Invio telematico al Sistema Informativo APE PUGLIA dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo al locale commerciale oggetto di stima.<sup>9</sup>
- 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 all'immobile pignorato.<sup>10</sup>

<sup>1</sup> Allegato A - Documentazione catastale

<sup>2</sup> Allegato F - Comunicazioni di sopralluogo

<sup>3</sup> Allegato L - Verbale delle operazioni peritali

<sup>4</sup> Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)

<sup>5</sup> Allegato C - Rilievo fotografico

<sup>6</sup> Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia

<sup>7</sup> Allegato I - Documentazione condominiale

<sup>8</sup> Allegato E - Atto di Compravendita del 29/06/2010 rep. n. 12653/7114

<sup>9</sup> Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica



# LOTTO 3

LOCALE COMMERCIALE SITO IN FOGGIA  
 ALLA VIA CONTE APPIANO N. 20/C ANGOLO VIA FIUME NN. 4, 4/A-B-C-D-E-F

## 3.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 3

Il LOTTO 3 è costituito da un locale commerciale sito 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.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Negozi** in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A-B-C-D-E-F, piano terra, **foglio 96 – p.lla 5597 – sub. 26**, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70.

## 3.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa, in particolare si segnala il Certificato Notarile del Notaio Letizia RUSSO di Palermo.

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

- **Denuncia di successione del 07.06.1991 n. 56 volume 162**, trascritta il 26.10.1992 ai nn. 19055/15409.

## 3.2 Attuali e precedenti proprietari

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

L'attuale proprietario del locale commerciale sito 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, immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Negozi** in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A-B-C-D-E-F, piano terra, **foglio 96 – p.lla 5597 – sub. 26**, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70;

è

### CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, a tutto il 22.10.2019 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il proprietario del locale commerciale sito 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, immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- **Negozi** in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A-B-C-D-E-F, piano terra, **foglio 96 – p.lla 5597 – sub. 26**, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70;

<sup>10</sup> Allegato G – Ispezione ipotecaria



# PDF Eraser Free

## *PROVENIENZE*

**Atto di Compravendita del 29.06.2010 rep. n. 12653/7114 a rogito del Notaio Fabrizio PASCUCCI di Orta Nova (FG), trascritto il 01.07.2010 ai nn. 14348/9657.<sup>11</sup>**

a favore:

contro:

**Denuncia di successione del 13.01.2004 n. 87 volume 398, trascritta il 18.03.2004 ai nn. 6677/4889**

a favore:

contro:

**Atto di successione del 07.06.1991 n. 56 volume 162, trascritta il 26.10.1992 ai nn. 19055/15409.**

a favore:

contro:

### 3.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto della presente Relazione di stima ovvero del:

- **Negoziò in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A-B-C-D-E-F, piano terra, foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 26, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70;**

con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Catasto Fabbricati: **Comune di Foggia - foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 26**

Intestatario:

#### **SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Unità immobiliare dal 28.08.2013

<sup>11</sup> Allegato E - Atto di Compravendita del 29/06/2010 rep. n. 12653/7114



**PDF Eraser Free**

**foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 26**, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70 - Via Conte Appiano n. 20/C, Via Fiume n. 4AB n. CD n. EF, piano terra.

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 18.04.2003

**foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 26**, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, rendita € 8.620,70 - Via Conte Appiano n. 20/C, Via Fiume n. 4AB n. CD n. EF, piano terra.

Dati derivanti da: DIVISIONE del 18.04.2003 protocollo n. 125717 in atti dal 18.04.2003 DIVISIONE (n. 14006.1/2003)

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

**foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 1**, zona 1, cat. C/1, classe 7, consistenza 313 mq, rendita € 7.225,80 - Via Conte Appiano n. 20/C, Via Fiume n. 4AB n. CD n. EF, piano terra.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

**foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 1**, zona 1, cat. C/1, classe 7, consistenza 313 mq, rendita £ 18.967 - Via Conte Appiano n. 20/C, Via Fiume n. 4AB n. CD n. EF, piano terra.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI**

Situazione degli intestatari da 29.06.2010

-

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29.06.2010. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01.07.2010 Repertorio n. 12653 Rogante: PASCUCCI Fabrizio Sede: Orta Nova Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9657.1/2010).

