



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/19 R.G.E.

Promossa da

JULIET SPA

contro



Descrizione Elaborati:

PERIZIA GENERALE

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.01

Il Tecnico



Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/19 R.G.E.

Promossa da

JULIET SPA

contro



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

INDICE DEI CAPITOLI

◆ PREMESSA

◆ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater legge n. 199/2008

CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazione di sopralluogo
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore e Stato di possesso dei beni
- L – Doc. amm.re di condominio
- M – Sussistenza altre procedure
- N – Rassegna fotografica
- O – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- P – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC del 05/05/2020 della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 11/11/2020, successivamente rinviato al 22/12/2020, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 125/19 R.G.E. Imm. promossa da "JULIET SPA" CON SEDE IN Siena, via A. Moro 13/15, c.f. 01461980524, **non in proprio, ma in nome e per conto di "SIENA NPL 2018 SRL"** con sede in Roma, alla via Piemonte 38 c.f. 14535321005 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento. anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

- 1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali** degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile. (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)
- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
- 2. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
- 2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento
- 4. Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle

operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
- 5. Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
- 6. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le

eventuali obbligazioni *propter rem*

9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

In **particolare** per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato

del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

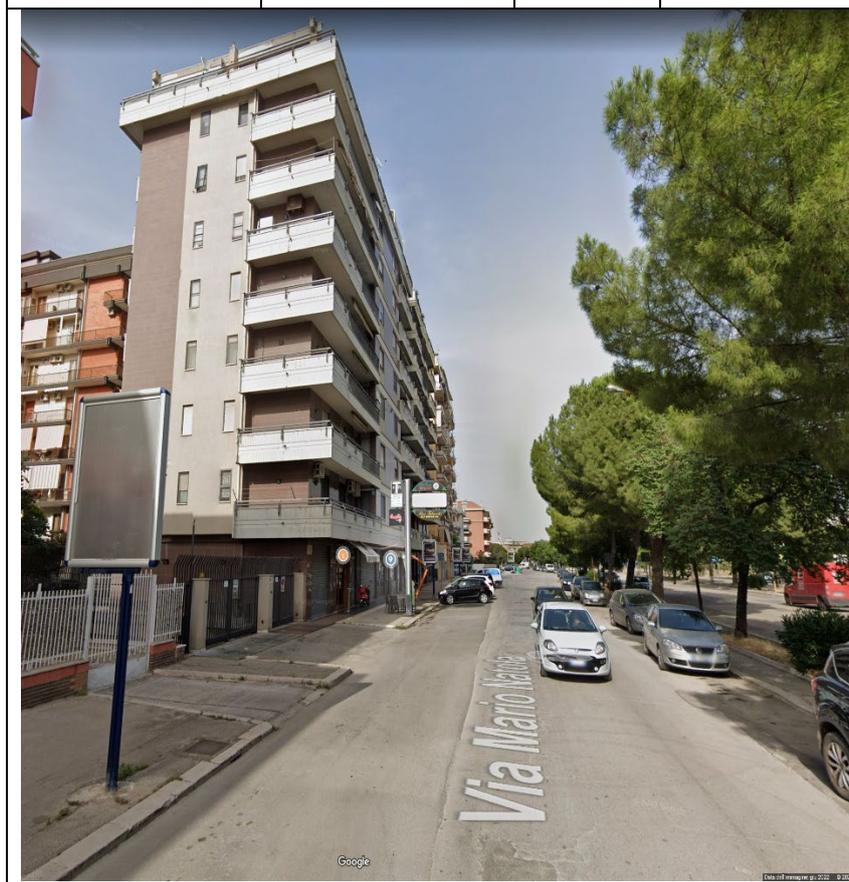
Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 125/19 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento, in piena proprietà in capo a [REDACTED], sono siti in Comune di Foggia alla via Natola n. 29/G e precisamente:

A)-Appartamento per abitazione, posto al quarto piano, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale (a destra uscendo dall'ascensore) distinto con il numero interno 10, composto da 5 vani ed accessori, confinante con vano scala, con vano ascensore, con detta via Natola e con appartamento distinto al numero interno 11, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia **al fg. 93, part.IIa 594, sub 14, via Mario Natola, piano 4, interno 10, ZC 1, cat. A/3, classe 5[^] vani 7.**

B)-Box per autorimessa, posto al secondo piano interrato, distinto con il numero interno 3, ricevente accesso da corsia condominiale di manovra a mezzo di rampa che si diparte da detta via Natola, della consistenza catastale di mq 25, confinante con detta corsia condominiale di manovra, con vano ascensore, con box per autorimessa distinto dal numero interno 2 e con opposta intercapedine verso via Natola, salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia **al fg. 93, part.IIa 594, sub 57, via Mario Natola, piano S2, interno 3, ZC 1, cat. C/6, classe 3[^] mq 25.**

e relativi accessioni e pertinenze.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Mario Natola		
Comune	FOGGIA		
Latitudine	41.450549		41°27'02.0"N
Longitudine	15.5418314		15°32'30.6"E



Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - Int. 10 Piano 4^ – (41.450549, 15.5418314)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti e compiuto le prime ricerche, dal certificato di residenza, prodotto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia, e le utenze (utenza TARI), accertava che l'immobile oggetto della procedura costituisce abitazione principale per il debitore; pertanto, trovando applicazione quanto previsto dal l'art. 54-ter DL 19 maggio 2020 n. 34, noto come "Decreto Rilancio", nonché il Decreto Milleproroghe, che estendeva

sino al 30 giugno 2021 i termini previsti all'art. 54ter del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, in considerazione del fatto che trattasi di abitazione principale, si sospendevano le operazioni peritali sino al 30 giugno 2021 dandone comunicazione al G.E.

Successivamente, previa comunicazione alle parti, in data 24/11/2021, 29/11/2021 e 06/12/2021, si esperivano i tre tentativi di sopralluogo, senza successo; quindi si chiedevano determinazioni in merito al proseguo delle operazioni peritali al G.E. che nominava, con provvedimento del 09/02/2022, l'avv. Nicola CAFAGNA quale custode del compendio pignorato.

Pertanto in data 01/03/2022 lo scrivente C.T.U., accompagnato e coadiuvato dal custode avv. Nicola Cafagna, eseguiva i sopralluoghi presso i luoghi oggetto di stima:

In detta occasione il sottoscritto, dopo aver individuato con esattezza gli immobili (al f. 93 p.lla 594 sub 14 e sub 57) oggetto di esecuzione, procedeva all'ispezione degli stessi, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di FOGGIA (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA per LOTTO 1

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità

- visura catastale storica per immobile aggiornata
- estratto di mappa catastale
- planimetria catastale
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOGGIA**
 - Concessione edilizia n 122/90 rilasciata dal Comune di Foggia in data 30/10/1990,
 - Stralcio PRG
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di FOGGIA**
 - *Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio per* [REDACTED]
[REDACTED]
 - *Certificato di residenza per* [REDACTED] [REDACTED]
- **Presso il notaio Felice CAPUTO**
 - Atto di compravendita del 18/12/2007 notaio Felice CAPUTO di Foggia Rep. n. 8999/4513
- **Presso l'amm.re di condominio**
 - Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Goiulia MESSINA VITRANO iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese del 26/04/2019 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 27/03/2019 Reg. part. 5011 Reg. gen. 6655

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa e idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Appartamento - Via A. Gramsci – FOGGIA - fg. 93, part.IIa 594, sub 14, (A/3)
- Box auto - Via A. Gramsci – FOGGIA - fg. 93, part.IIa 594, sub 57 (C/6)
 - I beni in oggetto sono ad oggi in piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per essere a questi pervenuti, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 18/12/2007 notaio Felice CAPUTO di Foggia Rep.

n. 8999/4513, trascritto il 21/12/2007 ai nn.31660/21108, da potere di [REDACTED]

▪ Ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti per atto di compravendita del 09/04/1992 NOTAIO Francesco Paolo PEPE di Foggia rep 23996 trascritto il 16/04/1992 ai nn. 7739/6378 da potere di E [REDACTED]

Si precisa che la signora [REDACTED]

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure

Dalle indagini svolte risulta che:

- **Non sussistono altre procedure esecutive** gravanti sui medesimi immobili.
- Sul **Box auto** (f. 93 p.la 594 sub 57) risulta la **trascrizione** (del 21/03/2018 nn. 6358/4800) di un **decreto di sequestro preventivo per equivalente**, rep. N. 1251 del 24/02/2018, del Tribunale di Foggia – Ufficio del Gip, a favore dell'erario dello Stato.

Si precisa che la trascrizione di detto decreto è precedente alla trascrizione del

pignoramento (del 27/03/2019 nn. 6655/5011) che ha originato la presente procedura, ma successivo all'iscrizione dell'ipoteca volontaria (del 21/12/2007 nn. 5646/31661) concessa a garanzia del mutuo fondiario ipotecario, titolo esecutivo della presente procedura.

Per verificare lo stato del procedimento penale n. 2945/2018 RG Trib. Foggia (n. 9210/2017 RGNR e n.1251/2018 GIP), l'On.le G.E. emanava in data 11/03/2022 il provvedimento con il quale autorizzava il Custode Giudiziario avv. Nicola CAFAGNA *“ad accedere al fascicolo del procedimento penale dell'Ufficio del Gip del Tribunale di Foggia - decreto di sequestro preventivo per equivalente, rep. n. 1251 del 24/02/2018 al fine di acquisire ogni informazione utile...”*

Dalla consultazione del fascicolo, da parte del Custode Giudiziario avv. Nicola CAFAGNA, della suddetta procedura penale (R.G. 2945/2018 del Tribunale di Foggia) è emerso che il giudizio è ancora in corso (prossima udienza per “discussione” 20/02/2023))

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di FOGGIA (FG) risulta che: in data [REDACTED] il sig. [REDACTED], [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni.

In data 19/12/2007 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di LUCERA per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Lucera n. 177/08 in data 09/04/2008 passata in giudicato il 29/10/2009 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (v. Atto di Matrimonio in allegato K).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

A) Appartamento

Dati Catastali

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **93** Particella **594** Subalterno **14**

Partita: **1035147**

Busta mod.58: **2980**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **93** Particella **594**

Classamento:

Rendita: **Euro 921,88**

Rendita: **Lire 1.785.000**

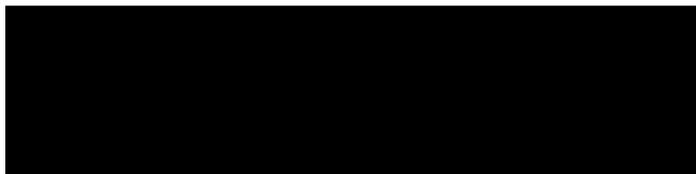
Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**

Foglio **93** Particella **594** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA MARIO NATOLA Interno 10 Piano 4

Dati di superficie: Totale: **147 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **142 m²**



> **Dati identificativi**

 dal **20/12/1991**

Immobile attuale

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **93** Particella **594** Subalterno **14**

COSTITUZIONE del 20/12/1991 in atti dal 20/12/1991
(n. 624.1/1991)

Tipologia

Appartamento posto al quarto piano di uno stabile condominiale degli inizi degli anni '90.

Ubicazione

L'appartamento è sito al quarto piano di un fabbricato condominiale sito in abitato di Foggia, alla Via M. Natola n.29/G, zona semi-centrale ben servita.

Accessi

L'Appartamento, ha ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale (a destra uscendo dall'ascensore), distinto con il numero interno 10 (dieci),

Confini

L'appartamento confina con vano scala, con vano ascensore, con detta Via M. Natola e con appartamento distinto dal numero interno 11 (undici), salvo altri.

B) Box auto

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **93** Particella **594** Subalterno **57**

Partita: **1035147**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **93** Particella **594**

Classamento:

Rendita: **Euro 162,68**

Rendita: **Lire 315.000**

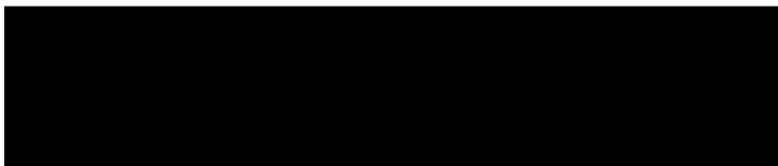
Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6⁹**, Classe **3**, Consistenza **25 m²**

Foglio **93** Particella **594** Subalterno **57**

Indirizzo: VIA MARIO NATOLA Interno 3 Piano S2

Dati di superficie: Totale: **29 m²**



> **Dati identificativi**

 dal **20/12/1991**

Immobile attuale

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **93** Particella **594** Subalterno **57**

COSTITUZIONE del 20/12/1991 in atti dal 20/12/1991
(n. 624.1/1991)

Tipologia

Box auto posto al secondo piano interrato di uno stabile condominiale degli inizi degli anni '90, costituente pertinenza dell'appartamento innanzi descritto (v. atto di provenienza

del 18/12/2007 Rep. n. 8999/4513 notaio Felice CAPUTO di Foggia).

Ubicazione

Il Box auto è sito al posto al secondo piano interrato int. 3 (tre) di un complesso edilizio sito in abitato di Foggia, alla Via M. Natola n.29/G, zona semi-centrale ben servita.

Accessi

Il box auto riceve accesso da corsia condominiale di manovra a mezzo di rampa che si diparte da detta Via M. Natola n.29/A.

