

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI

* * * * *

EI N. 226/2016 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Creditore procedente

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. e per essa DOBANK S.P.A. già

UNICREDIT S.P.A. ex art.111 C.p.c.

Debitore

RELAZIONE DI STIMA

(Indagini ex art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. C.p.c.)

A. PREMESSA

Con ordinanza in data 12/12/2018 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia, dott.ssa Stefania Rignanese, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare promossa dalla Fino 1 Securitisation S.r.l. e per essa da DOBANK S.p.a., già UNICREDIT S.p.a. ex art.111 C.p.c., in danno della _____, nominava quale esperto al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. c.p.c., il sottoscritto ing. Francesco Cela, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.2155, con studio in Foggia in via Giacomo Matteotti n.143, convocando il nominato consulente innanzi a sé per l'udienza del 12/03/2019 onde riceverne il giuramento di cui all'art.161 c. 1 disp. att. c.p.c. In tale occasione,

PDF Eraser Free

formulato il giuramento di rito, venivano posti all'esperto nominato i quesiti di cui al verbale di comparizione ed assegnato allo stesso termine per l'espletamento dell'incarico conferito ed il deposito telematico dell'elaborato peritale presso la competente cancelleria sino al 10/06/2019, successivamente prorogato dal G.E. su motivate istanze dell'esperto. Il decreto di nomina, il verbale di giuramento e le proroghe accordate sono allegate alla presente con il n. VIII.

B. ACCESSI PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI

B.1 - Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizi catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali è stata acquisita, a mezzo del servizio telematico in abbonamento "Sister", la seguente documentazione:

- l'estratto dei fogli di mappa 52 e 76 del Comune di Foggia in cui ricadono i fabbricati di cui sono parte gli immobili staggiti;
- le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento;
- gli elaborati planimetrici relativi ai fabbricati in particella 604 del foglio 52 e in particella 620 del foglio 76;
- la visura catastale all'attualità riportante i beni del CF in capo alla società esecutata facenti parte del compendio staggito.

La suddetta documentazione catastale costituisce l'allegato n. I alla relazione di stima.

B.1.1 - Agenzia delle Entrate- DP Foggia- Anagrafe tributaria

Con istanza presentata a mezzo posta elettronica certificata alla Direzione provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate – acquisita in data 07/10/2019 al prot. n.102046 – si richiedevano informazioni

PDF Eraser Free

circa l'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento riguardanti gli immobili del compendio staggito. La nota di risposta dell'AGE in uno al contratto reperito sono allegati al n.VI della relazione.

B.2 – Comune di Foggia – Settore Tecnico – SUAP

Al fine di prendere visione ed estrarre copia degli atti tecnici ed amministrativi relativi agli immobili pignorati, il sottoscritto proponeva formale istanza di accesso inviata a mezzo pec in data 30/03/2019 al protocollo generale dell'Ente. La documentazione acquisita in copia in occasione degli accessi effettuati presso l'ufficio anzidetto è allegata al n.V della presente relazione.

C. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo dodici successivi sopralluoghi nel corso dei quali è stata eseguita l'ispezione ed il rilievo metrico e fotografico dei 35 beni facenti parte del compendio pignorato. In particolare il sottoscritto - con relazione depositata in data 27/05/2019 - rappresentava al G.E. le difficoltà ad accedere agli immobili per l'espletamento delle attività peritali, visto l'esito alterno delle convocazioni inoltrate alla società esecutata per le date del 08/04/2019, 16/04/2019, 13/05/2019 e 21/05/2019. All'esito della suddetta istanza, con provvedimento in data 29/05/2019, il Giudice dell'esecuzione nominava quale custode giudiziario del compendio pignorato l'avv. Fausta Disanti anche al fine di favorire l'accesso del nominato esperto agli immobili oggetto di perizia. Dalla nomina del custode venivano poi condotti n.8 ulteriori sopralluoghi nelle date del

PDF Eraser Free

10/07/2019, 16/07/2019, 07/09/2019, 16/10/2019, 07/11/2019, 13/11/2019, 29/11/2019 e del 07/01/2019.

I verbali che danno conto dei sopralluoghi condotti prima della nomina del custode sono allegati al n.II della perizia; la documentazione fotografica degli immobili rilevati è allegata al n.IV della medesima. Con il n.III sono infine allegate alcune tavole grafiche esplicative dell'ubicazione dei beni come risultante dalla numerazione progressiva adottata per i 34 lotti di vendita come definiti nel successivo paragrafo.

D. IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dalla documentazione versata in atti – e segnatamente dalla nota di trascrizione del pignoramento del 29/04/2016 di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – si evince che il compendio staggito risulta costituito dalle 35 unità immobiliari di seguito elencate:

Comune di Foggia, via Manfredonia, Catasto Fabbricati

1. foglio 52 particella 604 sub 15, cat. C/3 Laboratorio, PS1-T;
2. foglio 52 particella 604 sub 16, cat. C/3 Laboratorio, PS1-T;
3. foglio 52 particella 604 sub 17, cat. C/3 Laboratorio, PS1-T;
4. foglio 52 particella 604 sub 18, cat. C/3 Laboratorio, PS1-T.

Comune di Foggia, via delle Casermette, Catasto Fabbricati

5. foglio 76 particella 620 sub 26, cat. C/3 Laboratorio, PT;
6. foglio 76 particella 620 sub 27, cat. C/3 Laboratorio, PT;
7. foglio 76 particella 620 sub 28, cat. C/3 Laboratorio, PT;
8. foglio 76 particella 620 sub 30, cat. C/3 Laboratorio, PT;
9. foglio 76 particella 620 sub 87, cat. C/2 Deposito, P3;

PDF Eraser Free

10. foglio 76 particella 620 sub 96, cat. C/2 Deposito, P3;

11. foglio 76 particella 620 sub 105, cat. C/2 Deposito, P3;

12. foglio 76 particella 620 sub 133, cat. C/6 Box, PS1;

13. foglio 76 particella 620 sub 136, cat. C/6 Box, PS1;

14. foglio 76 particella 620 sub 139, cat. C/6 Box, PS1;

15. foglio 76 particella 620 sub 140, cat. C/6 Box, PS1;

16. foglio 76 particella 620 sub 145, cat. C/6 Box, PS1;

17. foglio 76 particella 620 sub 146, cat. C/6 Box, PS1;

18. foglio 76 particella 620 sub 147, cat. C/6 Box, PS1;

19. foglio 76 particella 620 sub 148, cat. C/6 Box, PS1;

20. foglio 76 particella 620 sub 149, cat. C/6 Box, PS1;

21. foglio 76 particella 620 sub 150, cat. C/6 Box, PS1;

22. foglio 76 particella 620 sub 153, cat. C/6 Box, PS1;

23. foglio 76 particella 620 sub 155, cat. C/6 Box, PS1;

24. foglio 76 particella 620 sub 156, cat. C/6 Box, PS1;

25. foglio 76 particella 620 sub 157, cat. C/6 Box, PS1;

26. foglio 76 particella 620 sub 158, cat. C/6 Box, PS1;

27. foglio 76 particella 620 sub 164, cat. C/6 Box, PS1;

28. foglio 76 particella 620 sub 165, cat. C/6 Box, PS1;

29. foglio 76 particella 620 sub 166, cat. C/6 Box, PS1;

30. foglio 76 particella 620 sub 203, cat. C/2 Deposito, PS1;

31. foglio 76 particella 620 sub 204, cat. C/6 Box, PS1;

32. foglio 76 particella 620 sub 209, cat. C/6 Box, PS1;

33. foglio 76 particella 620 sub 210, cat. C/6 Box, PS1;

34. foglio 76 particella 620 sub 220, cat. C/6 Box, PS1;

PDF Eraser Free

35. foglio 76 particella 620 sub 222, cat. C/6 Box, PS1.

Gli immobili del suddetto elenco sono organizzati in **34 lotti di vendita** ciascuno comprendente una sola unità immobiliare a meno del lotto n.27 che è composto dai due immobili adiacenti censiti in catasto al foglio 76 particella 620 subalterni 203 (deposito) e 204 (box) in ragione di considerazioni riguardanti la loro ubicazione e la ridotta consistenza del sub 203, che ne consigliano la vendita abbinata. Dei lotti ai nn.32, 33 e 34, non si fornisce alcun valore di stima in ragione di considerazioni riguardanti la proprietà di detti beni.

In riferimento invece ai box auto costituenti i lotti di vendita dal n.9 al n.31 incluso, si ritiene consentita la possibilità di trasferirne la proprietà indipendentemente da quella dei laboratori e degli alloggi - anche a soggetti terzi estranei alla palazzina condominiale - trattandosi di posti auto realizzati in eccedenza rispetto agli spazi minimi richiesti dalla L. n.765/1967 (c.d. "Legge ponte") che, per tale ragione, non sono soggetti ai vincoli nella circolazione giuridica da questa stabilita. Tali parcheggi - analogamente a quelli realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge ponte - sono cioè da considerarsi parcheggi liberi, privi di vincoli nella loro circolazione, collocandosi al di fuori dello standard urbanistico richiesto per il rilascio del Permesso di Costruire; per tale ragione, essendo già soddisfatte le esigenze che sono alla base dell'imposizione del vincolo pubblicistico di destinazione, essi possono essere alienati in piena proprietà o concessi in godimento a terzi.

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza stante l'avvenuto deposito a cura del creditore procedente di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio _____ di _____ recante la data del 01/06/2016. Tale certificazione è idonea alla ricostruzione della vicenda traslativa ventennale nonché all'individuazione delle formalità gravanti sugli immobili pignorati che costituiscono i lotti di vendita per i quali si fornisce di seguito dettagliata risposta a tutti i quesiti pertinenti.

LOTTO N.1 (laboratorio - Via Manfredonia)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, composta di piano terra e piano interrato, sita in zona periferica dell'abitato di Foggia alla via Manfredonia s.n.c. in zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata _____ con sede in _____ C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____ ,

PDF Eraser Free

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ , registrato a

il _____ al n. _____ , trascritto alla

di _____ in data _____ ai nn. _____ ;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____ con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ registrato a

il _____ al n. _____ , trascritto ai _____ di _____ il

ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in _____ , per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____

ai nn. _____ ;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla

n C.F _____ , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____

PDF Eraser Free

ai nn. .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 52 particella 604 subalterno 15 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 52 particella 604 sub 15, zona censuaria 2, categoria C/3 classe 5, consistenza 121 m², superficie catastale totale 129 m², Rendita Euro 418,69, Via delle Casermette snc via Manfredonia snc, piano S1-T, in ditta . proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile in piano terra confina con via Manfredonia, sub 14, sub 29 e sub 16; al primo piano sottostrada l'immobile confina con corsia di manovra, sub 14 e sub 16.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di

PDF Eraser Free

edificazione di circa quindici anni, consta di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate.

All'immobile in parola si accede al piano terra mediante un infisso vetrato a battente che è inserito in una tamponatura anch'essa vetrata ed è sormontato da una pensilina in policarbonato; esso consta di un unico vano a pianta rettangolare con superficie netta di circa mq 38,50 ed altezza interna di m 4,40, in un angolo del quale è ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,10 x 1,70; una scala ad unica rampa rettilinea conduce al livello sottostante che ha complessiva superficie netta di mq 84,50 ed altezza di m 3,80 ridotta a m 3,15 nella parte munita di controsoffitto; esso è posto in comunicazione con la corsia di manovra esterna mediante un'apertura ampia 3,0 m priva di infisso ma protetto da una serranda ad azionamento elettrico.

I pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno del bagno che ha superfici rivestite in ceramica da cm 25x25.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo muniti di rubinetteria inox di tipo commerciale. Le porte interne sono in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed

impianti possono definirsi normali.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 700,00, dunque pari al valore massimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale

dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	4,4	41,0	1,00	41,0
Deposito PS1	3,8	87,0	0,85	74,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				115,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 115,0 = \text{€ } 80.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 8.050,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 72.450,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 72.500,00

(Euro settantaduemilacinquecento/00)

PDF Eraser Free

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta nella disponibilità della società debitrice, allo stato libero e non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 3.300.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 14/02/2006 ai nn.634 R.P./3654 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Bologna a garanzia di un mutuo di € 1.650.000,00 con contratto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ n data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata successivamente frazionata con atti a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato in data _____ e successivamente rettificato con atto del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ e con atto del _____

rep. registrato a il al

n , annotato in data ai nn. ; il tutto

gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile del lotto per la somma di € 105.400,00 a garanzia della quota di mutuo di originari € 52.700,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°63/2004 del 21/07/2004 (pratica edilizia n°1250/SIST/04) e successive varianti (P.d.C. n.35/2005 e DIA n.2597/SUAP/2007) per la "costruzione di un edificio destinato ad attività produttive con pertinenze adibite a depositi ed alloggi" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta Esso è dotato di certificato di agibilità avente prot. n.3356/SUAP del 12/11/2007.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che fornisce un indice EPgl,nren = 154,6440 kWh/m²anno e lo colloca nella classe energetica G. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.2 (laboratorio - Via Manfredonia)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, composta di piano terra e piano interrato, sita in zona periferica dell'abitato di Foggia alla via Manfredonia s.n.c. in zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____

il _____ al _____, trascritto alla _____

di _____ in data _____ ai nn. _____

- all _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in _____

PDF Eraser Free

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ il

ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____

con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla via

n. C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio
52 particella 604 subalterno 16 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti
livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano
sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia
angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario

PDF Eraser Free

di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 52 particella 604 sub 16, zona censuaria 2, categoria C/3 classe 5, consistenza 120 m², superficie catastale totale 134 m², Rendita Euro 415,23, Via delle Casermette snc via Manfredonia snc, piano S1-T, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile in piano terra confina con via Manfredonia, sub 15, sub 28 e sub 17; al primo piano sottostrada l'immobile confina con corsia di manovra, sub 15 e sub 17.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa quindici anni, consta di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate.

All'immobile in parola – attualmente identificato con il n.50 ed avente insegna "Agropes" - si accede al piano terra mediante un infisso vetrato a battente che è inserito in una tamponatura anch'essa vetrata ed è sormontato da una pensilina in policarbonato; esso consta di un unico vano a pianta rettangolare con superficie netta di circa mq 38,50 ed altezza interna di m 4,40, in un angolo del quale è

PDF Eraser Free

ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,10 x 1,70; una scala ad unica rampa rettilinea conduce al livello sottostante che ha complessiva superficie netta di mq 84,50 ed altezza di m 3,80 ridotta a m 3,15 nella parte munita di controsoffitto; esso è posto in comunicazione con la corsia di manovra esterna mediante un'apertura ampia 3,0 m chiusa da un infisso metallico con specchiatura a vetri protetto da una serranda ad azionamento elettrico. Il locale al piano interrato è suddiviso in due ambienti mediante una partizione trasversale munito di apertura con porta in legno.

I pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno del bagno che ha superfici rivestite.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico, impianto telefonico.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo muniti di rubinetteria inox di tipo commerciale. Le porte interne sono in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi normali.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima

PDF Eraser Free

avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 700,00, dunque pari al valore massimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]

PDF Eraser Free

Laboratorio P.T.	4,4	41,0	1,00	41,0
Deposito PS1	3,8	87,0	0,85	74,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				115,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€}/\text{mq } 700,00 \times \text{mq } 115,0 = \text{€ } 80.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 8.050,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 72.450,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 72.500,00

(Euro settantaduemilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta nella disponibilità della società debitrice ed allo stato utilizzato dal procuratore institore della medesima esecutata.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle

PDF Eraser Free

Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____ gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà dell’immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 3.300.000 iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 14/02/2006 ai nn.634 R.P./3654 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Bologna a garanzia di un mutuo di € 1.650.000,00 con contratto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata successivamente frazionata con atti a rogito del _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ , annotato in data _____ ai nn. _____ e successivamente rettificato con atto del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ , annotato in data _____ ai nn. _____ e con atto del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al _____ n. _____ , annotato in data _____ ai nn. _____ il tutto gravante la quota di 1/1 della piena proprietà dell’immobile del lotto per la somma di € 105.400,00 a garanzia della quota di mutuo di originari € 52.700,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°63/2004 del 21/07/2004 (pratica edilizia n°1250/SIST/04) e successive varianti (P.d.C. n.35/2005 e DIA n.2597/SUAP/2007) per la "costruzione di un edificio destinato ad attività produttive con pertinenze adibite a depositi ed alloggi" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 12/11/2007 con prot. n.3356/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che fornisce la classe energetica G. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.3 (laboratorio - Via Manfredonia)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, composta di piano terra e piano interrato, sita in zona periferica dell'abitato di Foggia alla via Manfredonia s.n.c. in zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

PDF Eraser Free

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a _____

il _____ al n _____, trascritto alla _____

di _____ in data _____ ai nn. _____ ;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto a _____ il _____ ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in _____

PDF Eraser Free

virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in C.F. , per atto a rogito del

Notaio del trascritto a il

ai nn. ;

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla

con sede in alla via

n. C.F. , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio del trascritto a il

ai nn. .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 52 particella 604 subalterno 17 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 52 particella 604 sub 17, zona censuaria 2, categoria C/3 classe 5, consistenza 120 m², superficie catastale totale 134 m², Rendita Euro 415,23, Via delle Casermette snc via Manfredonia snc, piano S1-T, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile in piano terra confina con via Manfredonia, sub

PDF Eraser Free

16, sub 26 e sub 18; al primo piano sottostrada l'immobile confina con corsia di manovra, sub 16 e sub 18.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa quindici anni, consta di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate.

All'immobile in parola – attualmente avente insegna "Openbooks" - si accede al piano terra mediante un infisso vetrato a battente che è inserito in una tamponatura anch'essa vetrata ed è sormontato da una pensilina in policarbonato; esso consta di un vano a pianta rettangolare suddiviso al suo interno in due ambienti con superficie complessiva netta di circa mq 38,50 ed altezza interna di m 4,40 nella parte anteriore e di 2,80 m in quella posteriore per la presenza di un controsoffitto, in un angolo del quale è ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,10 x 1,70; una scala ad unica rampa rettilinea conduce al livello sottostante che ha complessiva superficie netta di mq 84,50 ed altezza di m 3,80 ridotta a m 3,15 nella parte munita di controsoffitto; esso è posto in

PDF Eraser Free

comunicazione con la corsia di manovra esterna mediante un'apertura ampia 3,0 m priva di infisso e protetta da una serranda ad azionamento elettrico.

I pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno del bagno che ha superfici rivestite.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico, impianto telefonico.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo muniti di rubinetteria inox di tipo commerciale. Le porte interne sono in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi normali.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI -

Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 700,00, dunque pari al valore massimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	4,4	41,0	1,00	41,0
Deposito PS1	3,8	87,0	0,85	74,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				115,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 115,0 = \text{€ } 80.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 8.050,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 72.450,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 72.500,00

(Euro settantaduemilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile non è nella disponibilità della società debitrice poiché concessa in locazione al sig.

C.F. _____, giusta contratto della durata di anni 6 registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia in data _____ al n. _____

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri –

PDF Eraser Free

per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 3.300.000

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 14/02/2006 ai

nn.634 R.P./3654 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. con sede in

Bologna a garanzia di un mutuo di € 1.650.000,00 con contratto a

rogito del Notaio _____ del _____ rep

registrato a _____ in data _____ al n _____ ; detta ipoteca

è stata successivamente frazionata con atti a rogito del Notaio

del _____ rep. _____ registrato a _____ il

al n _____ annotato in data _____ ai

nn. _____ e successivamente rettificato con atto del

rep _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ ,

annotato in data _____ ai nn. _____ , e con atto del

rep. _____ registrato a _____ il _____ al

n _____ , annotato in data _____ ai nn _____ ; il tutto

gravante la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile del lotto

per la somma di € 105.400,00 a garanzia della quota di mutuo di

originari € 52.700,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

PDF Eraser Free

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°63/2004 del 21/07/2004 (pratica edilizia n°1250/SIST/04) e successive varianti (P.d.C. n.35/2005 e DIA n.2597/SUAP/2007) per la "costruzione di un edificio destinato ad attività produttive con pertinenze adibite a depositi ed alloggi" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 12/11/2007 con prot. n.3356/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che restituisce la classe energetica G. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.4 (laboratorio - Via Manfredonia)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale, composta di piano terra e piano interrato, sita in zona periferica dell'abitato di Foggia alla via Manfredonia s.n.c. in zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata con sede in

PDF Eraser Free

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____.

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

il _____ al r _____, trascritto alla

in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in

_____ C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato a

il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ il

ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____

ai nn. _____;

PDF Eraser Free

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla via

n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 52 particella 604 subalterno 18 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio costituita da due sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 52 particella 604 sub 18, zona censuaria 2, categoria C/3 classe 5, consistenza 120 m², superficie catastale totale 134 m², Rendita Euro 415,23, Via delle Casermette snc via Manfredonia snc, piano S1-T, in ditta _____ proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile in piano terra confina con via Manfredonia, sub 17, sub 25 e sub 19; al primo piano sottostrada l'immobile confina con corsia di manovra, sub 17 e sub 19.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale costituita da due

PDF Eraser Free

sovrastanti livelli collegati internamente, posti al piano terra e al primo piano sottostrada di un fabbricato urbano sito in Foggia in via Manfredonia angolo via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa quindici anni, consta di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate.

All'immobile in parola – privo di civico ed attualmente ad insegna "Blue Animation Team" - si accede al piano terra mediante un infisso vetrato a battente che è inserito in una tamponatura anch'essa vetrata ed è sormontato da una pensilina in policarbonato; esso consta di un unico ampio vano a pianta rettangolare avente superficie complessiva netta di circa mq 38,50 ed altezza interna di m 4,40, in un angolo del quale è ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,10 x 1,70; una scala ad unica rampa rettilinea conduce al livello sottostante che ha complessiva superficie netta di mq 84,50 ed altezza di m 3,80, ridotta in corrispondenza della parziale controsoffittatura ivi installata; esso è posto in comunicazione con la corsia di manovra esterna mediante un'apertura ampia 3,0 m chiusa da una serranda metallica ad azionamento elettrico.

I pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno del bagno che ha superfici

PDF Eraser Free

rivestite fino ad un'altezza di m 2,25 con piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm 25x25.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo muniti di rubinetteria inox di tipo commerciale. La porta interna è in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi normali.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle

ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 700,00, dunque pari al valore massimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	4,4	41,0	1,00	41,0
Deposito PS1	3,8	87,0	0,85	74,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				115,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 700,00 \times \text{mq } 115,0 = \text{€ } 80.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 8.050,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 72.450,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 72.500,00

(Euro settantaduemilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile non è nella disponibilità della società debitrice poiché concessa in locazione alla società _____, subentrata nel 2019 alla precedente locataria _____, giusta contratto di locazione della durata di anni sei registrato all'Agenzia delle Entrate di Foggia avente scadenza ottobre 2020.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 3.300.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

PDF Eraser Free

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 14/02/2006 ai nn.634 R.P./3654 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Bologna a garanzia di un mutuo di € 1.650.000,00 con contratto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____; detta ipoteca è stata successivamente frazionata con atti a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ annotato in data _____ ai nn. _____ e successivamente rettificato con atto del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato in data _____ ai nn. _____, e con atto del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato in data _____ ai nn. _____ il tutto gravante la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile del lotto per la somma di € 105.400,00 a garanzia della quota di mutuo di originari € 52.700,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°63/2004 del 21/07/2004 (pratica edilizia n°1250/SIST/04) e successive varianti (P.d.C. n.35/2005 e DIA n.2597/SUAP/2007) per la "costruzione di un edificio destinato ad attività produttive con pertinenze adibite a depositi ed alloggi" in

Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____ Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 12/11/2007 con prot. n.3356/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che lo colloca in classe energetica G. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.5 (laboratorio - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale posta al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata _____ con sede in C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,
giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a _____

PDF Eraser Free

il _____ al n. _____, trascritto alla

di _____ in data _____ ai nn. _____ ;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al r _____, trascritto a _____ di _____ il _____ ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nr _____ ;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede ir _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____ .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 26 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 26, zona censuaria 1, categoria C/3 classe 2, consistenza 89 m², superficie catastale totale 93 m², Rendita Euro 546,98, Via delle Casermette snc, piano T, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con strada in p.lla 581, sub 27 e sub 25.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

PDF Eraser Free

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate o rivestite con piastrelle ceramiche da 30x60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante un vano ampio 2,30 m chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale.

Esso consta di un unico vano conformato ad "L" profondo 11,10 m circa, avente superficie netta di mq 89,30 ed altezza interna di m 3,50, in un angolo del quale – in prossimità dell'ingresso - è ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,20 x 1,40.

Il pavimento è in calcestruzzo industriale con riquadri di lato 4,20 m, il pavimento del bagno è in ceramica da 30x30 cm; le pareti del locale sono intonacate a civile e tinteggiate mentre in bagno è posato un rivestimento ceramico da 20x20 cm fino ad un'altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico con una presa CEE 380 V ed estrattore nel WC.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo munito di rubinetteria inox di tipo commerciale; la porta è in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da

PDF Eraser Free

compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 600,00, dunque prossimo al valore medio del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	3,5	93,0	1,00	93,0

TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv
--

93,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 93,0 = \text{€ } 55.800,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 5.580,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 50.220,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 50.000,00

(Euro cinquantamila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libera da cose ed allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di

PDF Eraser Free

Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per

azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a

garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ rep _____ registrato a

in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

al n. _____ , annotato a _____ in data

ai nn. _____ , con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 110.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 55.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che restituisce la classe energetica F. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.6 (laboratorio - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale posta al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

PDF Eraser Free

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è
pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

_____ ”,
giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto alla _____ dei

_____ di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo
edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito
demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle
Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in
catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e
393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,
319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in
proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ il

_____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____

_____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____

PDF Eraser Free

ai nn.

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla via _____

C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 27 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 27, zona censuaria 1, categoria C/3 classe 2, consistenza 59 m², superficie catastale totale 63 m², Rendita Euro 362,60, Via delle Casermette snc, piano T, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con strada in p.lla 581, sub 26 e sub 28.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un

PDF Eraser Free

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante un vano ampio 2,30 m chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale.

Esso consta di un unico vano avente pianta rettangolare con dimensioni interne di m 5,35 x 11,10, si da sviluppare una superficie di netti mq 59,40, ed altezza interna di m 3,50; in angolo al locale in prossimità dell'ingresso è ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,20 x 1,40.

Il pavimento è in calcestruzzo industriale con riquadri di lato 4,20 m, il pavimento del bagno è in ceramica da 30x30 cm; le pareti del locale sono intonacate a civile e tinteggiate mentre in bagno è posato un rivestimento ceramico da 20x20 cm fino ad un'altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico con una presa CEE 380 V ed estrattore nel WC.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo munito di rubinetteria inox

di tipo commerciale; la porta è in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi normali.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 600,00, dunque prossimo al valore medio del range fornito dall'OMI

PDF Eraser Free

in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	3,5	63,0	1,00	63,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				63,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 63,0 = \text{€ } 37.800,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 3.780,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 34.020,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 34.000,00

(Euro trentaquattromila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ , annotato a _____ in data _____

ai nn. con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 72.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 36.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che lo colloca in classe energetica F. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.7 (laboratorio - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale posta al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,

giusta atto a rogio Notaio _____ n data _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto alla _____

di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in _____

PDF Eraser Free

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____
_____, C.F. _____ con atto a rogito _____
del Notaio _____ del _____, registrato a _____
il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ il _____
ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____
con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del
Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____
ai nn. _____ ;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla
_____ con sede in _____ alla via _____
n. _____ C.F. _____ in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito
Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____
ai nn. _____ .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio
76 particella 620 subalterno 28 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un
fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,
zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma
logistico - funzionale.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario

PDF Eraser Free

di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 28, zona censuaria 1, categoria C/3 classe 2, consistenza 59 m², superficie catastale totale 62 m², Rendita Euro 362,60, Via delle Casermette snc, piano T, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con strada in p.lla 581, sub 27 e sub 29.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante un vano ampio 2,30 m chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale.

Esso consta di un unico vano avente pianta rettangolare con dimensioni interne di m 5,35 x 11,10, si da sviluppare una superficie di netti mq 59,40, ed altezza interna di m 3,50; in angolo al locale in prossimità dell'ingresso è ricavato un piccolo servizio igienico delle

PDF Eraser Free

dimensioni interne di m 1,20 x 1,40.

Il pavimento è in calcestruzzo industriale con riquadri di lato 4,20 m, il pavimento del bagno è in ceramica da 30x30 cm; le pareti del locale sono intonacate a civile e tinteggiate mentre in bagno è posato un rivestimento ceramico da 20x20 cm fino ad un'altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico con una presa CEE 380 V ed estrattore nel WC.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo munito di rubinetteria inox di tipo commerciale; la porta è in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi sufficienti, segnalandosi tracce di infiltrazioni e distacchi di elementi del rivestimento del bagno.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI -

Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 600,00, dunque prossimo al valore medio del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	3,5	62,0	1,00	62,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				62,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 62,0 = \text{€ } 37.200,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

PDF Eraser Free

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 3.720,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 33.480,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 33.500,00

(Euro trentatremilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro
con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri –
per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

PDF Eraser Free

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato _____ il _____ al n. _____ , annotato a _____ in data _____ ai nn. _____ , con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 72.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 36.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che fornisce la classe energetica F. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.8 (laboratorio - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale posta al piano terra di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____

PDF Eraser Free

il _____ al n. _____, trascritto alla _____

di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____ C.F. _____ con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al n. _____ trascritto ai _____ di _____ il _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

PDF Eraser Free

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 30 (C/3).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 30, zona censuaria 1, categoria C/3 classe 2, consistenza 58 m², superficie catastale totale 61 m², Rendita Euro 356,46, Via delle Casermette snc, piano T, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con strada in p.lla 581, sub 29 e sub 31.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a laboratorio posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha

PDF Eraser Free

struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti

in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante un vano ampio 2,30 m chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale.

Esso consta di un unico vano avente pianta rettangolare con dimensioni interne di m 5,25 x 11,10, sì da sviluppare una superficie di netti mq 58,30, ed altezza interna di m 3,50; in angolo al locale in prossimità dell'ingresso è ricavato un piccolo servizio igienico delle dimensioni interne di m 1,20 x 1,40.

Il pavimento è in calcestruzzo industriale con riquadri di lato 4,20 m, il pavimento del bagno è in ceramica da 33x33 cm; le pareti del locale sono intonacate a civile e tinteggiate mentre in bagno è posato un rivestimento ceramico da 20x20 cm fino ad un'altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti con condutture sottotraccia: impianto idrico-sanitario e fognante, impianto elettrico con una presa CEE 380 V ed estrattore nel WC, predisposizione telefono.

Il bagno è dotato di vaso igienico e lavabo munito di rubinetteria inox di tipo commerciale; la porta è in legno tamburato.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione di finiture ed impianti possono definirsi sufficienti.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è

PDF Eraser Free

stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite. La superficie commerciale vendibile è stata inoltre omogeneizzata per tener conto delle differenze tra la porzione in piano terra e la parte al piano interrato dell'immobile.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 600,00, dunque prossimo al valore medio del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia laboratori in stato conservativo normale.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Laboratorio P.T.	3,5	61,0	1,00	61,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				61,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 61,0 = \text{€ } 36.600,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 3.660,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 32.940,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 33.000,00

(Euro trentatremila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

PDF Eraser Free

€ 72.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 36.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile destinato a laboratorio del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che lo colloca nella classe energetica F. Detto documento trovasi allegato al n.VII della presente relazione.

LOTTO N.9 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

_____ giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

_____ al n. _____, trascritto alla

_____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____ C.f _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ il

_____ ai nn. _____;

PDF Eraser Free

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in

virtù di atto di fusione per incorporazione della società

_____ con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____ ;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ con sede in _____ alla via _____

n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 133 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 133, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 63 m², superficie catastale totale 67 m², Rendita Euro 351,40, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta _____ proprietà per 1/1.

PDF Eraser Free

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 134 e terrapieno.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa interamente sino al box che è ubicato in testata alla stessa. Il vano di ingresso ha dimensioni di m 3,0 x 3,0 ed è chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale.

Esso consta di un unico vano con pianta di trapezio rettangolo avente accesso decentrato lungo la sua altezza; la superficie netta è di mq 63,40, e l'altezza interna è di m 3,00.

PDF Eraser Free

Il pavimento è in calcestruzzo industriale; le pareti controterra sono in calcestruzzo facciavista e le restanti sono intonacate a civile e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq

PDF Eraser Free

450,00, dunque decisamente inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00) giustificandosi detto parametro anche con la conformazione planimetrica del garage che non consente una comoda e completa utilizzazione della sua superficie.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	3,0	67,0	1,00	67,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				67,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 67,0 = \text{€ } 30.150,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 3.015,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione

PDF Eraser Free

applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 27.135,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 27.000,00

(Euro ventisettemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ i rep. _____ registrato a

in data _____ al n. _____, detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____

il _____ al n. _____ annotato a _____ in data _____

_____ ai nr. _____, con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 56.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 28.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.10 (box - Via delle Casermette)

PDF Eraser Free

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto alla _____ dei _____

di _____ in data _____ ai ni... _____ ;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____ C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato a

il _____ al n. _____ trascritto ai _____ il

ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____

con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____ ;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla via

n. C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio
76 particella 620 subalterno 136 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un
fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,
zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma
logistico - funzionale.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario
di Foggia con i dati seguenti:

PDF Eraser Free

- foglio 76 particella 620 sub 136, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 39 m², superficie catastale totale 42 m², Rendita Euro 217,54, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 135 sub 137.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a raggiungere sulla destra il terzultimo box auto. Il vano di ingresso ha dimensioni di m 2,2 x 3,0 ed è chiuso da una serranda

PDF Eraser Free

metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione alta 0,6 m.