Situazione degli intestatari da 29.09.2003

-

-

-

-

Dati derivanti da: RETTIFICA DELL'INTEGRAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29.09.2003 protocollo n. FG0114428 in atti dal 10.05.2004 Registrazione: UR Sede: Foggia Volume: 398 n. 87 del 13.01.2004 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 5607.1/2004).

Situazione degli intestatari da 29.09.2003

-



## PDF Eraser Free

Dati derivanti da: RETTIFICA DELL'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29.09.2003 protocollo n. FG0087251 in atti dal 08.04.2004 Registrazione: UR Sede: Foggia Volume: 398 n. 87 del 13.01.2004 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 4150.1/2004).

Situazione degli intestatari da 29.09.2003

-

Dati derivanti da: DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29.09.2003 protocollo n. FG0027352 in atti dal 05.02.2004 Registrazione: UR Sede: Foggia Volume: 398 n. 87 del 13.01.2004 SUCC DI GOBBI EMILIO CARLO PAOLO MARIA (n. 1384.1/2004).

Situazione degli intestatari da 29.09.2003

Dati derivanti da: DIVISIONE del 18.04.2003 protocollo n. 125717 in atti dal 18.04.2003 Registrazione: DIVISIONE (n. 14006.1/2003).

Situazione degli intestatari da 29.01.1989

-

-

-



# PDF Eraser Free

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29.01.1989 Voltura in atti del 19.06.1991 Registrazione: n. 56 del 19.06.1989 (n. 1174.1/1989).

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico

## 3.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazioni in atti nonché della ispezione ipotecaria telematica<sup>12</sup> eseguita in data 29.06.2021, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in esame.

## 3.5 Verifica del regime patrimoniale dei debitori

L'immobile è di proprietà della Ditta **DI.DA. S.r.l.** con sede in Foggia C.F. 03323690713.

## 3.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il **LOTTO 3** è costituito da un **locale commerciale** sito in Foggia alla **Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4-4/A-B-C-D-E-F**.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Negozi** in Foggia alla **Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A-B-C-D-E-F**, piano terra, **foglio 96 – p.lla 5597 – sub. 26**, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70.

Il **negozi** in esame è posto al piano terra, presenta una pianta pseudo trapezoidale, ha un'altezza interna utile pari a 5,00 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 354 mq.<sup>13</sup>

Attualmente, al locale commerciale in esame si può accedere sia dal civico n. 20/C di Via Conte Appiano sia dai civici nn. 4/E e 4/F di Via Fiume.

Trattandosi un **supermercato dismesso**, gli ambienti interni sono essenzialmente costituiti da un'ampia zona dedicata alla vendita al dettaglio, un'area magazzino, una zona trattamento carni con annesse celle frigorifere, n. 2 bagni, un locale cucina e n. 2 sopralchi probabilmente utilizzati ad uffici.

Il locale commerciale in oggetto confina:

- a nord-est con altra unità immobiliare;
- a sud-est con cortile interno ed altra unità immobiliare;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare e con Via Conte Appiano;
- a nord-ovest con Via Fiume.

## 3.7 Esatta individuazione del LOTTO 3

Il **LOTTO 3** è costituito da un **locale commerciale** sito in Foggia alla **Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4- 4/A-B-C-D-E-F**.

<sup>12</sup> Allegato H – Ispezione ipotecaria

<sup>13</sup> Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



PDF Eraser Free

Il segnalibro stabile in questione ricade nella *Zona Omogenea B1 - Edilizia residenziale organizzata per isolati* del vigente P.U.G. del Comune di Foggia.



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



Figura 2 - Stralcio ortofoto del Comune di Foggia - scala 1:2.000



PDF Eraser Free



Figura 3 – Palazzo ZANASI – Via Conte Appiano n. 20 (angolo Via Fiume) – Foggia

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 3 é censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- **Negozi** in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4-4/A-B-C-D-E-F, piano terra, foglio 96 – p.lla 5597 – sub. 26, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70.