Confini

Il Box auto confina con detta corsia condominiale di manovra, con vano ascensore, con box per autorimessa distinto dal numero interno 2 (due) e con opposta intercapedine verso Via M. Natola, salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze dei beni:

- la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte. così come elencate dall'art. 1117 C.C. e come riportato nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

Si precisa che il **box auto** (f. 93 p.lla 594 sub 57) costituisce **pertinenza** dell'**appartamento** (f. 93 p.lla 594 sub 14) (v. Atto di provenienza in allegato E)

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali". (v. All. J)

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO

Il lotto è composto da:

A) **Appartamento** a piano primo

B) **Box auto** a piano interrato, costituente pertinenza dell'appartamento alla lettera A)

I beni fanno parte di un fabbricato di otto piani fuori terra e due piani interrati (destinati ad autorimessa)

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**
 - Struttura: portante in c.a.
 - Copertura piana.
 - Solai del tipo misto in latero-cemento
 - Tamponature esterne realizzate con muratura a cassetta e fodera di mattoni forati intonacate e dipinte all'interno, esternamente rivestite in pietra.
 - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
 - Scala: realizzate in c.a., rifinita con rivestimento in granito per quanto riguarda alzate e pedate.
 - Ascensore a norma disabili
 - Portone condominiale in metallo e vetri
 - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro,

pavimentazione in piastrelle per esterno.

A) Appartamento

- **Composizione interna:**

L'appartamento, della superficie lorda di mq 136,00, superficie netta di mq 117,50 ed altezza interna di mt 2,80, è composto da: soggiorno e cucina con balconi e finestre, un ripostiglio, un disimpegno, uno studio e n° 2 camere da letto con balconi, un armadio a muro a servizio di una camera da letto, nonché 2 bagni, di cui uno cieco ed uno con finestra a servizio della stessa camera da letto.

- **Altezza interna utile:**

- appartamento h = 2,80 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato effetto marmo uguale in tutti gli ambienti
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagni:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato colore chiaro con decori sulle pareti
 - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia, vasca in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre): in alluminio, dotati di vetro camera e tapparelle in pvc e zanzariere.
- Infissi interni (porte): in alluminio e vetro con inserti di legno, di buona fattura;
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia murale a gas esterna per la quale in sede di sopralluogo non è stato esibito l'attestato di revisione periodica.

Tutti gli impianti sono allacciati alla rete cittadina

Pertinenze

- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato condominiale.
- Box auto al secondo piano interrato int. 3.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'appartamento come **molto buono** in relazione all'epoca di costruzione.

Per quanto riguarda gli impianti non vi risulta alcuna documentazione che possa certificare la rispondenza degli stessi al D.M. 37/08

(v. rassegna fotografica All. M).

B) Box auto

- **Composizione interna:**

il Box, ubicato nello stesso stabile dell'appartamento, è composto da: un locale unico di mt 3,40 x 7,00, della superficie lorda di mq 31,30, superficie netta di mq 25,00

- **Altezza interna utile:**

– Box auto h = 3,30 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

Non è possibile descrivere le caratteristiche interne del box in quanto l'accesso all'intero secondo piano interrato, al momento del sopralluogo, risultava interdetto a seguito di ordinanza dei VV.FF. (prot. 9083 del 25/10/205) mediante barriera in lamiera metallica

(v. rassegna fotografica All. N).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene eseguita **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- Appartamento: min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.500,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.
- Box: min Euro 920,00 al mq - max Euro 1.200,00 al mq.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| – Appartamento | (Foglio 93 - P.Ila 594 – sub. 14) | €/mq 1.500,00 |
| – Box | (Foglio 93 - P.Ila 594 – sub. 57) | €/mq 1.000,00 |

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; **immobili a p. 4° e S2, con ingresso da p. T, ascensore a norma disabili.....1,00;**

- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile

immobile realizzato in epoca recente (1990).....0,95

coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico **dotazione impiantistica, finiture e loro qualità0,95**

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7);

immobile attualmente utilizzato dai proprietari1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1,00+0,95+0,95+1,00)/4 = 0,98$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'appartamento di circa **145,75 mq** (di cui 136,00mq superficie lorda appartamento, 15,50 mq superficie balcone considerato al 50%, 10,00 mq superficie relativa alle parti comuni considerata al 20%) e 25,00mq di sup. box (considerata al 50%).

Si precisa che per la valutazione del Box auto (f. 93 p.lla 594 sub 57), come dettagliatamente riportato al paragrafo 1.4 e quesito 9, e sinteticamente qui riportato, risulta la trascrizione (del 21/03/2018 nn. 6358/4800) di un decreto di sequestro preventivo per equivalente, rep. N. 1251 del 24/02/2018, del Tribunale di Foggia – Ufficio del Gip, a favore dell'erario dello Stato. Pertanto il valore di partenza del box è stato decurtato del 50% e successivamente decurtato dei coefficienti riduttivi (a), (b) e (c), il tutto come indicato nella tabella (1) 2 (2) di seguito riportate:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Appartamento Piano Primo	136,00	100%	136,00	1 500,00	€ 204 000,00	98%	€ 198 900,00
balconi	15,50	50%	7,75	1 500,00	€ 11 625,00	98%	€ 11 334,38
androne e scala (parti comuni)	10,00	20%	2,00	1 500,00	€ 3 000,00	98%	€ 2 925,00
Box piano S2	25,00	50%	12,50	1 000,00	€ 12 500,00	100%	€ 12 500,00
TOTALE	186,50	mq	145,75	mq	€ 231 125,00		€ 225 659,38

Si rappresenta altresì che il piano S2 dello stabile condominiale destinato ad autorimessa, dove è ubicato il box distinto con interno n.3 (F.93 p.lla 594 sub.57) oggetto della seguente procedura, risulta inciso da un fenomeno di infiltrazioni di acqua da falda che determina una costante presenza di acqua (risulta allagato) che di fatto impedisce l'uso dei box auto ivi insistenti, difatti l'accesso al secondo piano interrato, al momento del sopralluogo, risultava interdetto a seguito di ordinanza dei VV.FF. mediante barriera in lamiera metallica.

Allo stato attuale risultano appaltati i lavori per la risoluzione definitiva della problematica alla ditta: [REDACTED] i cui costi pro quota sono stati deliberati con n.4 rate al 30/06/2022, 31/07/2022, 31/08/2022 e 30/09/2022. Di seguito si riportano i costi di pertinenza dell'appartamento interno n. 10 e box interno n. 3 di proprietà [REDACTED]:

		TABELLA A COMUNI	TABELLA E BOXES	TABELLA E BOXES -2	Totale gestione	Totale	Rata n. 1 del 30/06/2022	Rata n. 2 del 31/07/2022	Rata n. 3 del 31/08/2022	Rata n. 4 del 30/09/2022	
A16	Pr	-2.670,81	43,06	0,00	0,00	-2.670,81	667,70	667,70	667,70	667,71	
D3	Pr	-195,43	3,15	-192,01	34,71	-2.763,08	34,71	-3.150,52	787,63	787,63	787,63

Detti costi che complessivamente ammontano a €5.821,33=(€2.670,81+€3.150,52), non

risultano versati nelle casse condominiali, e sono stati detratti dal valore finale dell'appartamento applicando il coefficiente correttivo (b) relativo all'aliquota delle quote condominiali insolute.

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

➤ coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 23.112,50 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1%;
- **quote condominiali insolute:** dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio, risulta una situazione debitoria pari a circa €17.586,83 pertanto si considera forfettariamente una percentuale pari al 8%;
- **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1%.

➤ coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie per l'immobile non è stato rinvenuto il certificato di agibilità (v. par. 10.2) e l'attuale distribuzione interna risulta conforme alle planimetrie progettuali e catastali; per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al 5%, per un totale complessivo di circa € 11.282,97 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, il condominio deve procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi

dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i., corredata di varia documentazione, compreso il certificato di prevenzione incendi da richiedere dopo l'ultimazione dei lavori già appaltati alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] per l'eliminazione delle infiltrazioni da falda idrica nel II piano interrato dell'edificio, i cui costi pro quota restano a carico dell'acquirente: Si considera forfettariamente una percentuale pari al 3,5%;

– **difformità urbanistica:** si considera una percentuale pari al 1,5% (v. par. 10.1).

➤ coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** non si considera alcuna percentuale riduttiva.

– **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica caldaia:** si considera un percentuale riduttiva pari al 1% in quanto in sede di sopralluogo il proprietario non ha esibito il libretto della caldaia i certificati relativi alla manutenzione periodica della stessa, riservandosi di fornirli successivamente al CTU. Al momento detta documentazione non è stata prodotta.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO UNICO.....€ 191.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Appartamento Piano Primo	136,00	100%	136,00	1 500,00	€ 204 000,00	98%	€ 198 900,00	90%	95%	99%	€ 168 358,91
balconi	15,50	50%	7,75	1 500,00	€ 11 625,00	98%	€ 11 334,38	90%	95%	99%	€ 9 593,98
androne e scala (parti comuni)	10,00	20%	2,00	1 500,00	€ 3 000,00	98%	€ 2 925,00	90%	95%	99%	€ 2 475,87
Box piano S2	25,00	50%	12,50	1 000,00	€ 12 500,00	100%	€ 12 500,00	90%	95%	99%	€ 10 580,63
TOTALE	186,50 mq		145,75 mq		€ 231 125,00		€ 225 659,38				€ 191 009,38

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 231 125,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 225 659,38

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d) € 191 009,38

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO € 191 000,00

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano quarto int.10		
soggiorno	32,00	mq
cucina	18,50	mq
rip.	1,70	mq
Camera	14,85	mq
Cabina armadio.	6,90	mq
camera	12,95	mq
camera	11,35	mq
disimpegno	8,40	mq
wc	6,55	mq
wc	4,30	mq
tot.	117,50	mq
balcone	9,30	mq
balcone	6,20	mq
tot.	15,50	mq
Box – piano S2	25,00	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da: immobili facenti parte di un fabbricato condominiale di otto piani fuori terra (adibiti a civile abitazione) e due piani interrati (adibiti ad autorimessa) sito in abitato di Foggia, alla via M. Natola con accesso alla scala condominiale dal portone al civico 29/G, e precisamente:

- A) Appartamento per civile abitazione** al piano quarto, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale (a destra uscendo dall'ascensore), distinto con il numero interno 10 (dieci), composto da: soggiorno e cucina con balconi e finestre, un ripostiglio, un disimpegno, uno studio e n° 2 camere da letto con balconi, un armadio a muro a servizio di una camera da letto, nonché 2 bagni, di cui uno cieco ed uno con finestra a servizio della stessa camera da letto, per una superficie lorda di mq 136,00, superficie netta di mq 117,50 ed altezza interna di mt 2,80; confinante vano scala, con vano ascensore, con detta Via M. Natola e con appartamento distinto dal numero interno 11 (undici), salvo altri; riportato in NCEU di Foggia al foglio 93 particella 594 sub 14, categ. A/3, classe 5, consistenza 7 vani, Sup. catastale totale: 147 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 142 mq, R.C. Euro 921,88, VIA MARIO NATOLA Interno 10 Piano 4; intestato: [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di:
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- B) Box auto** al secondo piano interrato con accesso da corsia condominiale di manovra a

mezzo di rampa che si diparte da detta Via M. Natola n.29/A, composto da un locale unico di mt 3,40 x 7,00, della superficie lorda di mq 31,30, superficie netta di mq 25,00, altezza interna utile 3,30 m(valori desunti dalle visure e planimetrie catastali in quanto non accessibili); confinante con detta corsia condominiale di manovra, con vano ascensore, con box per autorimessa distinto dal numero interno 2 (due) e con opposta intercapedine verso Via M. Natola, salvo altri; riportato in NCEU di Foggia al foglio 93 particella 594 sub 57, categ. C/6, classe 3, consistenza 25 mq, R.C. Euro 162,68, VIA MARIO NATOLA Interno 3 Piano S2; intestato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il Box costituisce pertinenza dell'appartamento descritto alla lettera A), secondo quanto riportato nell'atto di provenienza ed in base all'articolo 41sexies della legge 1150/1942 c.d. parcheggi "Ponte".

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO € 191.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto unico).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Attualmente l'appartamento è occupato dal debitore esecutato quale abitazione

principale, mentre il box risulta non utilizzabile in quanto l'intero secondo piano interrato risulta interdetto a seguito di ordinanza dei VV.FF. (prot. 9083 del 25/10/205).

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali depositato negli atti del Notaio F.P. Pepe di Foggia con verbale in data 09/04/1992, Rep. 23987, registrato a Foggia il 15/04/1992 al n.516/1^, trascritto il 16/04/1992 ai nn. 7732/6374

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili al F. 93 p.la 594 sub 14 e sub 57 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 16/04/1992** - Registro Particolare 6378 Registro Generale 7739 Pubblico ufficiale PEPE FRANCESCO PAOLO Repertorio 23996 del 09/04/1992 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE del 16/04/1992** - Registro Particolare 778 Registro Generale 7740 Pubblico ufficiale FRANCESCO PAOLO PEPE Repertorio 23997 del 09/04/1992 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati:
 - Iscrizione n. 1105 del 01/06/1992,
 - Comunicazione n. 67 del 09/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/09/2007

Cancellazione totale eseguita in data 09/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

- **ISCRIZIONE del 01/06/1992** - Registro Particolare 1105 Registro Generale 10573 Pubblico ufficiale PEPE FRANCESCO PAOLO Repertorio 23997 del 09/04/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 627 del 26/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/09/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 29/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **TRASCRIZIONE del 21/12/2007** - Registro Particolare 21108 Registro Generale 31660 Pubblico ufficiale CAPUTO FELICE Repertorio 8999/4513 del 18/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE del 21/12/2007** - Registro Particolare 5646 Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale CAPUTO FELICE Repertorio 9000/4514 del 18/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 23/03/2009** - Registro Particolare 1188 Registro Generale 7474 Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA – Repertorio 28375/2009 del 20/03/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI
- **TRASCRIZIONE del 29/07/2015** - Registro Particolare 10249 Registro Generale 13458 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6059 del 17/07/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La relativa procedura esecutiva -R.G. 341/2015 E.I. del Tribunale di Foggia - risulta estinta.

- **Per il solo Box (f. 93 p.lla 594 sub 57) TRASCRIZIONE del 21/03/2018** - Registro Particolare 4800 Registro Generale 6358 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA UFFICIO DEL GIP Repertorio 1251/2018 del 24/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE (v. parag. 1.4)

- **TRASCRIZIONE del 27/03/2019** - Registro Particolare 5011 Registro Generale 6655 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1246 del 05/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Cui si riferisce la procedura di cui trattasi.