Esso consta di un unico vano con pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 2,6 x 15,0 per netti mq 39,0; l'altezza utile interna è di m 3,00.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate a meno della parete di fondo in calcestruzzo facciavista.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce, interruttore e quadretto elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo

PDF Eraser Free

dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	3,0	42,0	1,00	42,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				42,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 42,0 = \text{€ } 21.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 2.100,00) per tener

PDF Eraser Free

conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 18.900,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 19.000,00

(Euro diciannovemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

PDF Eraser Free

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ , annotato a _____ in data _____ ai nn. _____ , con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 34.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 17.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data _____

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.11 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

_____ ;
giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a _____

_____ il _____ al n _____ , trascritto alla _____

_____ li _____ in data _____ ai nn. _____ ;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e _____

PDF Eraser Free

393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ registrato e

il _____ al n _____, trascritto ai _____ di _____ il

ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in

virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai n. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ de in _____ alla via _____

n. C.F _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli

riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio

76 particella 620 subalterno 139 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,

PDF Eraser Free

zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è censito al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 139, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 25 m², superficie catastale totale 27 m², Rendita Euro 139,44, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 138 e corridoio condominiale in sub 3.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa

PDF Eraser Free

per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a raggiungere, sulla destra, al box auto posto immediatamente a sinistra della porta REI che immette al corridoio del vano scala. Il vano di ingresso ha dimensioni di m 2,35 x 3,0 ed è chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione alta 0,6 m che chiude sino al solaio di copertura. Esso consta di un unico vano con pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 2,6 x 9,5 sviluppando una superficie di netti mq 24,7; l'altezza utile interna è di m 3,00.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono

assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	3,0	27,0	1,00	27,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				27,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$Va = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 27,0 = \text{€ } 13.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.350,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 12.150,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

. con sede in C.F. , gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ re _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ , annotato a _____ in data _____ ai nn. _____ , con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 22.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 11.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

PDF Eraser Free

n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.12 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla _____ on sede in _____ C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____ ,
giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ , trascritto alla _____ di _____ in data _____ ai nn _____
- a _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo

PDF Eraser Free

edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____;

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio

PDF Eraser Free

76 particella 620 subalterno 140 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è censito al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 140, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 37 m², superficie catastale totale 39 m², Rendita Euro 206,38, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 141 e corridoio condominiale in sub 3.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in

PDF Eraser Free

parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere, sulla destra, al box auto posto immediatamente a destra della porta REI che immette al corridoio del vano scala. Il vano di ingresso è decentrato rispetto alla dimensione trasversale del box ed ha dimensioni di m 2,20 x 3,00, munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura.

Esso consta di un unico vano con pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 3,75 x 9,55 – oltre ad una propaggine di fondo delle dimensioni di m 1,80 x 1,20 - sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 38,0 netti; l'altezza utile interna è di m 3,05.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

PDF Eraser Free

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

PDF Eraser Free

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	3,05	39,0	1,00	39,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				39,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 39,0 = \text{€ } 19.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.950,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 17.550,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 17.500,00

(Euro diciassettemilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

PDF Eraser Free

€ 32.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 16.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.13 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla . con sede in

PDF Eraser Free

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____ il _____ al r. _____ trascritto alla _____ dei _____ di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____ C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n. _____, trascritto ai _____ di _____ il _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn _____;

PDF Eraser Free

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ con sede ir. _____ alla via

n. C.F _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

_____ ai nr. _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 145 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 145, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale totale 20 m², Rendita Euro 100,40, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta _____ proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 144 e sub 146.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,

PDF Eraser Free

zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi al decimo box auto sulla destra. Il vano di ingresso è decentrato rispetto alla dimensione trasversale del box ed ha dimensioni di m 2,20 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura.

Esso consta di un unico vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,65 x 6,85 sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 18,2 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate; sulla parete di sinistra vi è la modesta

sporgenza di un pilastro

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI

PDF Eraser Free

in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	19,5	1,00	19,5
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				19,5

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 19,5 = \text{€ } 9.750,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 975,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.775,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

PDF Eraser Free

€ 9.000,00

(Euro novemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in C.F. , gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio del rep. registrato a in data al n. ; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio de rep. i registrato a

PDF Eraser Free

il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____

ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 16.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 8.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.14 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box

auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in

zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle

Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____

il _____ al n _____, trascritto alla _____

_____ in data _____ ai nn. _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto a _____ di _____ il _____

PDF Eraser Free

ai nn.

- alla precedente proprietaria il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in C.F. per atto a rogito del

Notaio del trascritto a il

ai nn.

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla

on sede in alla via

n. C.F. , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio de trascritto a il

ai nn.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 146 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

Detto immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 146, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale totale 19 m², Rendita Euro 100,40, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta

PDF Eraser Free

proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 145 e sub 147.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi al nono box auto sulla destra. Il vano di ingresso è leggermente decentrato rispetto alla dimensione trasversale del box ed ha dimensioni di m 2,25 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura.

PDF Eraser Free

Esso consta di un unico vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,85 sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 17,8 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate; sulla parete di destra vi è la modesta sporgenza di un pilastro

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

PDF Eraser Free

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	19,0	1,00	19,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				19,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 19,0 = \text{€ } 9.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 950,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di

calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.550,00, ovvero, in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.500,00

(Euro ottomilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in C.F. gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per

PDF Eraser Free

azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____, detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 16.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 8.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data _____
19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.15 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata _____ con sede in _____ C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____ il _____ al n _____, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

PDF Eraser Free

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto ai RR.II. d' _____ il _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della _____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 147 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma

PDF Eraser Free

logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 147, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale totale 20 m², Rendita Euro 100,40, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 146 e sub 148.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi

PDF Eraser Free

imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi all'ottavo box auto sulla destra. Il vano di ingresso ha dimensioni di m 2,25 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura.

Esso consta di un unico vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,90 sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 18,0 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di

PDF Eraser Free

Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	20,0	1,00	20,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				20,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 20,0 = \text{€ } 10.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.000,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 9.000,00; pertanto:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 9.000,00

(Euro novemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____ gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

PDF Eraser Free

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per

azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a

garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ re _____ registrato a

_____ in data _____ al n. _____ detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

_____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data

_____ ai nn. _____ con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 16.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 8.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia
via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data
19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.16 (box - Via delle Casermette)

*Diritti pari alla piena proprietà di un’unità immobiliare destinata a box
auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in
zona periferica dell’abitato di Foggia in traversa di via delle
Casermette, zona villaggio artigiani.*

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL’IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai
nn.8368 R.G./6329 R.P. – l’immobile del presente lotto appartiene
alla _____ con sede in _____
C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l’intera proprietà del bene è
pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,
_____ giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a
_____ il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei
RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____;
- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo
edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito

PDF Eraser Free

demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, C.F. _____ con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il _____ ai nn. _____,

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del Notaio _____ del _____, trascritto a _____ il _____ ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ de, _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 148 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i dati seguenti:

- foglio 76 particella 620 sub 148, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale totale 19 m², Rendita Euro 100,40, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta _____ . proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 147 e sub 149.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

PDF Eraser Free

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi al settimo box auto sulla destra. Il vano di ingresso ha dimensioni di m 2,30 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura; quest'ultima è attraversata da un ramo di tubazione della rete fognante del fabbricato.

L'immobile consta di un unico vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,90 sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 18,0 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di destra vi è la modesta sporgenza di un pilastro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è

PDF Eraser Free

stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

PDF Eraser Free

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	20,0	1,00	20,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				20,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 20,0 = \text{€ } 10.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.000,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 9.000,00; pertanto:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 9.000,00

(Euro novemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai r _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

PDF Eraser Free

€ 16.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 8.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.17 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata _____ con sede in _____

PDF Eraser Free

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

il _____ al _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____

- alla _____ a piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, con atto a rogito

del Notaio _____ dr. _____, registrato a

il _____ al n. _____ trascritto ai RR.II. di _____ il

ai nn. _____

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____

con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____

PDF Eraser Free

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla via

n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli

riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio

76 particella 620 subalterno 149 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,

zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma

logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i

seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 149, zona censuaria 1, categoria C/6

classe 2, consistenza 27 m², superficie catastale totale 29 m²,

Rendita Euro 150,60, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta

_____ proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 148 e sub

150.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,

PDF Eraser Free

zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi al sesto box auto sulla destra. Il vano di ingresso – appena decentrato sulla destra - ha dimensioni di m 2,20 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 9,50 che ha una propaggine posteriore – adiacente al vano corsa dell'ascensore - delle dimensioni di m 1,15 x 1,85, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 26,8 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono

PDF Eraser Free

intonacate e tinteggiate. Sulla parete di sinistra vi sono le modeste sporgenze di due pilastri in successione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq

PDF Eraser Free

500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

	Hu piano	Sup. lorda	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le
Destinazione	[m]	[mq]		[mq]
Box P S1	2,90	29,0	1,00	29,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				29,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 29,0 = \text{€ } 14.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.450,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 13.050,00; pertanto:

PDF Eraser Free

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 13.000,00

(Euro tredicimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del _____

PDF Eraser Free

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____

il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____

ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 24.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 12.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.18 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box

auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in

PDF Eraser Free

zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle

Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai

nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è

pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____ ;

- all' _____ piena proprietà del bene è pervenuta per averlo

edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito

demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle

Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in

catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e

393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato a _____.

il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il

ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società

_____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn.

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ sede in _____ alla via _____

n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio
76 particella 620 subalterno 150 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un
fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,
zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma
logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i
seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 150, zona censuaria 1, categoria C/6
classe 2, consistenza 25 m², superficie catastale totale 27 m²,

PDF Eraser Free

Rendita Euro 139,44, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 149 e sub 151.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi al quinto box auto sulla destra. Il vano di ingresso – appena decentrato sulla sinistra - ha dimensioni di m 2,30 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di

PDF Eraser Free

copertura.

L'immobile consta di un unico vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 9,50, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 24,7 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di destra vi sono le modeste sporgenze di due pilastri in successione.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo

PDF Eraser Free

dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	27,0	1,00	27,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				27,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 27,0 = \text{€ } 13.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.350,00) per tener

PDF Eraser Free

conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 12.150,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in C.F. _____, gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

PDF Eraser Free

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 22.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 11.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data _____

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.19 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

_____ ,

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ , registrato a _____

_____ il _____ al n. _____ , trascritto alla Conservatoria dei _____

RR.II. di _____ n data _____ ai nn. _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e _____

PDF Eraser Free

393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società il suolo era pervenuto in

proprietà per acquisto fattone dall: con sede in

, C.F. , con atto a rogito

del Notaio del , registrato a

il al n , trascritto ai RR.II. di il

ai nn. ;

- alla precedente proprietaria il suolo era pervenuto in

virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in C.F. , per atto a rogito del

Notaio del trascritto a i

ai nn. ;

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla

con sede in alla via

n. C.F. , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio del trascritto a il

ai nn. .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli

riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio

76 particella 620 subalterno 153 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,

PDF Eraser Free

zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma

logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 153, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale totale 19 m², Rendita Euro 100,40, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, sub 152 e sub 154.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa

PDF Eraser Free

per un primo tratto sino a svoltare due volte sulla destra per poi imboccare una seconda corsia parallela alla prima che va percorsa sino a giungere innanzi al secondo box auto sulla destra. Il vano di ingresso – appena decentrato sulla destra - ha dimensioni di m 2,20 x 2,90, ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura; quest'ultima è attraversata da un ramo di tubazione fognaria in PVC grigio che interessa il locale per l'intera sua lunghezza.