Figura 4 – Stralcio planim. catastale del Comune di Foggia – foglio 96, p.lla 5597





Figura 5 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Foggia – foglio 96, p.lla 5597

### 3.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita

Il LOTTO 3 è costituito da un locale commerciale sito in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4-4/A-B-C-D-E-F.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue:

- Negozio in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4/A -B-C-D-E-F, piano terra, foglio 96 – p.lla 5597 – sub. 26, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70;

#### LA ZONA ABITATIVA

Centrale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattandosi di zona centrale la disponibilità di servizi essenziali come farmacie, negozio al dettaglio, uffici amministrativi, ecc. è ottima, buona la possibilità di parcheggio su strada.

#### LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE (foto da C1 a C6)

Lo stabile, per civili abitazioni e negozi, è stato costruito nei primi anni '60 nella zona centrale del Comune di Foggia.

Lo stesso presenta una pianta a rettangolare e si sviluppa verticalmente con 8 piani fuori terra, mentre la copertura è piana e/o terrazzi.

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



## **PDF Eraser Free** LOCALITÀ COMMERCIALE (foto da C7 a C25)

Il **locale commerciale** in esame, dettagliatamente rappresentato nella documentazione fotografica<sup>14</sup> e nella planimetria<sup>15</sup> allegata, è posto al piano terra dello stabile sito in Foggia alla Via Conte Appiano angolo Via Fiume.

Attualmente allo stesso si può accedere sia dal civico n. 20/C di Via Conte Appiano sia dai civici nn. 4/E e 4/F di Via Fiume.

L'immobile presenta una pianta pseudo trapezoidale, ha un'altezza interna utile pari a 5,00 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 354 mq.

Il locale commerciale in oggetto confina:

- a nord-est con altra unità immobiliare;
- a sud-est con cortile interno ed altra unità immobiliare;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare e con Via Conte Appiano;
- a nord-ovest con Via Fiume.

Trattandosi di un **supermercato dismesso**, gli ambienti interni sono essenzialmente costituiti da:

- un'ampia zona dedicata alla vendita al dettaglio (foto da C7 a C10);
- una zona trattamento carni con annesse celle frigorifere (foto da C11 a C13);
- una prima aria soppalcato posta in corrispondenza della suddetta zona trattamento carni (foto da C14 a C16);
- un'area adibita a deposito merci (foto C16);
- un secondo soppalco posto in corrispondenza della suddetta area deposito (foto da C18 a C20);
- n. 2 bagni, uno dei quali con antibagno (foto C21 e C22);
- un locale cucina (foto C23).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile presenta **finiture** di mediocre qualità ed in particolare troviamo:

- pavimenti in gres porcellanato o in marmette di graniglia;
- pareti e soffitti compiutamente dipinti e/o controsoffittati;
- bagni con pareti piastrellate, completi di lavabo e wc;
- infissi esterni in alluminio e vetro, completi di serrande metalliche ad azionamento elettrico.

Il locale commerciale in questione è dotato 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.

Lo **stato di manutenzione e conservazione** dell'immobile in oggetto si può considerare mediocre, non si sono rilevati comunque segni di dissesti e/o criticità strutturali.

<sup>14</sup> Allegato C – Rilievo fotografico

<sup>15</sup> Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



### 3.9 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.

#### LOCALE COMMERCIALE IN VIA CONTE APPIANO N. 20/C (ANGOLO VIA FIUME) – FOGGIA

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. <sup>16</sup>	Sup. commerc.
	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	354,0	100%	354,00
<b>Totale</b>			<b>354,0</b>

### 3.10 Stima complessiva del LOTTO 3

#### 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:	Centrale/ Via Trieste, Via Trento, Via Gorizia, Via Manzoni, Via Capozzi
Codice zona:	B2
Microzona:	0
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Commerciale

Tipologia	Stato conservativo <sup>17</sup>	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) <sup>18</sup>
		min	max	
Negozi	Normale	1.050	1.400	L

#### Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare – Aprile 2021

Provincia:	Foggia
Comune:	Foggia

<sup>16</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5

<sup>17</sup> Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

<sup>18</sup> Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



**PDF Eraser Free**

Zona: Centrale  
 Tipologia: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Fonte	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Immobiliare.it	Negozi	950	1.400
Borsino Immobiliare	Negozi	820	1.230

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile 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 **1.050 €/mq**.