- **ISCRIZIONE del 18/11/2020** - Registro Particolare 2460 Registro Generale 21683 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI Repertorio 4510/2011 del 28/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

- **ISCRIZIONE del 18/11/2020** - Registro Particolare 2461 Registro Generale 21683 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 268/2013 del 05/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

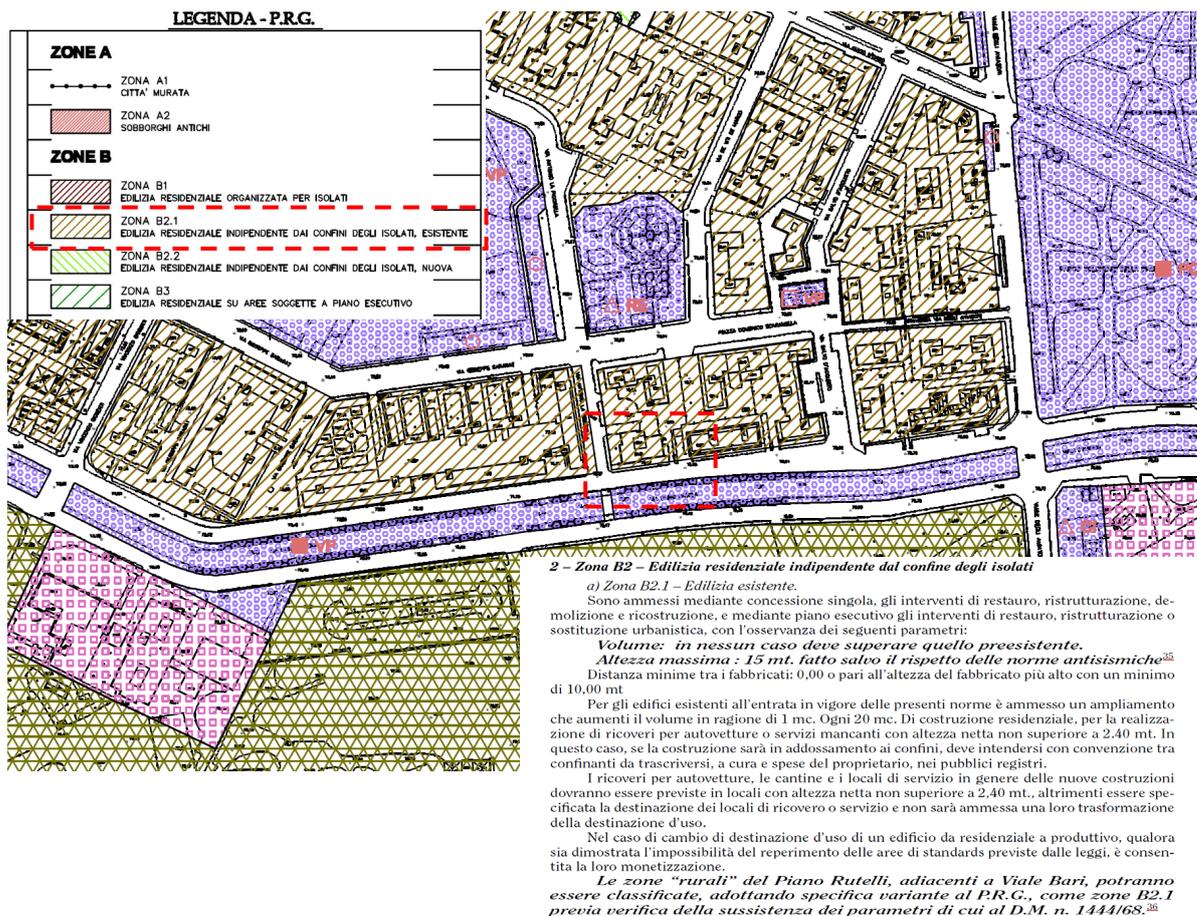
(v. All. D).

10.0 QUESITO 10

LOTTO Unico

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in Zona "Zona B2 – Edilizia residenziale indipendente dal confine degli isolati" del vigente PRG del comune di Foggia:



Il fabbricato risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:

— **Concessione Edilizia n. 122** rilasciata dal Comune di Foggia in data 30/10/1990

Dal raffronto comparativo tra la planimetria di progetto, la planimetria catastale in atti al Foglio 93 p.lla 594 sub 14 e lo stato attuale dei luoghi, si rileva che l'appartamento ha subito delle modifiche per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni rispetto sia alla

planimetria catastale che alle planimetrie di cui al progetto assentito; in particolare risulta presente un muro di separazione nel vano del wc adiacente alla cucina, che ha determinato la formazione di due wc, uno con accesso diretto dalla camera da letto e l'altro avente accesso dal corridoio, come da planimetria rappresentante lo stato dei luoghi; inoltre la zona sala risulta ingrandita in quanto è stato eliminati il vicino wc ed è stata rimpicciolita la camera adiacente.

Per tali variazioni non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'UTC di Foggia e pertanto per la regolarizzazione urbanistica e successivamente catastale della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una SCIA/CILA in sanatoria i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

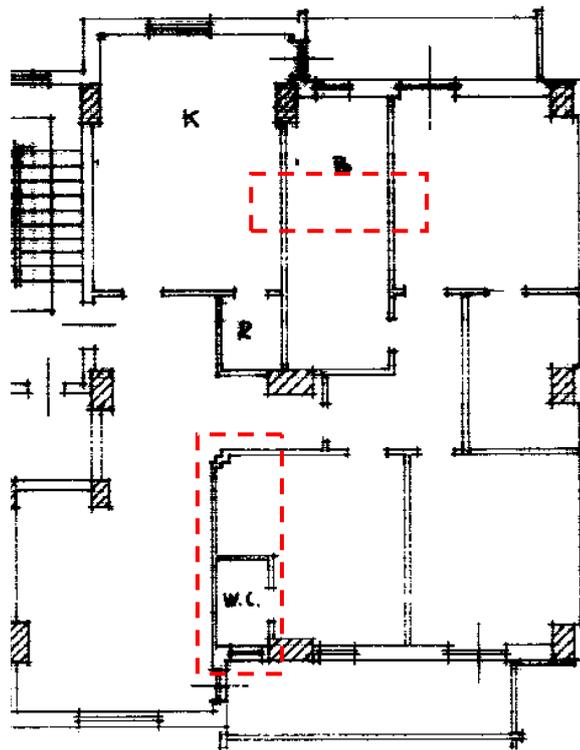


Figura 1: planimetria catastale in atti abbinata al sub 14 della p.lla 594 F.93

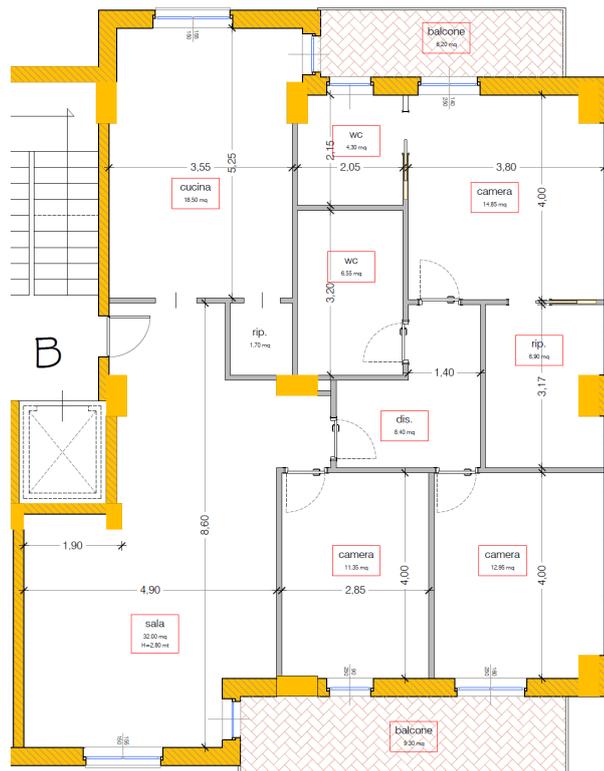


Figura 2: situazione planimetrica attuale

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Il certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto al F. 93 p.lla 594 sub 14 non è stato rinvenuto presso l'archivio dell'UTC di Foggia. L'assenza di tale certificato viene conteggiata nel valore di stima attraverso il coefficiente correttivo "c".

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per gli immobili riportati al Foglio 93 p.lla 594 sub 14 (A/3) e Foglio 93 p.lla 594 sub 57 (C/6) del Catasto Fabbricati del Comune di Foggia risulta:

- immobili regolarmente accatastati
- tra i dati catastali e lo stato di fatto degli immobili non vi sono discordanze

- planimetria catastale relativa all'appartamento Foglio 93 p.lla 594 sub 14 (A/3) non conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto è necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale relativamente al sub.14 (A/3) successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, i cui costi, a carico dell'acquirente, sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente b" per un ammontare complessivo di circa Euro 2.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri e accessori.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di FOGGIA (FG), il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per l'immobile al f. 93 p.lla 594 sub 14 categ. A/3, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
FOGGIA	FG	76	1530	D

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater l. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura

esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poiché:

- Gli immobili in oggetto non rientrano tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composti da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato

Lucera, dicembre/2022

Firma del C.T.U.



Dott. Ing. Antonio SALANDRA

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento al quarto piano di uno stabile condominiale Box auto al secondo piano interrato di uno stabile condominiale Il box auto costituisce pertinenza dell'appartamento alla lettera A) (v. atto di provenienza del 18/12/2007 Rep. n. 8999/4513 notaio Felice CAPUTO di Foggia)
Descrizione degli immobili	Gli immobili sono parte di un fabbricato condominiale di otto piani fuori terra (destinati a civile abitazione e attività commerciali al p.t.) e due piani interrati (destinati ad autorimessa) . Caratteristiche del fabbricato <ul style="list-style-type: none">- Struttura: portante in c.a.- Copertura piana.- Solai del tipo misto in latero-cemento<ul style="list-style-type: none">- Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera intonacate e pitturate., con rivestimento esterno in pietra- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.- Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in granito,- <u>Ascensore</u> a norma disabili- Balconi e terrazzi con ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	L' appartamento , della superficie lorda di mq 136,00, superficie netta di mq 117,50 ed altezza interna di mt 2,80, è composto da: soggiorno e cucina con balconi e finestre, un ripostiglio, un disimpegno, uno studio e n° 2 camere da letto con balconi, un armadio a muro a servizio di una camera da letto, nonché 2 bagni, di cui uno cieco ed uno con finestra a servizio della stessa camera da letto Altezza interna utile: appartamento h=2,80 m Il Box auto composto di un locale, per una superficie di circa 25,00 mq Altezza interna utile: box auto h=3,30 m
Finiture	Appartamento <ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato effetto marmo in tutti gli ambienti• Pareti intonacate e pitturate• Bagni: Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia, vasca in ceramica bianca<ul style="list-style-type: none">• Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc e zanzariere• Infissi interni (porte): in alluminio e vetro con inserti di legno, di buona fattura;• Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

	<p>Box auto</p> <ul style="list-style-type: none"> • non ispezionabile per interdizione del secondo piano interrato per ordinanza dei VV.FF:
Dotazione impiantistica	<p>Appartamento</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas esterna. <p>Tutti gli impianti sono allacciati alla rete cittadina</p>
Stato di Manutenzione e Conservazione	Molto buono
Ubicazione accessi	<p>Comune di FOGGIA, alla Via M. Natola n.29/G, zona semi-centrale ben servita</p> <p>Appartamento via M. Natola n.29/G, piano 4, con accesso ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale (a destra uscendo dall'ascensore), distinto con il numero interno 10 (dieci),;</p> <p>Box auto via M. Natola n.29/A, con accesso da rampa di discesa condominiale</p>
Confini	<p>L'appartamento confina con vano scala, con vano ascensore, con detta Via M. Natola e con appartamento distinto dal numero interno 11 (undici), salvo altri</p> <p>Il Box auto confina con corsia di manovra condominiale, con vano ascensore, con box per autorimessa distinto dal numero interno 2 (due) e con opposta intercapedine verso Via M. Natola, salvo altri</p>
Dati catastali	<p>Appartamento</p> <p>NCEU del Comune di Foggia al foglio 93 particella 594 sub 14, categ. A/3, classe 5, consistenza 7 vani, Sup. catastale totale: 147 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 142 mq, R.C. Euro 921,88, VIA MARIO NATOLA Interno 10 Piano 4; intestato: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni</p> <p>Box auto</p> <p>NCEU del Comune di Foggia al foglio 93 particella 594 sub 57, categ. C/6, classe 3, consistenza 25 mq, R.C. Euro 162,68, VIA MARIO NATOLA Interno 3 Piano S2; intestato: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>
Proprietario	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] - Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.</p>
Titolo di Provenienza	atto di compravendita del 18/12/2007 notaio Felice CAPUTO di Foggia Rep. n. 8999/4513, trascritto il 21/12/2007 ai nn.31660/21108
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE del 09/04/1992 rep. N. 23987 trascritto il 16/04/1992 ai nn. 7732/6374.
	<ul style="list-style-type: none"> • ISCRIZIONE del 21/12/2007 – nn. 31661/5646 Pubblico ufficiale CAPUTO FELICE