L'immobile consta di un vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,85 sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 17,8 netti; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di sinistra vi è la modesta sporgenza di un pilastro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima

PDF Eraser Free

avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	19,0	1,00	19,0

TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv
--

19,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 19,0 = \text{€ } 9.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 950,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.550,00, ovvero in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.500,00

(Euro ottomilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di

PDF Eraser Free

Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in C.F. , gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per

azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a

garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio del rep. registrato a

in data al n. ; detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio del rep. registrato a

il al n. , annotato a in data

ai nn. , con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.20 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alle _____ con sede in _____
C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,

PDF Eraser Free

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

il _____ al n _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo

edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito

demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle

Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in

catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e

393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ registrato a

il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il

ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in

virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

con sede in _____ alla via _____

n _____ C.F. _____ in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 155 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 155, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale 19 m², Rendita Euro 94,82, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina su due lati con la corsia di manovra, con il sub 156 e il sub 173.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre

PDF Eraser Free

sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare sulla destra e poi sulla sinistra ad imboccare una seconda corsia all'inizio della quale – sul lato sinistro – il primo box auto costituisce l'immobile del presente lotto. Il box ha un vano di ingresso – appena decentrato sulla destra - con dimensioni di m 2,10 x 2,70, munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura; quest'ultima è attraversata da un ramo di tubazione fognante in PVC che interessa l'intero sviluppo longitudinale del box.

L'immobile consta di un vano con pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,55 x 6,70, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 17,1 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di sinistra vi è la modesta sporgenza di un pilastro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a

parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

PDF Eraser Free

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agencia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	19,0	1,00	19,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				19,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 19,0 = \text{€ } 9.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 950,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.550,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.500,00

(Euro ottomilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ de _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla

PDF Eraser Free

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.21 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

PDF Eraser Free

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- *a tutto il 29/04/2016* – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei _____

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito _____

del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il _____

ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in _____

PDF Eraser Free

virtù di atto di fusione per incorporazione della società .

con sede in C.F. , per atto a rogito del

Notaio del trascritto a il

ai nn ;

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla

con sede in alla via

n C.F. , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio del trascritto a il

ai nn.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando: Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 156 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 156, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale 18 m², Rendita Euro 94,82, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con la corsia di manovra, con il sub 155

e il sub 157.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare sulla destra e poi sulla sinistra per imboccare un secondo tratto nella stessa direzione di marcia sul cui lato sinistro il secondo box auto costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha un vano di ingresso di dimensioni pari a m 2,15 x 2,70, munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione che chiude sino al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,65, sviluppando in tal modo una superficie

PDF Eraser Free

complessiva di circa mq 17,3 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di destra vi è la leggera sporgenza di un pilastro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle

PDF Eraser Free

ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	18,0	1,00	18,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				18,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 18,0 = \text{€ } 9.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 900,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione

PDF Eraser Free

applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.100,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.000,00

(Euro ottomila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro con sede in C.F. gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio del rep. registrato a

in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep _____ registrato a _____

il _____ al n. _____ , annotato a _____ in data

_____ ai nn. _____ , con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.22 (box - Via delle Casermette)

PDF Eraser Free

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei _____

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

PDF Eraser Free

, con atto a rogito

del Notaio del , registrato a

il al n , trascritto ai RR.II. di il

ai nn. ;

- alla precedente proprietaria il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

con sede in C.F. , per atto a rogito del

Notaio del trascritto a il

ai nn. ;

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla

con sede in alla via

n. C.F. , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio del trascritto a il

ai nn. .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 157 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i

PDF Eraser Free

seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 157, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale 19 m², Rendita Euro 94,82, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 156 e il sub 158.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare sulla destra e poi sulla sinistra per imboccare – nella stessa direzione di marcia - una seconda corsia sul cui lato sinistro il terzo box auto costituisce l'immobile del

PDF Eraser Free

presente lotto. Il predetto box ha un vano di ingresso – appena decentrato sulla destra - con dimensioni di m 2,35 x 2,70, munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,40, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 16,65 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di sinistra vi è la modesta sporgenza di un pilastro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese

edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	18,0	1,00	18,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				18,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 18,0 = \text{€ } 9.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

PDF Eraser Free

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 900,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.100,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.000,00

(Euro ottomila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

PDF Eraser Free

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.23 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di _____ in data _____ ai nn _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle

PDF Eraser Free

Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n _____, trascritto ai RR.II. di _____ il _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____,

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:
Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 158 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 158, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale 18 m², Rendita Euro 94,82, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 157 e il sub 159.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

PDF Eraser Free

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare sulla destra e poi sulla sinistra per imboccare – nella stessa direzione di marcia - una seconda corsia sul cui lato sinistro il quarto box auto costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha un vano di ingresso appena decentrato di dimensioni pari a m 2,20 x 2,70, munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,55 per una superficie netta di mq 17,00; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di destra vi è la modesta sporgenza di un pilastro avente lato di cm 50.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima

PDF Eraser Free

avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	18,0	1,00	18,0

TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv
--

18,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 18,0 = \text{€ } 9.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 900,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.100,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.000,00

(Euro ottomila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di

PDF Eraser Free

Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per

azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a

garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

_____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

_____ il _____ al n. _____ annotato a _____ in data

_____ ai nn _____ , con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.24 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alle _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

PDF Eraser Free

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo

edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito

demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle

Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in

catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e

393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in

_____ C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____, registrato

_____ il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il

_____ i nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in

virtù di atto di fusione per incorporazione della società

_____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nr. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ con sede in _____ alla via

n _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. .

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 164 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 164, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale 19 m², Rendita Euro 94,82, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 163 e il sub 165.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di

PDF Eraser Free

edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare sulla destra e poi sulla sinistra per imboccare – nella stessa direzione di marcia - una seconda corsia sul cui lato sinistro il decimo – e penultimo - box auto costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha un vano di ingresso – appena decentrato sulla destra - con dimensioni di m 2,25 x 2,70, munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,55, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 17,00 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete di sinistra vi è la modesta sporgenza di un pilastro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono

definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione

del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	18,0	1,00	18,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				18,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq } 18,0 = \text{€ } 9.000,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 900,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.100,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.000,00

(Euro ottomila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose

PDF Eraser Free

e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in _____ C.F. _____ gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____ detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € _____

PDF Eraser Free

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.25 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai

PDF Eraser Free

nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è
pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____ registrato a _____

il _____ al n _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo
edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito
demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle
Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in
catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e
393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,
319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in
proprietà per acquisto fattone dalla _____ on sede in _____

_____, C.F. _____, con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il

ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____

con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del _____

PDF Eraser Free

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____

ai nn. _____ ;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____

con sede in _____ alla via _____

n. C.F. _____ , in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito _____

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____

ai nn. _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 165 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 165, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 17 m², superficie catastale totale 19 m²,

Rendita Euro 94,82, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta _____ proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con sub 164 e con terrapieno perimetrale.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto sino a svoltare sulla destra e poi sulla sinistra per imboccare – nella stessa direzione di marcia - una seconda corsia sul cui lato sinistro l'undicesimo ed ultimo box auto costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha il vano di ingresso decentrato a sinistra di dimensioni pari a m 2,15 x 2,70, munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,60 x 6,40, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 16,65 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

PDF Eraser Free

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate ma non tinteggiate; la parete di destra – sulla quale vi è la sporgenza di un pilastro - è in calcestruzzo facciavista.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

PDF Eraser Free

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	18,5	1,00	18,5
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				18,5

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 18,0 = \text{€ } 9.250,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 925,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del

PDF Eraser Free

presente lotto risulta pari ad € 8.325,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 8.000,00

(Euro ottomila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaic _____ del _____ rep. _____ registrato a

in data _____ al n. _____ detta ipoteca è stata

PDF Eraser Free

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

il _____ al n _____, annotato a _____ in data

_____ ai nn _____, con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 14.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 7.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.26 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box

PDF Eraser Free

auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene

alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a

_____ il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. d _____ in data _____ ai nn. _____.

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____

C.F. _____, con atto a rogito _____

PDF Eraser Free

del Notaio _____ del _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il

ai nn. _____ ;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____

con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____,

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla
_____ sede in _____ alla via _____

n. C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il

ai nn. _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620
subalterno 166 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un
fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,
zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma
logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i
seguenti dati di classamento:

PDF Eraser Free

- foglio 76 particella 620 sub 166, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale totale 21 m², Rendita Euro 105,98, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 167 e terrapieno perimetrale.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per l'intera sua lunghezza senza mai svoltare sino a giungere ad avere sulla propria destra l'ultimo box auto che costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha un vano di ingresso – appena decentrato sulla destra - con dimensioni di m 2,20 x 2,70, munito di

PDF Eraser Free

serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare delle dimensioni interne di m 2,70 x 7,15, sviluppando in tal modo una superficie complessiva di circa mq 19,3 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono solo intonacate a civile a meno della parete di sinistra che è in calcestruzzo facciavista; su quest'ultima vi sono in successione le sporgenze di un setto largo 1,35 m e di un pilastro da cm 50.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI -

PDF Eraser Free

Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 475,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00) anche per tener conto dell'accessibilità all'immobile, della presenza di superfici estradossate su di un lato peraltro privo di finitura.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	21,0	1,00	21,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				21,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 475,00 \times \text{mq } 21,0 = \text{€ } 9.975,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 997,50) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 8.977,50; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 9.000,00

(Euro novemila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

con sede in _____ C.F. _____ , gravante – tra gli altri –

per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

PDF Eraser Free

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità

Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai

nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per

azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a

garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

_____ in data _____ al n. _____ ; detta ipoteca è stata

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a

_____ il _____ al n. _____ , annotato a _____ in data

_____ ai nn. _____ , con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

€ 16.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 8.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia
via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data
19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.27 (box e deposito - Via delle Casermette)

*Diritti pari alla piena proprietà di due unità immobiliari rispettivamente
destinate a box auto e a deposito, posei al piano interrato di un
fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia
in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.*

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai
nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene
alla _____, con sede in
C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è
pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,
giusta atto a rogio Notaio _____ data _____, registrato a
_____ il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei
RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____;
- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo
edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito

PDF Eraser Free

demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____, C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ trascritto ai RR.II. di _____ il _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dei due immobili del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

- Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620

PDF Eraser Free

subalterno 203 (C/2);

- Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620

subalterno 204 (C/6);

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità immobiliare destinata a box auto posta ed adiacente deposito sottorampa ubicate al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

I due immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 203, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 4, consistenza 6 m², superficie catastale totale 7 m², Rendita Euro 24,48, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1;