**VALORE IMMOBILE**

Immobilabile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Negozio	354,0	371.700,00
<b>Totale</b>		<b>371.700,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Al valore del LOTTO 3 si dovranno detrarre € **5.000,00** di spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile oggetto di vendita (vedere § 3.15 - *Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale*) ovvero esborsi per:

1. la rimozione dei n. 2 soppalchi;
2. l'aggiornamento della planimetria catastale.

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3**

Il valore complessivo del LOTTO 3, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a € **366.700,00**.

**3.11 Verifica della comoda separabilità**

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 3 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

**3.12 Individuazione dello stato di possesso**

Il locale commerciale, attualmente inattivo/dismesso, è in possesso di **avv. Fausta DISANTI**. In data 23.03.2021 è stato nominato come custode del compendio pignorato l'**avv. Fausta DISANTI**.



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

Come si evince dalla documentazione contabile<sup>19</sup> fornita dall'Amministratore pro tempore del Condominio Palazzo ZANASI di Via Conte Appiano n. 20 – Foggia:

- l'importo delle spese ordinarie condominiali ammontata ad € 739,31;
- le spese condominiali scadute e non pagate ammontano ad € 4.198,65.

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

**TRASCRIZIONE del 07/08/2003** - Registro Particolare 14298 Registro Generale 18924  
Pubblico ufficiale SANNONER ROSSELLA Repertorio 28609 del 04/07/2003.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI

**TRASCRIZIONE del 18/03/2004** - Registro Particolare 4889 Registro Generale 6677  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/398 del 13/01/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**TRASCRIZIONE del 01/07/2010** - Registro Particolare 9657 Registro Generale 14348  
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 12653/7114 del 29/06/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**ISCRIZIONE del 01/07/2010** - Registro Particolare 2389 Registro Generale 14349  
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 12654/7115 del 29/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**TRASCRIZIONE del 10/05/2018** - Registro Particolare 7765 Registro Generale 10303  
Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 83793 del 12/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**TRASCRIZIONE del 22/10/2019** - Registro Particolare 16801 Registro Generale 22337  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4975 del 02/10/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 3.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

#### CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Lo stabile in esame è stato edificato **prima del 01.09.1967**.

Confrontando lo stato di fatto riscontrato con l'originaria planimetria di progetto nonché con quella catastale, si è rilevata la realizzazione abusiva di n. 2 soppalchi; pertanto il valore complessivo del LOTTO 3 è stato adeguato e corretto tenendo conto della anzidetta anomalia ovvero delle spese necessarie alla rimozione delle suddette opere.

#### CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa<sup>20</sup> acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

- l'immobile in oggetto **é regolarmente accatastato**;
- la **planimetria catastale non è conforme** a quanto verificato in sede di sopralluogo.

<sup>19</sup> Allegato I – Documentazione condominiale

<sup>20</sup> Allegato A – Documentazione catastale



**PDF Eraser Free**

Partenza il valore complessivo del LOTTO 3 è stato adeguato e corretto tenendo conto della anzidetta anomalia ovvero delle spese necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale.

**PRATICHE EDILIZIE**

Presso l'Archivio dell'Ufficio S.U.E. del Comune di Foggia sono state rinvenute le seguenti Pratiche edilizie<sup>21</sup> relative all'immobile pignorato:

- **Denuncia Preventiva di Lavori Edilizi n. 70/1961 del 20.05.1961** – Progetto di fabbricato per civili abitazioni e negozi in Foggia alla Via Conte Appiano angolo Via Fiume, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 05.06.1961;
- **Variante del 08.04.1963 prot. 2031.**
- **Certificato d'uso del 18.07.1964.**

**3.16 Attestato di Prestazione Energetica**

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 27.01.2021, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)<sup>22</sup> del locale commerciale in esame.