<p style="text-align: center;">Iscrizioni Trascrizioni</p>	<p>Repertorio 9000/4514 del 18/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> • ISCRIZIONE del 23/03/2009 nn. 7474/1188 - Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA – Repertorio 28375/2009 del 20/03/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI • Per il solo Box (f. 93 p.lla 594 sub 57) TRASCRIZIONE del 21/03/2018 nn. 6358/4800 Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA UFFICIO DEL GIP Repertorio 1251/2018 del 24/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE (v. parag. 1.4) • TRASCRIZIONE del 27/03/2019 nn. 6655/5011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1246 del 05/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI • ISCRIZIONE del 18/11/2020 nn. 21683/2460 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PER I MINORENNI Repertorio 4510/2011 del 28/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA • ISCRIZIONE del 18/11/2020 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 21683 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 268/2013 del 05/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA 				
<p style="text-align: center;">Stato di possesso e occupazione</p>	<p>Attualmente l'appartamento è utilizzato dal proprietario come abitazione principale, il box è inutilizzabile per interdizione del secondo piano interrato (ordinanza VV.FF. del 25/10/2005 prot. 9083)</p>				
<p style="text-align: center;">Regolarità Edilizio - Urbanistica</p>	<p>Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in “Zona B2 – Edilizia residenziale indipendente dal confine degli isolati” del vigente PRG del comune di Foggia in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 122 rilasciata dal Comune di Foggia in data 30/10/1990 				
<p style="text-align: center;">Conformità Catastale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato degli immobili - planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi. 				
<p style="text-align: center;">Agibilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Certificato di Agibilità non rinvenuto. 				
<p style="text-align: center;">Superficie commerciale</p>	<p>145,75 mq (di cui 136,00mq superficie lorda appartamento, 15,50 mq superficie balcone considerato al 50%, 10,00 mq superficie relativa alle parti comuni considerata al 20%) e 25,00mq di sup. box (considerata al 50%).</p>				
<p style="text-align: center;">Valore di stima</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">- Appartamento (Foglio 93 - P.lla 594 – sub. 14)</td> <td style="text-align: right;">€/mq 1.500,00</td> </tr> <tr> <td>- Box (Foglio 93 - P.lla 594 – sub. 57)</td> <td style="text-align: right;">€/mq 1.000,00</td> </tr> </table>	- Appartamento (Foglio 93 - P.lla 594 – sub. 14)	€/mq 1.500,00	- Box (Foglio 93 - P.lla 594 – sub. 57)	€/mq 1.000,00
- Appartamento (Foglio 93 - P.lla 594 – sub. 14)	€/mq 1.500,00				
- Box (Foglio 93 - P.lla 594 – sub. 57)	€/mq 1.000,00				
<p style="text-align: center;">Valore finale lotto</p>	<p style="text-align: center;">€ 191.000,00</p>				

Lucera, dicembre/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonia SALANDRA





STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/19 R.G.E.

Promossa da

JULIET SPA

contro



Descrizione Elaborati:

ALLEGATI ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO (2/2)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.03

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra



S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511

email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2019/EI

Promossa da

JULIET SPA

contro

██

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATI (2/2)

- N – Rassegna fotografica
- O – Rilievo planimetrico
- P – Valutazione Lotti



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2019/EI

Promossa da

JULIET SPA

contro



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO N

RASSEGNA FOTOGRAFICA





RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

APPARTAMENTO in FOGGIA

via Mario Natola n. 29/G – Int. 10 Piano 4^

(Foglio 93, part. 594, sub. 14)

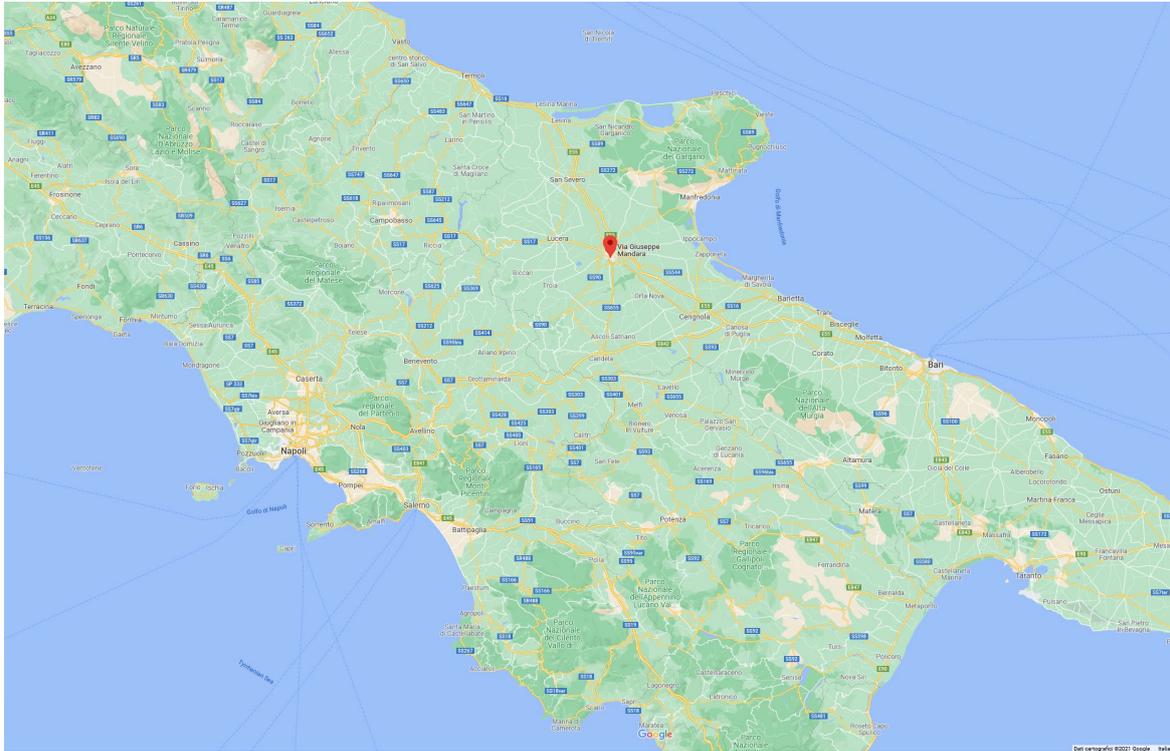


Figura 1: appartamento in Foggia - (41.450549, 15.5418314)

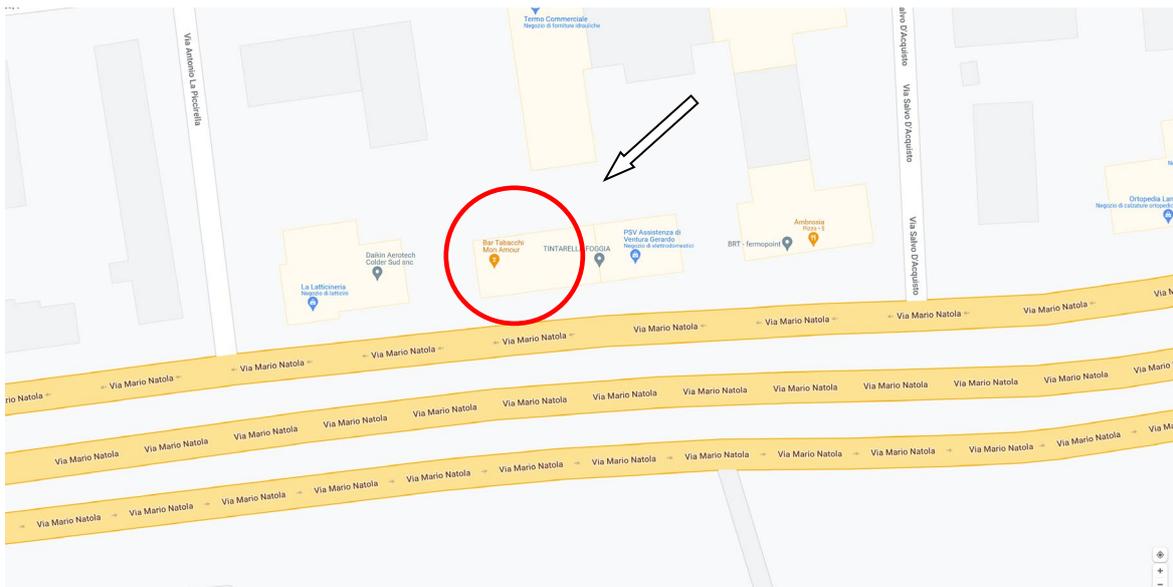


Figura 2: appartamento in Foggia via Natola n.29/G - (41.450549, 15.5418314)



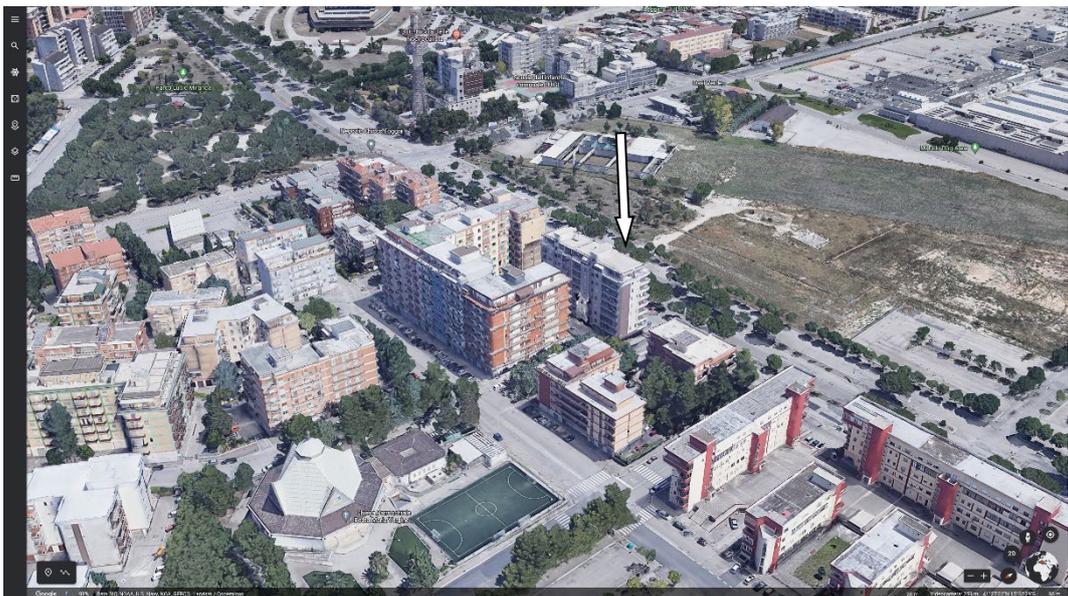
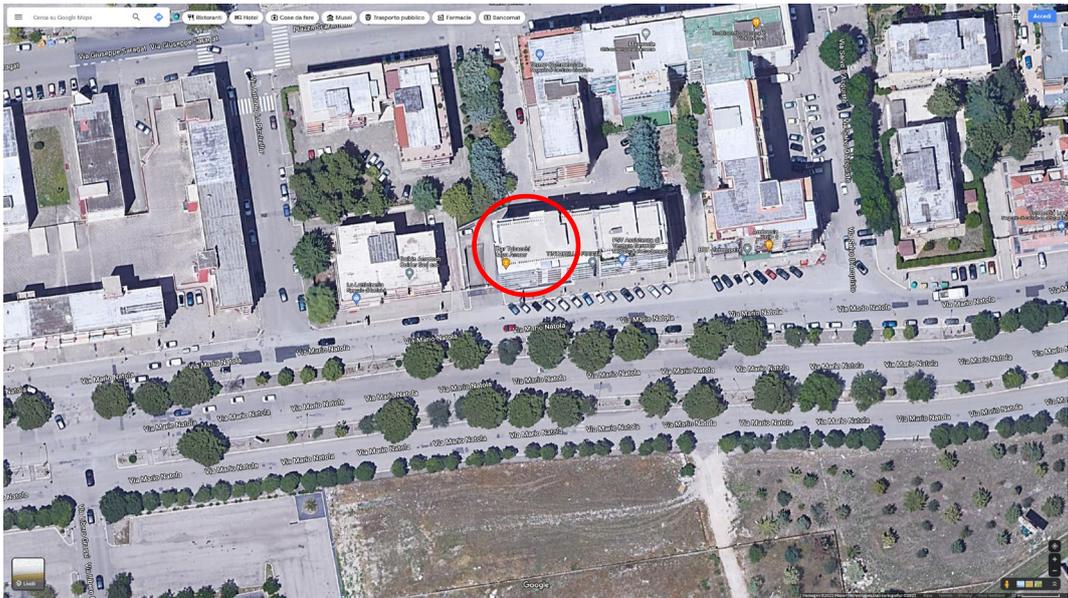