- foglio 76 particella 620 sub 204, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 26 m², superficie catastale totale 28 m², Rendita Euro 145,028, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1;

Coerenze: il box auto in sub 204 confina con corsia di manovra, con il sub 205 e il sub 203; il deposito sottorampa in sub 203 confina su due lati con la corsia di manovra e con il sub 204.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma

PDF Eraser Free

logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa interamente per poi svoltare sulla sinistra al di sotto della rampa ascendente di uscita, dove, sulla sinistra è ubicato il box auto del presente lotto. Guardando l'ingresso del box, sulla sinistra, al di sotto della rampa di uscita in c.a. vi è l'infisso di accesso al piccolo deposito. Il box ha un vano di ingresso completamente decentrato a sinistra di dimensioni pari a m 2,45 x 2,65 ed è munito di serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura. Esso consta di un vano a pianta di trapezio rettangolo con una propaggine sulla parete di fondo e sviluppa una superficie complessiva di circa mq 26,5 netti; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate a civile. All'intradosso del solaio di copertura sono visibili alcuni tratti di tubazioni della rete idrica e fognante a servizio del

PDF Eraser Free

fabbricato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso per il box è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito

PDF Eraser Free

dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale; il deposito sottorampa è stato omogeneizzato considerandone lo sviluppo ad 1/3 della superficie del box.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box P S1	2,70	28,0	1,00	28,0
Deposito P S1	Var.	7,0	0,33	2,3
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				30,3

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 30,3 = \text{€ } 15.150,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.515,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del

presente lotto risulta pari ad € 13.635,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.:

€ 13.500,00

(Euro tredicimilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contrc
con sede in C.F. , gravante – tra gli altri –
per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio del rep. registrato a
in data al n. , detta ipoteca è stata

PDF Eraser Free

successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del

Notaic del rep. registrato a

il al n , annotato a in data

ai nn. , con il quale si è proceduto alla

riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con

conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad €

9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei

lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto in

sub 204 per € 22.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari €

11.000,00 e grava sull'immobile in sub 203 per € 6.000,000 a

garanzia di quota di mutuo di originari € 3.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il

fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di

permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso

produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia

via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data

19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.28 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla _____ con sede in _____

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,

giusta atto a rogio Notaio _____ in data _____, registrato a _____

il _____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei _____

RR.II. di _____ in data _____ ai nn _____

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in _____

PDF Eraser Free

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____
_____, C.F. _____, con atto a rogito
del Notaio _____ del _____, registrato a
_____ il _____ al n. _____, trascritto ai RR.II. di _____ il
_____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società
_____ con sede in _____ C.F. _____, per atto a rogito del
Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il
_____ ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla
_____ con sede in _____ alla via
n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito
Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il
_____ ai nn. _____.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando:
Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620
subalterno 209 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un
fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,
zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma
logistico - funzionale.

PDF Eraser Free

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 209, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 25 m², superficie catastale totale 27 m², Rendita Euro 139,44, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 208 e con il sub 210.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto per poi svoltare prima a sinistra e poi a destra imboccando – nella medesima direzione di marcia – un'ulteriore

PDF Eraser Free

corsia di manovra che va percorsa sino a giungere ad avere sulla propria destra il terz'ultimo box auto che costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto immobile ha il vano di ingresso decentrato sulla destra di dimensioni di m 2,20 x 2,70 ed è chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 2,60 x 9,55, sviluppando in tal modo una superficie netta di mq 24,8; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono solo intonacate a civile; sulla parete di sinistra vi sono in successione le modeste sporgenze di due pilastri.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono

assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	27,0	1,00	27,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				27,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$Va = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 27,0 = \text{€ } 13.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.350,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 12.150,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro

_____ con sede in _____ C.F. _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ in data _____ al n. _____, detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio _____ del _____ rep. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____, annotato a _____ in data _____ ai nn. _____, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 22.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 11.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA

PDF Eraser Free

n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.29 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla _____ con sede in _____
C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;
- alla predetta società _____ l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della _____,
giusta atto a rogio Notaio _____ n data _____, registrato a _____
il _____ al n _____, trascritto alla Conservatoria dei _____
RR.II. di _____ in data _____ ai nn. _____;
- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo

PDF Eraser Free

edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in _____ C.F. _____, con atto a rogito del Notaio _____ del _____, registrato a _____ al n _____, trascritto ai RR.II. di _____ il _____ ai nn. _____;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società _____ con sede in _____ C.F. _____ per atto a rogito del Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in _____ alla via _____ n. _____ C.F. _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio _____ del _____ trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

PDF Eraser Free

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 210 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 210, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 25 m², superficie catastale totale 27 m², Rendita Euro 139,44, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 209 e con il sub 211.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

PDF Eraser Free

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto per poi svoltare prima a sinistra e poi a destra imboccando – nella medesima direzione di marcia – un'ulteriore corsia di manovra che va percorsa sino a giungere ad avere sulla propria destra il quart'ultimo box auto che costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto immobile ha il vano di ingresso decentrato sulla destra di dimensioni di m 2,20 x 2,70 ed è chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 2,60 x 9,55, sviluppando in tal modo una superficie netta di mq 24,8; l'altezza utile interna è di m 2,70.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono solo intonacate a civile; sulla parete di sinistra vi sono in successione le modeste sporgenze di due pilastri.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

PDF Eraser Free

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

PDF Eraser Free

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,70	27,0	1,00	27,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				27,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 27,0 = \text{€ } 13.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.350,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 12.150,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in Foggia _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 09/05/2006 rep.62577 registrato a San Severo in data 15/05/2006 al n.1897/1T; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 04/05/2009 rep.64765 registrato a San Severo il 28/05/2009 al n.2414/1T, annotato a Foggia in data 10/06/2009 ai nn.14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per

PDF Eraser Free

€ 22.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 11.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta
Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.30 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:
- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata con sede in Foggia

PDF Eraser Free

C.F. _____ per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società _____ . l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

_____ giusta atto a rogio Notaio Pascucci in data 01/08/2012, registrato a Cerignola il 03/08/2012 al n.2128/1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/08/2012 ai nn.15562/12108;

- alla _____ la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ . il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in Gioia del Colle (BA) S.S.100 km 37+200, C.F.03761770720, con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 25/05/2004, registrato a San Severo il 25/05/2004 al n.1861/1T, trascritto ai RR.II. di Foggia il 26/05/2004 ai nn.13911/10225;

- alla precedente proprietaria _____ . il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

_____ con sede in Foggia _____ , per atto a rogito del Notaio Amendolare del 30/11/1998 trascritto a Foggia il 28/12/1998 ai nn.20826/15679;

PDF Eraser Free

- alla predetta ' _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ con sede in Foggia alla via Manfredonia

n.36 _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio Francesco Paolo Pepe del 25/03/1993 trascritto a Foggia il

07/04/1993 ai nn.6113/5187.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 220 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 220, zona censuaria 1, categoria C/6 classe 2, consistenza 27 m², superficie catastale totale 29 m², Rendita Euro 150,60, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta _____ . proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 219 e con il sub 221.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un

PDF Eraser Free

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa per un primo tratto per poi svoltare una prima volta a sinistra e poi ancora a sinistra imboccando – quindi in direzione di marcia opposta alla precedente – un'ulteriore corsia di manovra che va percorsa sino a giungere ad avere sulla propria sinistra il terzo box auto che costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha il vano di ingresso decentrato sulla destra di dimensioni di m 2,25 x 2,90 ed è chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 2,60 x 9,55 oltre ad una propaggine sulla parete di fondo della profondità di m 2,00 adiacente al vano

PDF Eraser Free

ascensore del fabbricato, sviluppando in tal modo una superficie netta di mq 27,1; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate; sulla parete di sinistra vi sono in successione le modeste sporgenze di due pilastri.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di

PDF Eraser Free

sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	29,0	1,00	29,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				29,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 29,0 = \text{€ } 14.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.450,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

PDF Eraser Free

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 14.355,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 14.500,00

(Euro quattordicimilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S.p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro S.r.l. con sede in Foggia , gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito

del Notaio Emma La Monaca del 09/05/2006 rep.62577 registrato a San Severo in data 15/05/2006 al n.1897/1T; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 04/05/2009 rep.64765 registrato a San Severo il 28/05/2009 al n.2414/1T, annotato a Foggia in data 10/06/2009 ai nn.14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 24.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 12.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.31 (box - Via delle Casermette)

Diritti pari alla piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a box auto, posta al piano interrato di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata con sede in Foggia C.F. 03857060713 per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

giusta atto a rogio Notaio Pascucci in data 01/08/2012, registrato a Cerignola il 03/08/2012 al n.2128/1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/08/2012 ai nn.15562/12108;

- alla a piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società il suolo era pervenuto in

PDF Eraser Free

proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in Gioia del Colle (BA) S.S.100 km 37+200, _____, con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 25/05/2004, registrato a San Severo il 25/05/2004 al n.1861/1T, trascritto ai RR.II. di Foggia il 26/05/2004 ai nn.13911/10225;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

_____ con sede in Foggia _____ per atto a rogito del Notaio Amendolare del 30/11/1998 trascritto a Foggia il 28/12/1998 ai nn.20826/15679;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla _____ con sede in Foggia alla via Manfredonia n.36 _____, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio Francesco Paolo Pepe del 25/03/1993 trascritto a Foggia il 07/04/1993 ai nn.6113/5187.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 222 (C/6).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico - funzionale.

PDF Eraser Free

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i

seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 222, zona censuaria 1, categoria C/6

classe 2, consistenza 25 m², superficie catastale totale 27 m²,

Rendita Euro 139,44, Via delle Casermette snc, piano S1, in ditta

. proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con corsia di manovra, con il sub 221 e

con il sub 223.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare destinata a box auto posta al piano interrato di un

fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette,

zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma

logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di

edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre

sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha

struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti

in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in

parte rivestite con piastrelle ceramiche da 30 x 60 cm.

All'immobile in parola si accede mediante una rampa carrabile

discendente che ha origine dalla pubblica via e conduce ad una

corsia comune al primo piano sottostrada; detta corsia va percorsa

per un primo tratto per poi svoltare una prima volta a sinistra e poi

ancora a sinistra imboccando – quindi in direzione di marcia opposta

PDF Eraser Free

alla precedente – un'ulteriore corsia di manovra che va percorsa sino a giungere ad avere sulla propria sinistra il quinto box auto che costituisce l'immobile del presente lotto. Il predetto box ha il vano di ingresso decentrato sulla destra di dimensioni di m 2,20 x 2,90 ed è chiuso da una serranda metallica a sollevamento manuale, sormontata da una griglia di aerazione ancorata al solaio di copertura.

L'immobile consta di un vano a pianta rettangolare allungata delle dimensioni interne di m 2,60 x 9,55, sviluppando in tal modo una superficie netta di mq 24,8; l'altezza utile interna è di m 2,90.

Il pavimento è in calcestruzzo di tipo industriale; le pareti sono intonacate a civile; sulla parete di sinistra vi sono in successione le modeste sporgenze di due pilastri.

L'immobile è dotato di impianto elettrico con un unico punto luce a parete, interruttore e quadro elettrico ad una linea protetta.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali.