Si fa presente che durante il suddetto sopralluogo, lo stesso sig. ha dichiarato/sottoscritto che il locale in questione **non è dotato di impianto termico.**

Inoltre, sempre nel rispetto della normativa vigente, in data 29.06.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

**3.17 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.

**3.18 Specchio riepilogativo LOTTO 3**

<b>LOTTO 3</b>	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 3 è costituito da un locale commerciale al piano terra di stabile sito in Foggia alla Via Conte Appiano angolo Via Fiume.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	<p>Trattasi di un supermercato dismesso da tempo che presenta una pianta pseudo trapezoidale, un'altezza interna utile pari a 5,00 m ed una superficie commerciale di circa 354 mq.<sup>23</sup></p> <p>Attualmente, al locale commerciale in esame si può accedere sia dal civico n. 20/C di Via Conte Appiano sia dai civici nn. 4/E e 4/F di Via Fiume.</p> <p>Gli ambienti interni sono caratteristici della tipologia commerciale del bene in esame ovvero costituiti da un'ampia zona dedicata alla vendita al dettaglio, un'area magazzino, una zona trattamento carni con annesse celle frigorifere, n. 2 bagni, un locale cucina e n. 2 soppalchi probabilmente utilizzati ad uffici.</p>

<sup>21</sup> Allegato D – Documentazione urbanistico-edilizia

<sup>22</sup> Allegato H – Attestato di Prestazione Energetica

<sup>23</sup> Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



**PDF Eraser Free**

<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Foggia
<i>INDIRIZZO</i>	Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume n. 4-4/A-B-C-D-E-F
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	354 mq
<i>CONFINI</i>	Il locale commerciale in oggetto confina: <ul style="list-style-type: none"> <li>- a nord-est con altra unità immobiliare;</li> <li>- a sud-est con cortile interno ed altra unità immobiliare;</li> <li>- a sud-ovest con altra unità immobiliare e con Via Conte Appiano;</li> <li>- a nord-ovest con Via Fiume.</li> </ul>
<i>DATI CATASTALI</i>	Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come segue: Negozio in Foggia alla Via Conte Appiano n. 20/C angolo Via Fiume nn. 4-4/A-B-C-D-E-F, piano terra, foglio 96 - p.lla 5597 - sub. 26, zona 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 321 mq, sup. catastale totale 354 mq, rendita € 8.620,70.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di compravendita del 29.06.2010 rep. n. 12653/7114 a rogito del Notaio Fabrizio PASCUCCI, trascritto il 01.07.2010 ai nn. 14348/9657.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	ISCRIZIONE del 01/07/2010 - Registro Particolare 2389 Registro Generale 14349 Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 12654/7115 del 29/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
<i>TRASCRIZIONI GRAVANTI</i>	TRASCRIZIONE del 07/08/2003 - Registro Particolare 14298 Registro Generale 18924 Pubblico ufficiale SANNONER ROSSELLA Repertorio 28609 del 04/07/2003. ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI TRASCRIZIONE del 18/03/2004 - Registro Particolare 4889 Registro Generale 6677 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/398 del 13/01/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE TRASCRIZIONE del 01/07/2010 - Registro Particolare 9657 Registro Generale 14348 Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 12653/7114 del 29/06/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 10/05/2018 - Registro Particolare 7765 Registro Generale 10303 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio 83793 del 12/11/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' TRASCRIZIONE del 22/10/2019 - Registro Particolare 16801



**PDF Eraser Free**

	Registro Generale 22337 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4975 del 02/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<i>STATO DI POSSESSO</i>	Il locale commerciale è in possesso della stessa _
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA- EDILIZIA</i>	Stabile edificato prima del 01.09.1967. (Denuncia Preventiva di Lavori Edilizi n. 70/1961 del 20.05.1961 - Variante del 08.04.1963 prot. 2031).
<i>AGIBILITÀ</i>	Stabile edificato prima del 01.09.1967. (Certificato d'uso del 18.07.1964).
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobile regolarmente accatastato ma con planimetria catastale non conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 366.700,00.

Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa al LOTTO 3 costituita da diciannove pagine e da n° 10 allegati (identificati dalla A alla L), rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto invierà copia di tale Relazione di Stima al creditore procedente ed al debitore esecutato almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

In fede.

Foggia, il 29 giugno 2021

L'esperto incaricato

*dott. ing. Alfonso MENNITTI*