Figura 3: Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - Int. 10 Piano 4^



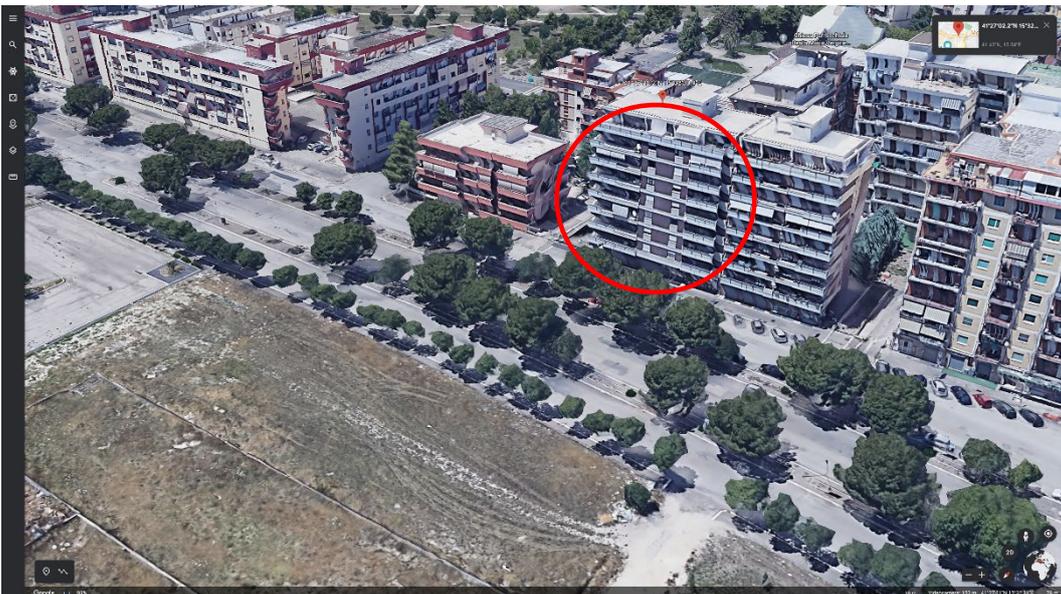
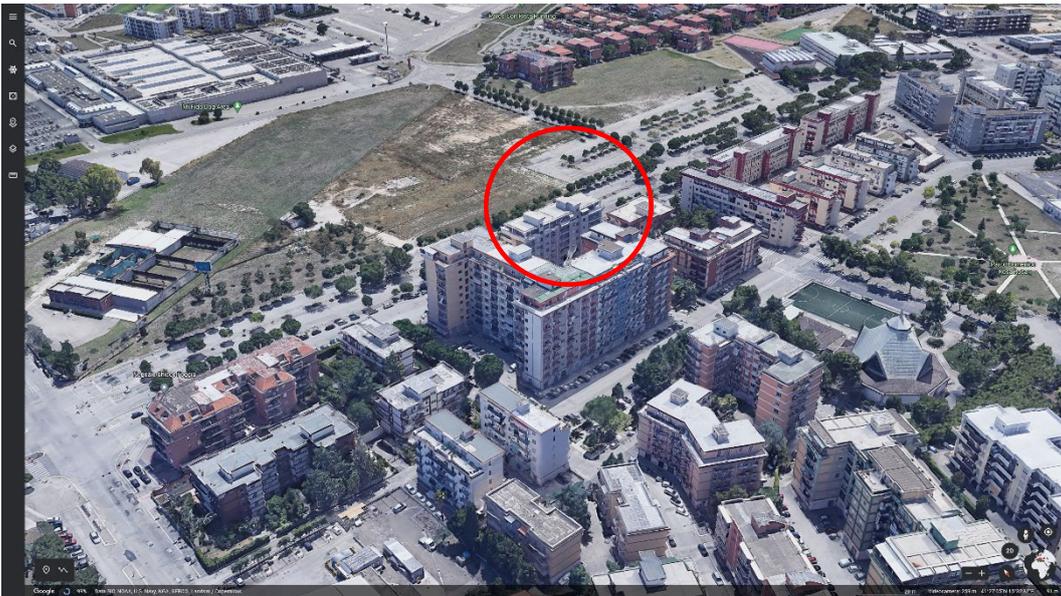


Figura 4: Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - Int. 10 Piano 4^



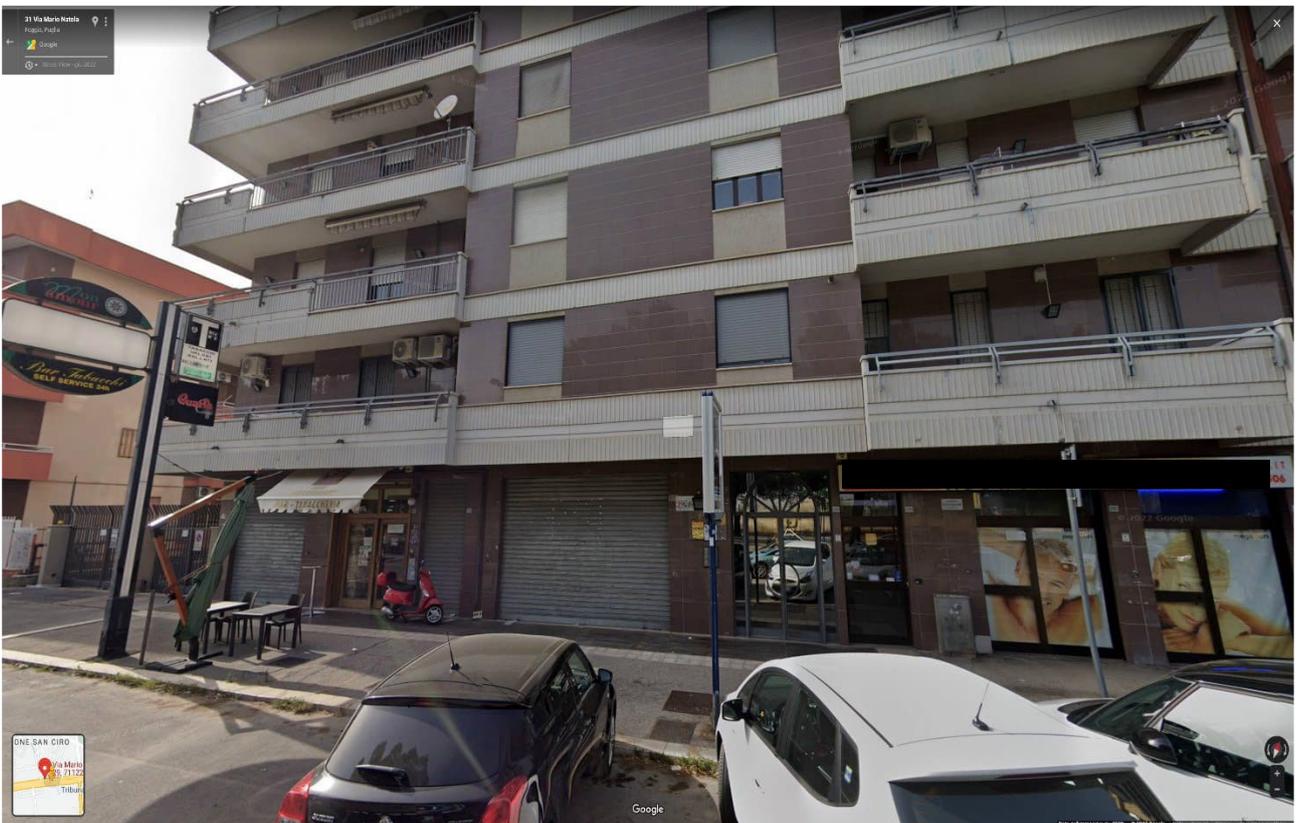


Figura 5: Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - Int. 10 Piano 4^



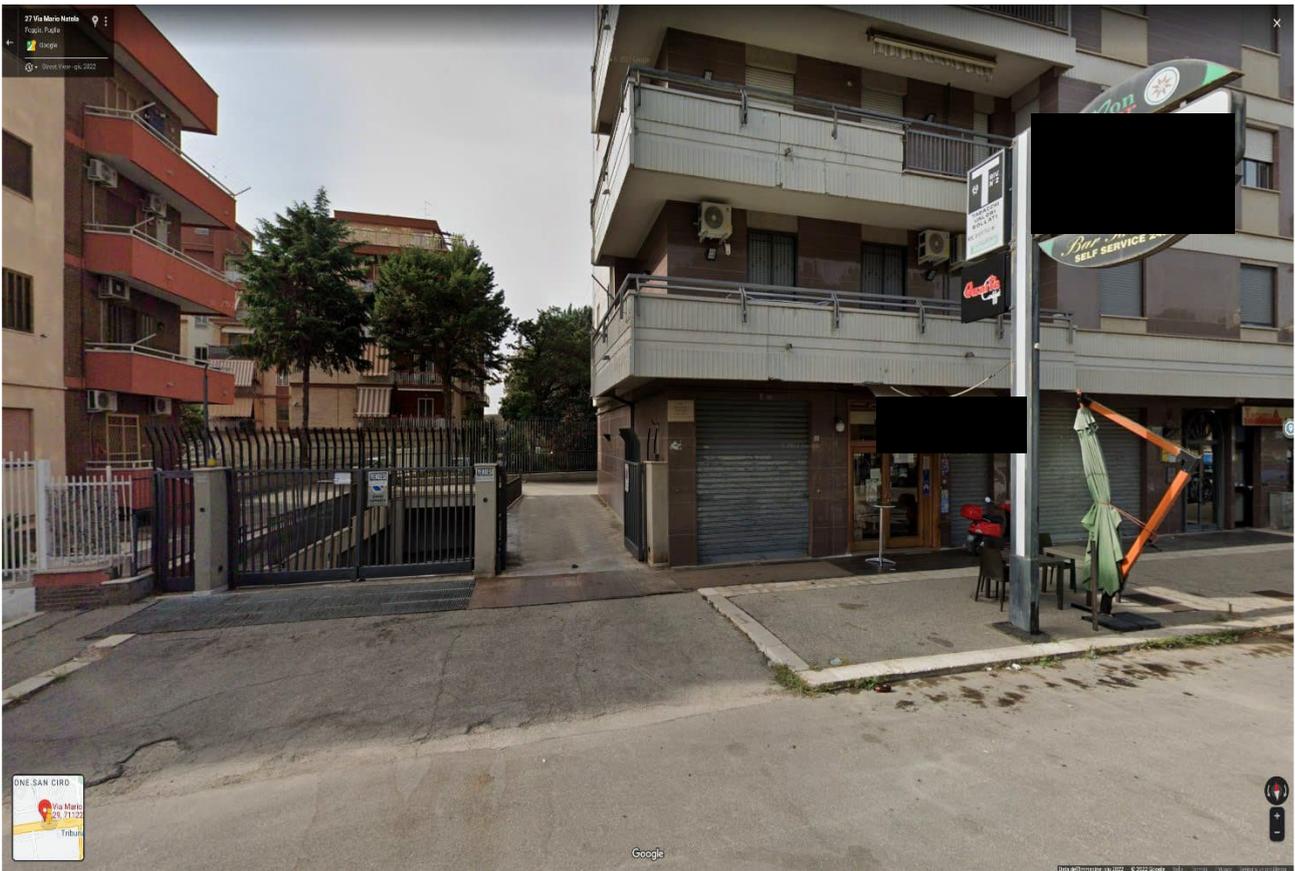


Figura 6: Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - Int. 10 Piano 4^a





Figura 7: Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - atrio condominiale



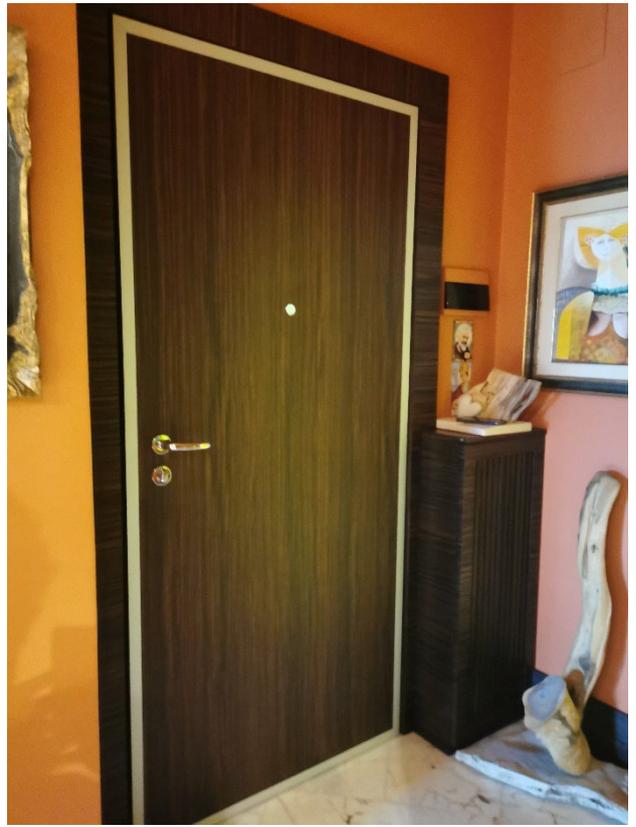
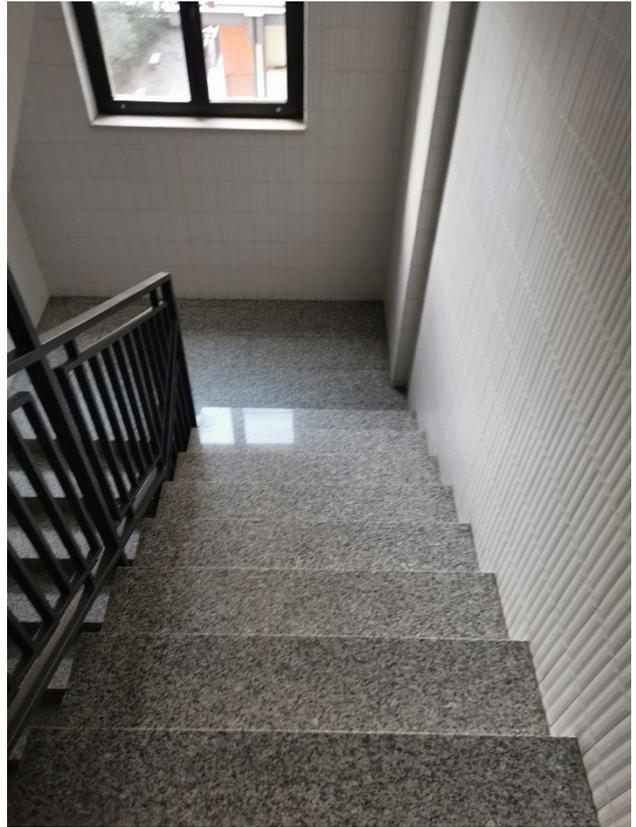