4. STIMA DEL BENE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e

PDF Eraser Free

vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari ed operatori professionali locali; imprese edili; ufficio tecnico del Comune di Foggia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2019 semestre 1 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona D10).

Il prezzo medio globale di riferimento è determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario di riferimento assunto in tal caso è pari ad €/mq 500,00, dunque inferiore al valore minimo del range fornito dall'OMI in zona D10 per la tipologia box in stato conservativo normale (che è pari ad €/mq 700,00).

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

		Sup.		Sup.
Destinazione	Hu piano	lorda	Coefficiente	comm.le
	[m]	[mq]	di ragguaglio	[mq]
Box P S1	2,90	27,0	1,00	27,0
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				27,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene

PDF Eraser Free

dunque al valore di mercato V_a dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 27,0 = \text{€ } 13.500,00.$$

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato V_a innanzi determinato si applica la seguente decurtazione: riduzione forfetaria del 10% (= € 1.350,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

In ragione delle anzidette considerazioni, vista la decurtazione applicata, il valore di stima della piena proprietà dell'immobile del presente lotto risulta pari ad € 12.150,00; pertanto in cifra tonda:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice, libero da cose e allo stato non utilizzato da alcuno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

7.1.1) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 29/04/2016 ai nn. 6329 R.P. e 8368 R.G. a favore di Unicredit S:p.a. corrente in Roma C.F.00348170101 e contro _____ con sede in Foggia _____, gravante – tra gli altri – per la quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile del presente

PDF Eraser Free

lotto.

7.2 ISCRIZIONI

7.2.1) Ipoteca volontaria per la complessiva somma di € 10.000.000 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia in data 16/05/2006 ai nn.2255 R.P./11664 R.G. a favore della Banca di Roma Società per azioni (Ora Unicredit Corporate Banking S.p.a.) con sede in Roma a garanzia di un mutuo di € 5.000.000,00 concesso con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 09/05/2006 rep.62577 registrato a San Severo in data 15/05/2006 al n.1897/1T; detta ipoteca è stata successivamente ridotta ad € 9.576.000,00 con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 04/05/2009 rep.64765 registrato a San Severo il 28/05/2009 al n.2414/1T, annotato a Foggia in data 10/06/2009 ai nn.14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo da € 5.000.000,00 ad € 4.788.000,00 con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 10.000.000,00 ad € 9.576.000,00 nonché al frazionamento dell'ipoteca in duecentosei lotti, per cui l'ipoteca grava anche sull'immobile del presente lotto per € 22.000,00 a garanzia di quota di mutuo di originari € 11.000,00.

7.3 ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Nessuna.

8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE

8.1. regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù di permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia

n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

Esso è dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità.

LOTTO N.32 (deposito 3° p. - Via delle Casermette)

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano di un fabbricato condominiale sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata , con sede in Foggia C.F. 03857060713 per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

[,

giusta atto a rogio Notaio Pascucci in data 01/08/2012, registrato a Cerignola il 03/08/2012 al n.2128/1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/08/2012 ai nn.15562/12108;

- alle . la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo

PDF Eraser Free

edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla con sede in Gioia del Colle (BA) S.S.100 km 37+200, C.F.03761770720, con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 25/05/2004, registrato a San Severo il 25/05/2004 al n.1861/1T, trascritto ai RR.II. di Foggia il 26/05/2004 ai nn.13911/10225;

- alla precedente proprietaria il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società S.r.l. con sede in Foggia, per atto a rogito del Notaio Amendolare del 30/11/1998 trascritto a Foggia il 28/12/1998 ai nn.20826/15679;

- alla predetta il suolo era pervenuto dalla con sede in Foggia alla via Manfredonia, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito Notaio Francesco Paolo Pepe del 25/03/1993 trascritto a Foggia il 07/04/1993 ai nn.6113/5187.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

PDF Eraser Free

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 87 (C/2).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano della scala A di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico – funzionale, indicato come “Via Manfredonia 52/47 sc.A/B”.

L’immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 87, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 52 m², superficie catastale totale 108 m², Rendita Euro 247,07, Via delle Casermette snc, piano 3 scala A, in proprietà per 1/1.

Coerenze: l’immobile confina con vano scala condominiale e su tre lati con terrazzo di copertura a livello delle scale A e B.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano della scala A di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l’immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti

PDF Eraser Free

in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche.

All'immobile in parola si accede percorrendo le ultime rampe di scala che costituiscono l'unico collegamento verticale tra il secondo ed il terzo piano dello stabile, non essendo quest'ultimo servito dall'ascensore. Alla sommità dell'ultima rampa trovasi installata una porta di tipo blindato posta a chiusura del deposito ivi ubicato. Detto immobile è costituito da un unico volume arretrato su tre lati rispetto alla sagoma del sottostante corpo di fabbrica essendo circondato dal lastrico di copertura che è sopraelevato di circa 20 cm rispetto al piano di calpestio. La consistenza catastale dell'immobile è di mq 52 mentre è pari a m 2,40 l'altezza utile interna. Il pavimento è in elementi di ceramica con zoccolino battiscopa della stessa foggia e materiale; le pareti e i soffitti sono intonacati a civile ma privi di tinteggiatura, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera del tipo a battente ad una o due ante ed una sola ad ante scorrevoli. Dal pavimento emerge per circa 75-80 cm la parte sommitale del vano corsa dell'ascensore.

4. STIMA DEL BENE

Non si fornisce alcun valore di stima per il cespite del presente lotto per le motivazioni di seguito precisate in virtù delle quali risulta trattarsi di proprietà comune condominiale, dunque di bene comune non censibile.

In dettaglio, la disamina della documentazione amministrativa e degli

PDF Eraser Free

elaborati progettuali visionati dal sottoscritto ed acquisiti in copia presso il competente settore tecnico comunale – sportello unico attività produttive, fornisce le notizie di seguito indicate.

Premesso che:

- il fabbricato di cui è parte l'immobile del presente lotto è stato edificato giusta permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta;
- per il fabbricato in parola è stato rilasciato il prescritto certificato di agibilità in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

Si evidenzia che:

- lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione dei sopralluoghi eseguiti risulta difforme dagli elaborati grafici di progetto relativi alla seconda variante di distribuzione interna presentata con DIA n.1945/08 come può agevolmente evincersi dall'esame dell'elaborato di progetto identificato come “Tavola 6 – Copertura”;
- analoghe difformità nella distribuzione degli spazi interni si riscontrano peraltro nella planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio;
- sul grafico di progetto di cui sopra l'immobile in questione, oltre ad avere un differente ingombro planimetrico ed una differente geometria, è indicato specificatamente quale “locale macchina ascensore”;

PDF Eraser Free

- in ragione di quanto sopra si deduce che il volume al terzo piano del presente lotto è stato assentito quale “locale tecnico” destinato cioè esclusivamente ad ospitare le apparecchiature elettromeccaniche dell’impianto ascensore e dunque nessuna volumetria è ad esso imputabile tra quelle originariamente autorizzate in ragione delle caratteristiche proprie dei volumi tecnici;
- detto volume inoltre non risulta agibile con destinazione che non sia quella di locale macchine ascensore come può evincersi dal certificato di agibilità rilasciato per il fabbricato di cui esso è parte;
- nessun rilievo riveste la circostanza che gli impianti ascensore siano di tipo oleodinamico e che dunque il sistema di controllo e gestione dell’impianto sia ubicato al piano basso e non già alla sommità del vano corsa dell’ascensore, atteso che tale soluzione tecnica potrebbe esser stata adottata anche in fase esecutiva;
- non è inoltre tecnicamente condivisibile né giustificabile che all’interno del locale dell’ultimo livello emerga dal piano di calpestio per un’altezza di circa 75 cm il volume parallelepido in c.a. che costituisce la parte sommitale del vano corsa dell’ascensore, né che l’apertura di ventilazione della cabina prescritta per Legge riceva aria da un ambiente chiuso da serramenti di tipo domestico che per sua natura dispone di volumi d’aria limitati il cui apporto e ricambio è legato all’apertura degli infissi anzidetti.

Da quanto innanzi argomentato si deduce che trattasi di locale tecnico che per sua natura non sviluppa volumetria e che con tale destinazione è dichiarato agibile, che deve riguardarsi quale bene

comune non censibile, essendo la sua proprietà in capo al condominio e non già all'impresa esecutrice (e dunque all'attuale esecutata).

LOTTO N.33 (deposito 3° p. - Via delle Casermette)

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano di un fabbricato sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata con sede in Foggia C.F. 03857060713 per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

giusta atto a rogio Notaio Pascucci in data 01/08/2012, registrato a Cerignola il 03/08/2012 al n.2128/1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/08/2012 ai nn.15562/12108;

- alla la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e

PDF Eraser Free

393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318,

319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società _____ il suolo era pervenuto in
proprietà per acquisto fattone dalla _____ con sede in Gioia del

Colle (BA) S.S.100 km 37+200, C.F.03761770720, con atto a rogito
del Notaio Emma La Monaca del 25/05/2004, registrato a San
Severo il 25/05/2004 al n.1861/1T, trascritto ai RR.II. di Foggia il
26/05/2004 ai nn.13911/10225;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in
virtù di atto di fusione per incorporazione della società

S.r.l. con sede in Foggia C.F.03837790371, per atto a rogito del
Notaio Amendolare del 30/11/1998 trascritto a Foggia il 28/12/1998
ai nn.20826/15679;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla
Daunialat soc. coop. a r.l. con sede in Foggia alla via Manfredonia
n.36 C.F.00131990715, in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito
Notaio Francesco Paolo Pepe del 25/03/1993 trascritto a Foggia il
07/04/1993 ai nn.6113/5187.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli
riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620
subalterno 96 (C/2).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano della scala C

PDF Eraser Free

di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico – funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 96, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 5, consistenza 52 m², superficie catastale totale 108 m², Rendita Euro 247,07, Via delle Casermette snc, piano 3 scala A, in ditta proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con vano scala condominiale e su tre lati con terrazzo di copertura a livello delle scale C e D.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano della scala C di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale, identificato come "Via Manfredonia 52/47 Sc.A/B".

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche.

All'immobile in parola si accede percorrendo le ultime rampe di scala

PDF Eraser Free

che costituiscono l'unico collegamento verticale tra il secondo ed il terzo piano dello stabile, non essendo quest'ultimo servito dall'ascensore. Alla sommità dell'ultima rampa trovasi installata una porta di tipo blindato posta a chiusura del deposito ivi ubicato. Detto immobile è costituito da un unico volume arretrato su tre lati rispetto alla sagoma del sottostante corpo di fabbrica essendo circondato dal lastrico di copertura che è sopraelevato di circa 20 cm rispetto al piano di calpestio. La consistenza catastale dell'immobile è di mq 52 mentre è pari a m 2,40 l'altezza utile interna. Il pavimento è in elementi di ceramica con zoccolino battiscopa della stessa foggia e materiale; le pareti e i soffitti sono intonacati a civile ma privi di tinteggiatura, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera del tipo a battente ad una o due ante ed una sola ad ante scorrevoli. Dal pavimento emerge per circa 75-80 cm la parte sommitale del vano corsa dell'ascensore.

4. STIMA DEL BENE

Non si fornisce alcun valore di stima per il cespite del presente lotto per le motivazioni di seguito precisate in ragione delle quali risulta trattarsi di proprietà comune condominiale, dunque di bene comune non censibile.