Figura 8: Appartamento in Foggia via Natola n.29/G - atrio condominiale





Figura 9: interno appartamento



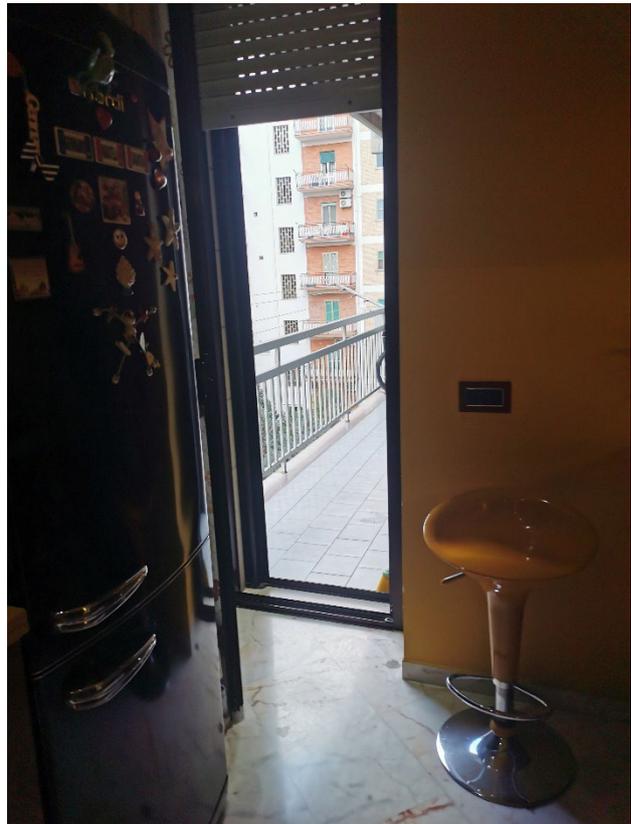
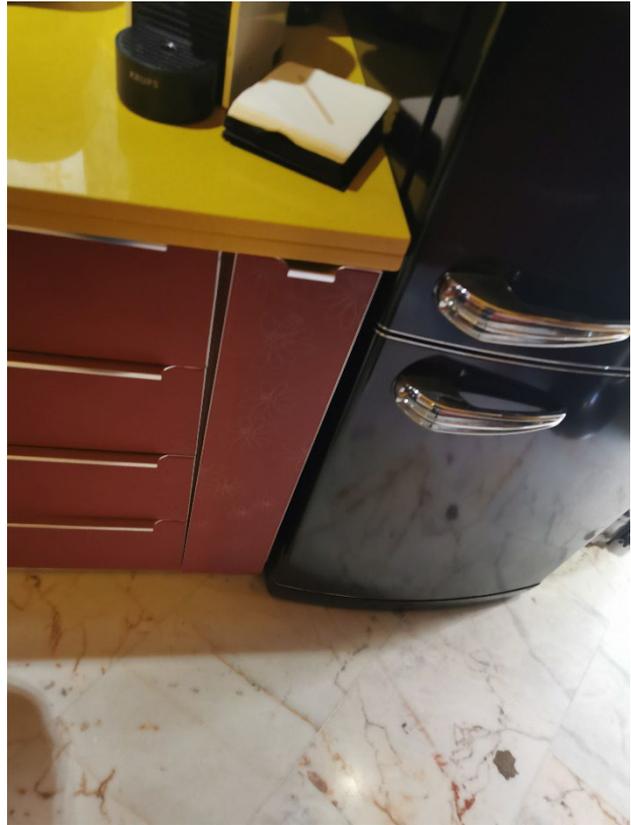


Figura 10: interno appartamento



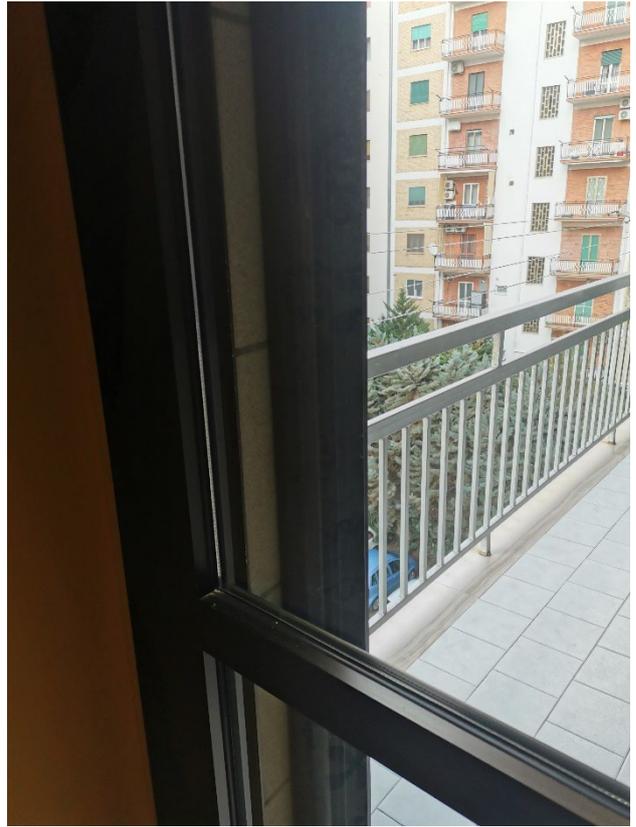


Figura 11: interno appartamento



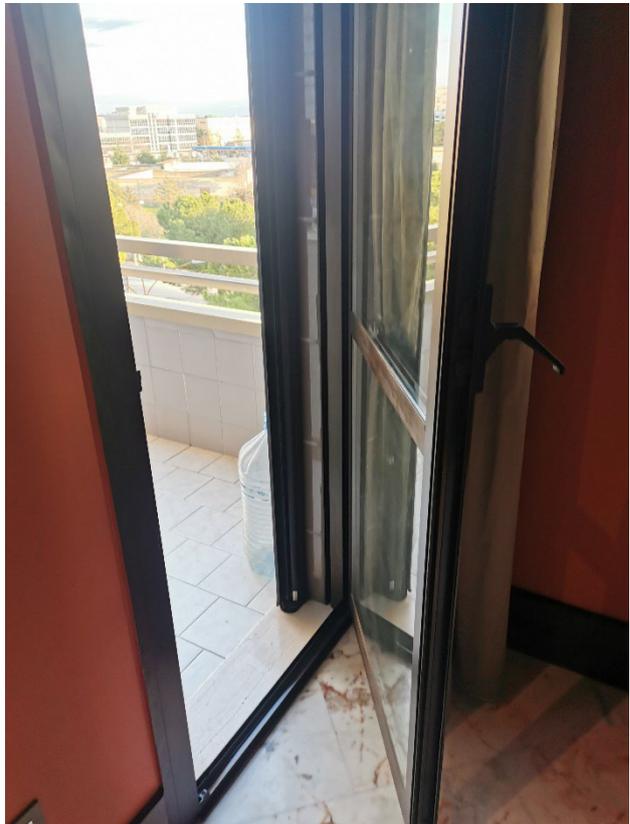
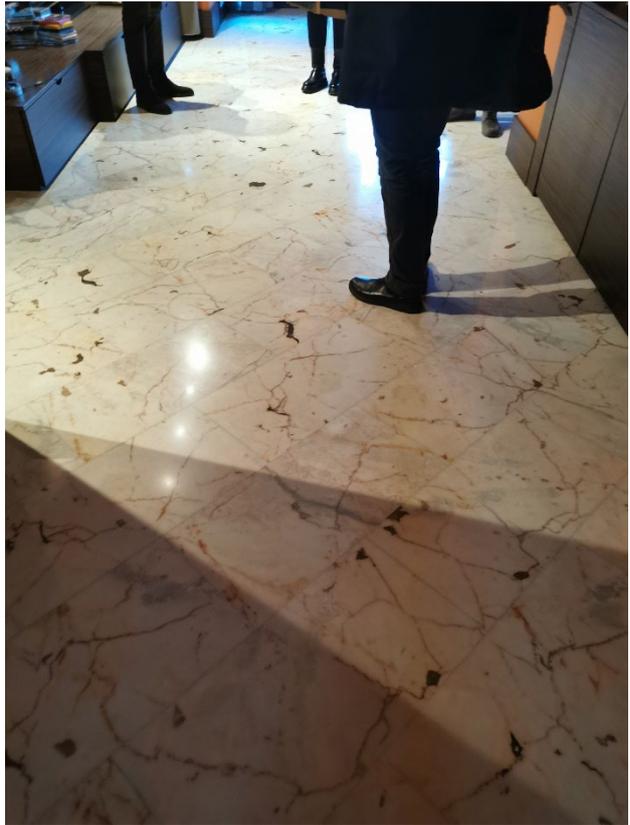
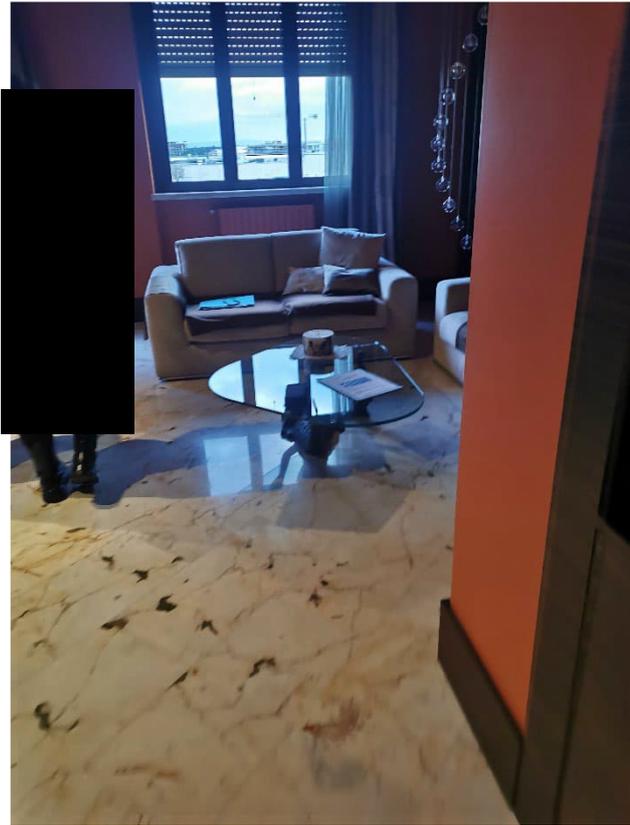


Figura 12: interno appartamento



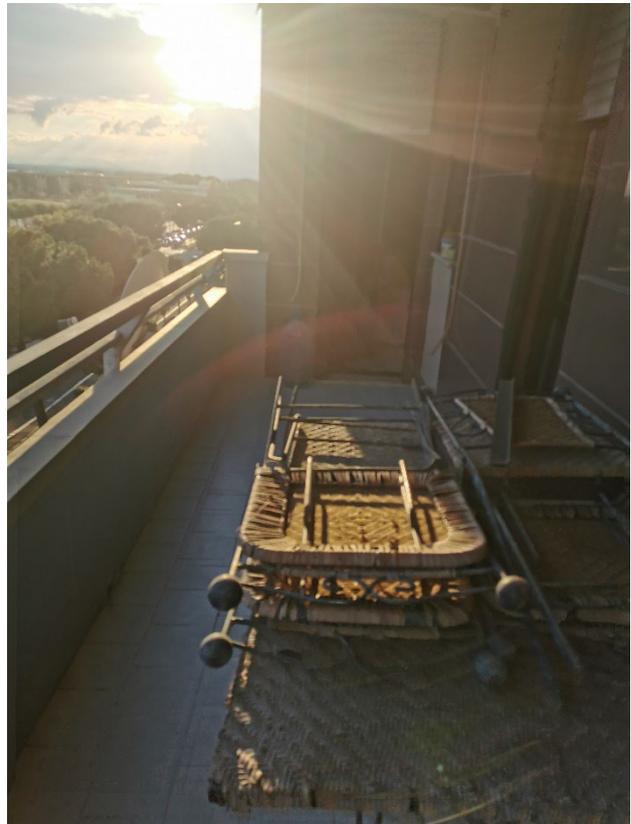
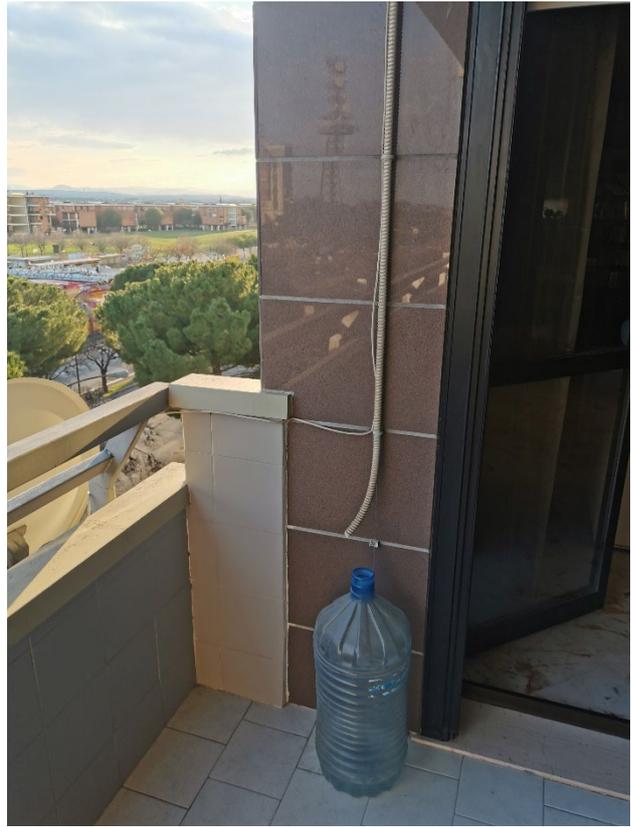


Figura 13: interno appartamento



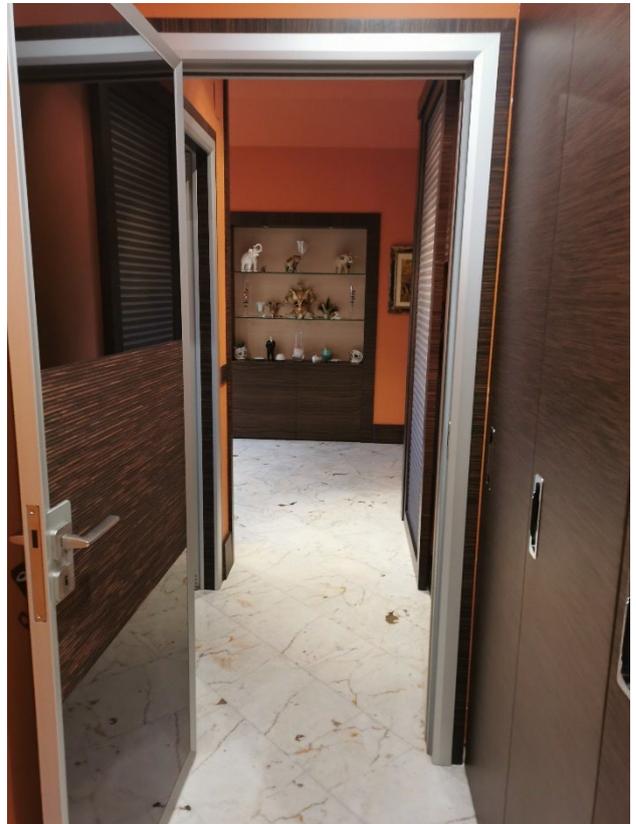
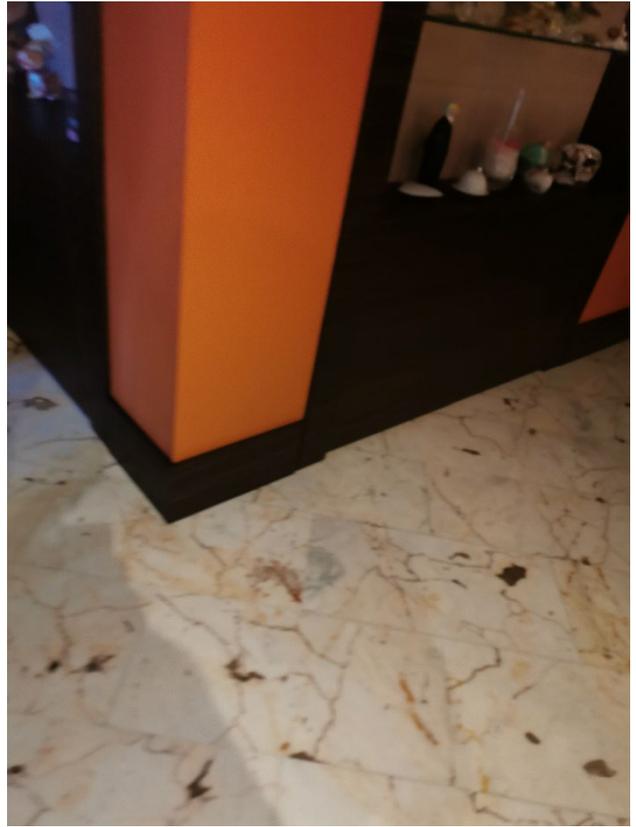
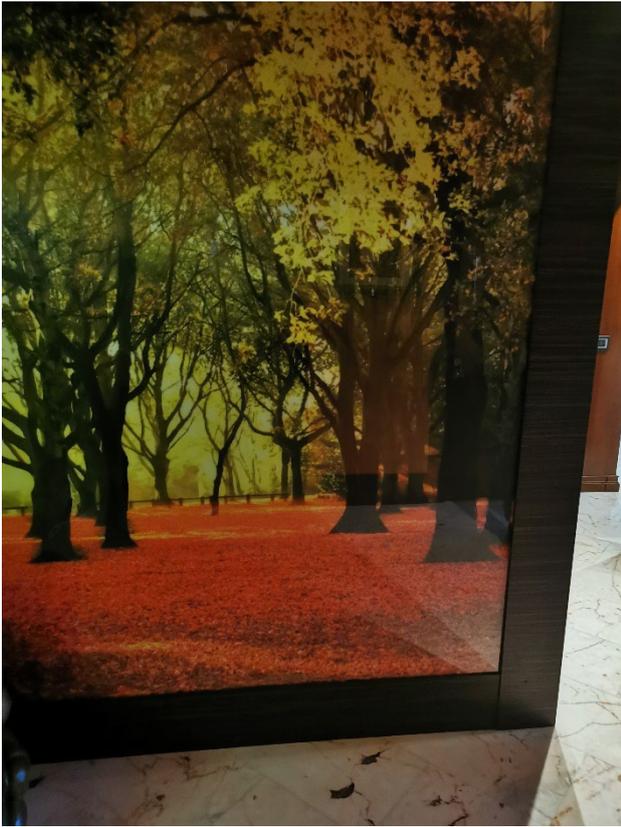


Figura 14: interno appartamento



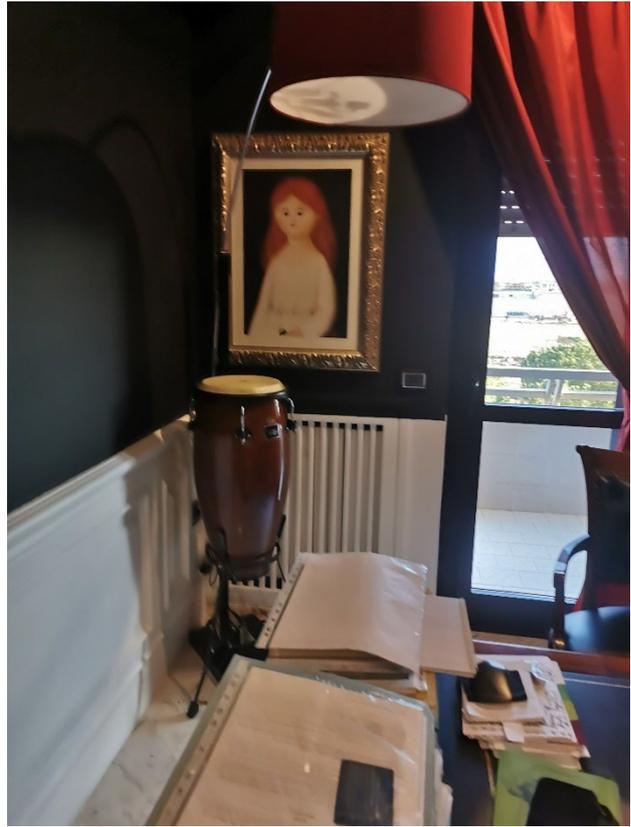


Figura 15: interno appartamento



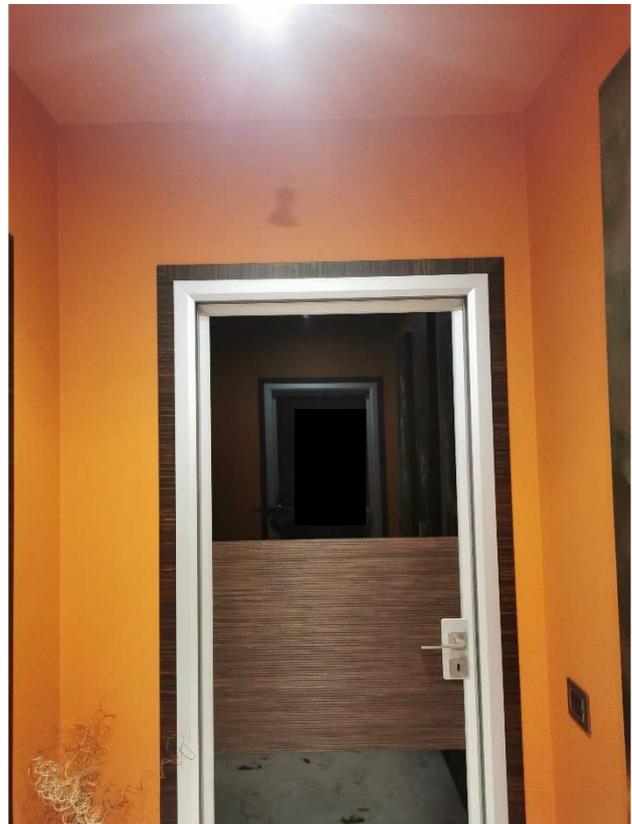
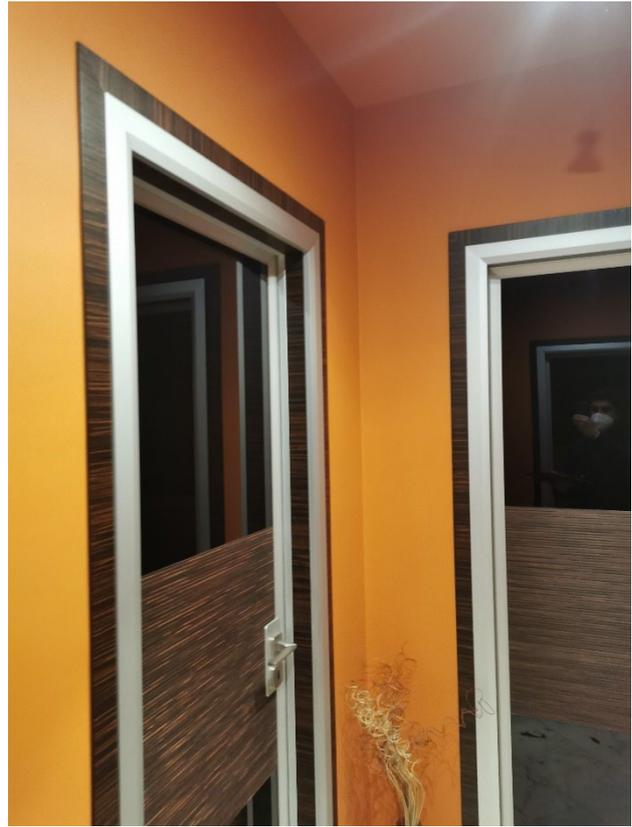


Figura 16: interno appartamento



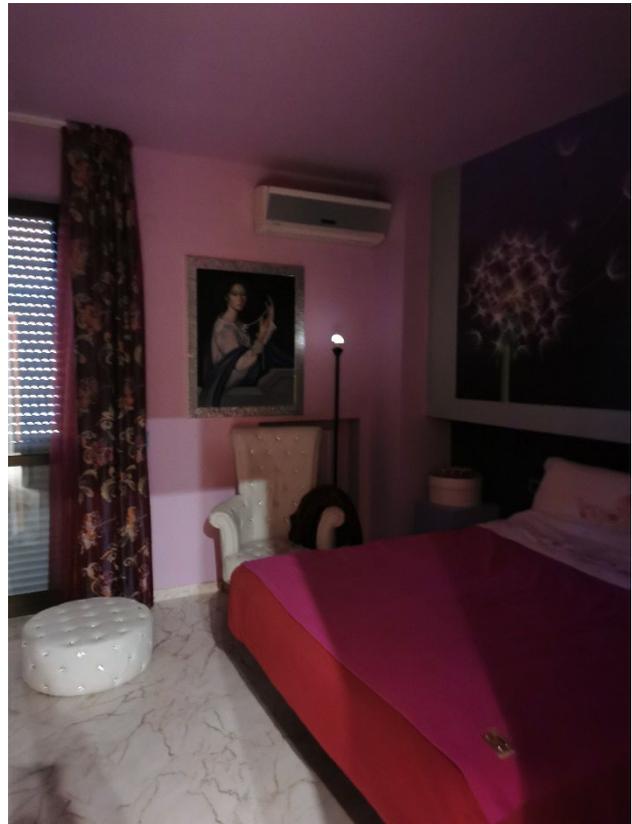


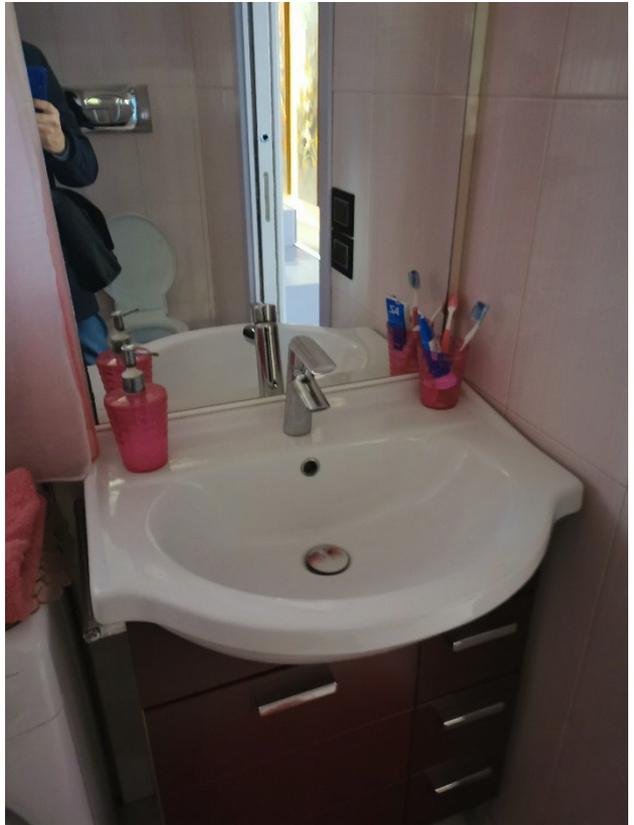
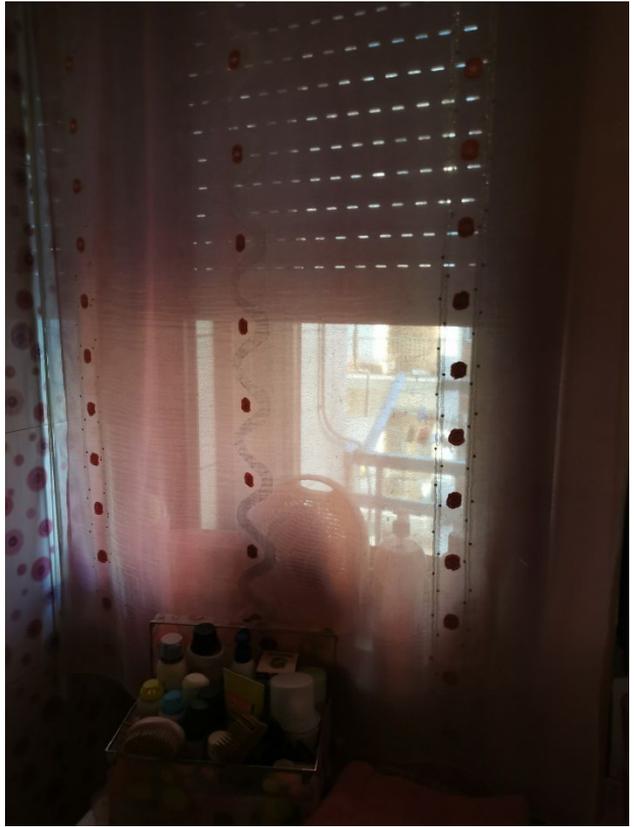
Figura 17: interno appartamento