In dettaglio, la disamina della documentazione amministrativa e degli elaborati progettuali visionati dal sottoscritto ed acquisiti in copia presso il competente settore tecnico comunale – sportello unico attività produttive, fornisce le notizie di seguito indicate.

Premesso che:

PDF Eraser Free

- il fabbricato di cui è parte l'immobile del presente lotto è stato edificato giusta permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la "costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici" in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta

- per il fabbricato in parola è stato rilasciato il prescritto certificato di agibilità in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

Si evidenzia che:

- lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione dei sopralluoghi eseguiti risulta difforme dagli elaborati grafici di progetto relativi alla seconda variante di distribuzione interna presentata con DIA n.1945/08 come può agevolmente evincersi dall'esame dell'elaborato di progetto identificato come "Tavola 6 – Copertura";

- analoghe difformità nella distribuzione degli spazi interni si riscontrano peraltro nella planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio;

- sul grafico di progetto di cui sopra l'immobile in questione, oltre ad avere un differente ingombro planimetrico ed una differente geometria, è indicato specificatamente quale "locale macchina ascensore";

- in ragione di quanto sopra si deduce che il volume al terzo piano del presente lotto è stato assentito quale "locale tecnico" destinato cioè esclusivamente ad ospitare le apparecchiature elettromeccaniche dell'impianto ascensore e dunque nessuna

PDF Eraser Free

volumetria è ad esso imputabile tra quelle originariamente autorizzate in ragione delle caratteristiche proprie dei volumi tecnici;

- detto volume inoltre non risulta agibile con destinazione che non sia quella di locale macchine ascensore come può evincersi dal certificato di agibilità rilasciato per il fabbricato di cui esso è parte;
- nessun rilievo riveste la circostanza che gli impianti ascensore siano di tipo oleodinamico e che dunque il sistema di controllo e gestione dell'impianto sia ubicato al piano basso e non già alla sommità del vano corsa dell'ascensore;
- non è inoltre tecnicamente giustificabile che all'interno del locale dell'ultimo livello emerga dal piano di calpestio per un'altezza di circa 75 cm il volume parallelepido in c.a. che costituisce la parte sommitale del vano corsa dell'ascensore, né che l'apertura di ventilazione della cabina prescritta per Legge riceva aria da un ambiente chiuso da serramenti di tipo domestico che per sua natura dispone di volumi d'aria limitati il cui apporto e ricambio è legato all'apertura degli infissi.

Da quanto innanzi argomentato si deduce che trattasi di locale tecnico che per sua natura non sviluppa volumetria e che con tale destinazione è dichiarato agibile, che deve riguardarsi quale bene comune non censibile, la cui proprietà è in capo al condominio e non già all'impresa esecutrice (e dunque all'attuale esecutata).

LOTTO N.34 (deposito 3° p. - Via delle Casermette)

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano di un

fabbricato sito in zona periferica dell'abitato di Foggia in traversa di via delle Casermette, zona villaggio artigiani.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dalla certificazione notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 29/04/2016 – data di trascrizione del pignoramento di cui ai nn.8368 R.G./6329 R.P. – l'immobile del presente lotto appartiene alla società a responsabilità limitata con sede in Foggia C.F. 03857060713 per la quota di 1/1 della proprietà;

- alla predetta società l'intera proprietà del bene è pervenuta in virtù di conferimento in società da parte della

giusta atto a rogio Notaio Pascucci in data 01/08/2012, registrato a Cerignola il 03/08/2012 al n.2128/1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 06/08/2012 ai nn.15562/12108;

- alla la piena proprietà del bene è pervenuta per averlo edificato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti) sito nel Comune di Foggia, tra via Manfredonia e via delle Casermette, zona D4 di P.R.G., esteso Ha 3.42.94, riportato in catasto come segue: C.T. foglio 52 p.lla 62, foglio 76 particelle 160 e 393; C.F. foglio 52 mappale 138 sib 1, foglio 76 mappali 317, 318, 319, 320/1 e 320/2;

- alla predetta società il suolo era pervenuto in proprietà per acquisto fattone dalla con sede in Gioia del Colle (BA) S.S.100 km 37+200, C.F.03761770720, con atto a rogito del Notaio Emma La Monaca del 25/05/2004, registrato a San

PDF Eraser Free

Severo il 25/05/2004 al n.1861/1T, trascritto ai RR.II. di Foggia il

26/05/2004 ai nn.13911/10225;

- alla precedente proprietaria _____ il suolo era pervenuto in virtù di atto di fusione per incorporazione della società

_____ con sede in Foggia _____, per atto a rogito del

Notaio Amendolare del 30/11/1998 trascritto a Foggia il 28/12/1998

ai nn.20826/15679;

- alla predetta _____ il suolo era pervenuto dalla

_____ con sede in Foggia alla via Manfredonia

n.36 _____ in virtù di atto di cessione d'azienda a rogito

Notaio Francesco Paolo Pepe del 25/03/1993 trascritto a Foggia il

07/04/1993 ai nn.6113/5187.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti risultando:

Comune di Foggia, Catasto Fabbricati foglio 76 particella 620 subalterno 105 (C/2).

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano della scala E di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico – funzionale.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Foggia con i seguenti dati di classamento:

- foglio 76 particella 620 sub 105, zona censuaria 1, categoria C/2

PDF Eraser Free

classe 5, consistenza 52 m², superficie catastale totale 108 m²,

Rendita Euro 247,07, Via delle Casermette snc, piano 3 scala A, in

ditta . . proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile confina con vano scala condominiale e su tre lati con terrazzo di copertura a livello delle scale E e F.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Unità immobiliare ad uso deposito posta al terzo piano della scala E di un fabbricato urbano sito in Foggia in traversa di via delle Casermette, zona Villaggio Artigiani, denominato edificio B della piattaforma logistico-funzionale.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento ha vetustà di edificazione di circa tredici anni, consta di un piano interrato, tre sovrastanti piani fuori terra e volumi a deposito al terzo piano, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in laterocemento armato e copertura piana non praticabile.

Le superfici di facciata sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle ceramiche.

All'immobile in parola si accede percorrendo le ultime rampe di scala che costituiscono l'unico collegamento verticale tra il secondo ed il terzo piano dello stabile, non essendo quest'ultimo servito dall'ascensore. Alla sommità dell'ultima rampa trovasi installata una porta di tipo blindato posta a chiusura del deposito ivi ubicato. Detto immobile è costituito da un unico volume arretrato su tre lati rispetto alla sagoma del sottostante corpo di fabbrica essendo circondato dal lastrico di copertura che è sopraelevato di circa 20 cm rispetto al

PDF Eraser Free

piano di calpestio. La consistenza catastale dell'immobile è di mq 52 mentre è pari a m 2,40 l'altezza utile interna. Il pavimento è in elementi di ceramica con zoccolino battiscopa della stessa foggia e materiale; le pareti e i soffitti sono intonacati a civile ma privi di tinteggiatura, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera del tipo a battente ad una o due ante ed una sola ad ante scorrevoli. Dal pavimento emerge per circa 75-80 cm la parte sommitale del vano corsa dell'ascensore.

4. STIMA DEL BENE

Non si fornisce alcun valore di stima per il cespite del presente lotto per le motivazioni di seguito precisate in ragione delle quali risulta trattarsi di proprietà comune condominiale, dunque di bene comune non censibile.

In dettaglio, la disamina della documentazione amministrativa e degli elaborati progettuali visionati dal sottoscritto ed acquisiti in copia presso il competente settore tecnico comunale – sportello unico attività produttive, fornisce le notizie di seguito indicate.

Premesso che:

- il fabbricato di cui è parte l'immobile del presente lotto è stato edificato giusta permesso di costruire n°01/2006 del 04/01/2006 (pratica edilizia n°1851/SUAP/05) e successive varianti (DIA n.1881/SUAP/06; DIA n.1945/SUAP/08) per la “costruzione in zona D4 di un complesso produttivo con pertinenze adibite a depositi, alloggi e uffici” in Foggia via Manfredonia angolo via delle Casermette intestato alla ditta _____ ;

PDF Eraser Free

- per il fabbricato in parola è stato rilasciato il prescritto certificato di agibilità in data 19/01/2009 con prot. n.3840/SUAP.

Si evidenzia che:

- lo stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto in occasione dei sopralluoghi eseguiti risulta difforme dagli elaborati grafici di progetto relativi alla seconda variante di distribuzione interna presentata con DIA n.1945/08 come può agevolmente evincersi dall'esame dell'elaborato di progetto identificato come "Tavola 6 – Copertura";

- analoghe difformità nella distribuzione degli spazi interni si riscontrano peraltro nella planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio;

- sul grafico di progetto di cui sopra l'immobile in questione, oltre ad avere un differente ingombro planimetrico ed una differente geometria, è indicato specificatamente quale "locale macchina ascensore";

- in ragione di quanto sopra si deduce che il volume al terzo piano del presente lotto è stato assentito quale "locale tecnico" destinato cioè esclusivamente ad ospitare le apparecchiature elettromeccaniche dell'impianto ascensore e dunque nessuna volumetria è ad esso imputabile tra quelle originariamente autorizzate in ragione delle caratteristiche proprie dei volumi tecnici;

- detto volume inoltre non risulta agibile con destinazione che non sia quella di locale macchine ascensore come può evincersi dal certificato di agibilità rilasciato per il fabbricato di cui esso è parte;

- nessun rilievo riveste la circostanza che gli impianti ascensore siano di tipo oleodinamico e che dunque il sistema di controllo e

PDF Eraser Free

gestione dell'impianto sia ubicato al piano basso e non già alla sommità del vano corsa dell'ascensore;

- non è inoltre tecnicamente giustificabile che all'interno del locale dell'ultimo livello emerga dal piano di calpestio per un'altezza di circa 75 cm il volume parallelepipedo in c.a. che costituisce la parte sommitale del vano corsa dell'ascensore, né che l'apertura di ventilazione della cabina prescritta per Legge riceva aria da un ambiente chiuso da serramenti di tipo domestico che per sua natura dispone di volumi d'aria limitati il cui apporto e ricambio è legato all'apertura degli infissi.

Da quanto innanzi argomentato si deduce che trattasi di locale tecnico che per sua natura non sviluppa volumetria e che con tale destinazione è dichiarato agibile, che deve riguardarsi quale bene comune non censibile, la cui proprietà è in capo al condominio e non già all'impresa esecutrice (e dunque all'attuale esecutata).

Foggia, 08/01/2020

L'Esperto d'Ufficio

F.to Ing. Francesco Cela

Distinta dei documenti allegati:

I. Documentazione catastale (estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie immobili, visura per soggetto);

II. Verbali di sopralluogo;

III. Schemi grafici individuazione dei lotti (schema generale; schema lotti 1-4; schema lotti 5-8; schema lotti 9-31);

IV. Documentazione fotografica dei lotti (lotti 1-4; lotti 5-8; lotti 9-

PDF Eraser Free

31);

V. Documentazione SUAP Comune di Foggia (fabbricato via Manfredonia; fabbricati via delle Casermette);

VI. Nota di risposta AGE contratti registrati;

VII. Attestati di prestazione energetica (APE lotti 1 – 8);

VIII. Specchio riepilogativo dei lotti di vendita;

IX. Relazione senza indicazione dell'esecutata.