Figura 18: interno appartamento





x

Figura 19: interno appartamento



RELAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

BOX in FOGGIA

via Mario Natola – Piano S2

(Foglio 93, part. 594, sub. 57)

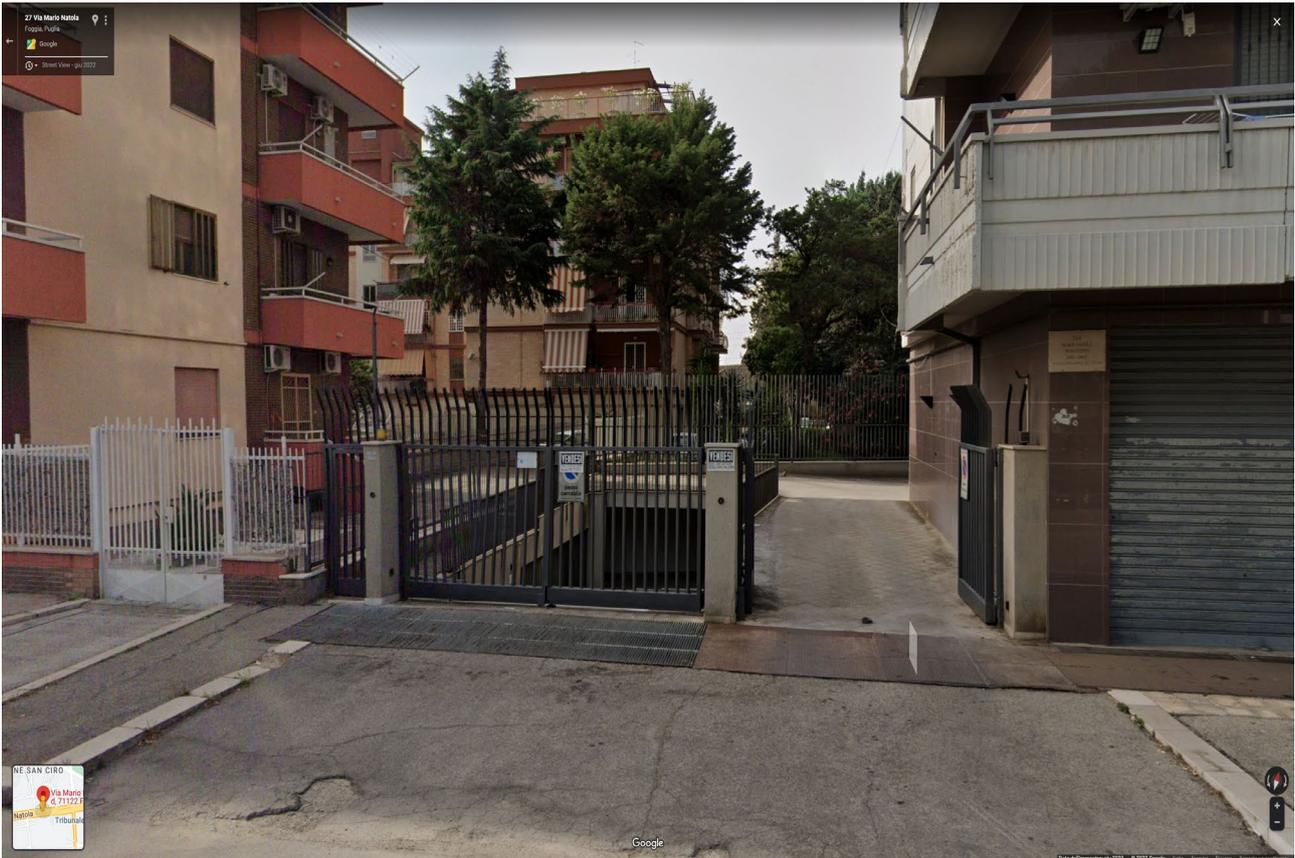


Figura 20: accesso box da via Natola



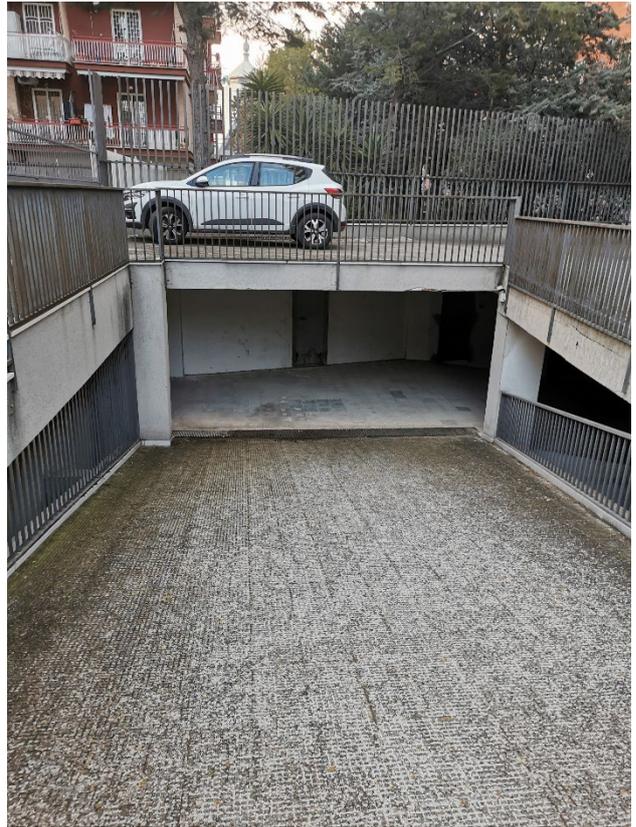


Figura 21: accesso interdetto ai box piano S2



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

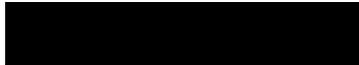
^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2019/EI

Promossa da

JULIET SPA

contro



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO O

RILIEVO PLANANIMETRICO

DEL COMPENDIO PIGNORATO



PIANO QUARTO

int.10 - F. 93 - part. 594 - sub.14



PIANO QUARTO

Foglio 93, part. 594, sub.14

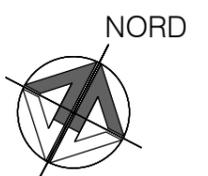
DATI METRICI:

SUP. NETTA: 117,50 mq

SUP. LORDA: 136,00 mq

SUP. BALCONI: 15,50 mq

via Mario Natola



scala 1:50

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

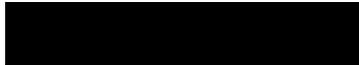
^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 125/2019/EI

Promossa da

JULIET SPA

contro



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

ALLEGATO P

VALUTAZIONE DEL LOTTO



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA C...

Codice zona: DS

Microzona: 0

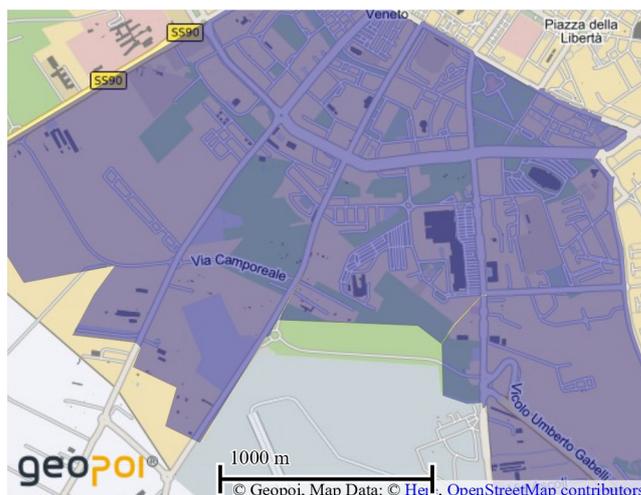
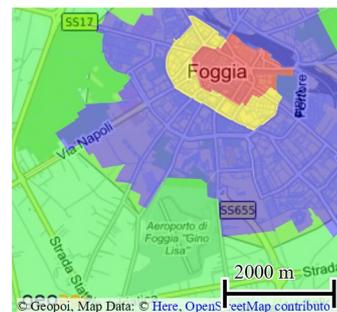
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	5	7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	850	L	3,5	4,5	N
Box	Normale	950	1200	L	5,2	7	N
Posti auto coperti	Normale	800	1000	L	4	5,4	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1400	2000	L	5,5	7,5	N

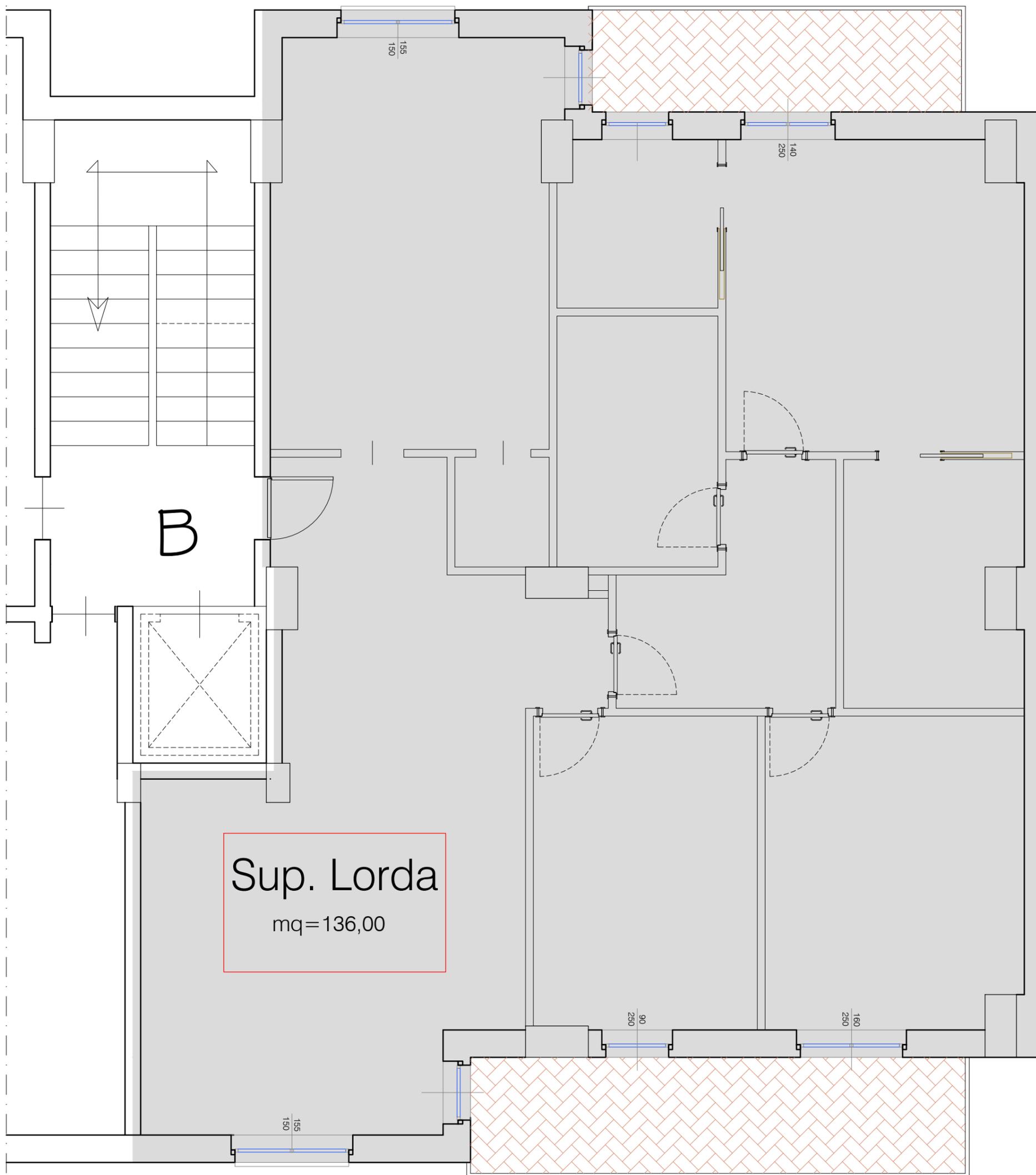
[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



PIANO QUARTO

int.10 - F. 93 - part. 594 - sub.14



PIANO QUARTO

Foglio 93, part. 594, sub.14

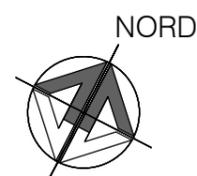
DATI METRICI:

SUP. NETTA: 117,50 mq

SUP. LORDA: 136,00 mq

SUP. BALCONI: 15,50 mq

via Mario Natola



scala 1:50



VALUTAZIONE LOTTO

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Appartamento Piano Primo	136,00	136,00	1 500,00	€ 204 000,00	98%	€ 198 900,00	90%	95%	99%	€ 168 358,91
balconi	15,50	7,75	1 500,00	€ 11 625,00	98%	€ 11 334,38	90%	95%	99%	€ 9 593,98
androne e scala (parti comuni)	10,00	2,00	1 500,00	€ 3 000,00	98%	€ 2 925,00	90%	95%	99%	€ 2 475,87
Box piano S2	25,00	12,50	1 000,00	€ 12 500,00	100%	€ 12 500,00	90%	95%	99%	€ 10 580,63
TOTALE	186,50 mq	145,75 mq		€ 231 125,00		€ 225 659,38				€ 191 009,38

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)

€ 231 125,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)

€ 225 659,38

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)

€ 191 009,38

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO

€ 191 000,00