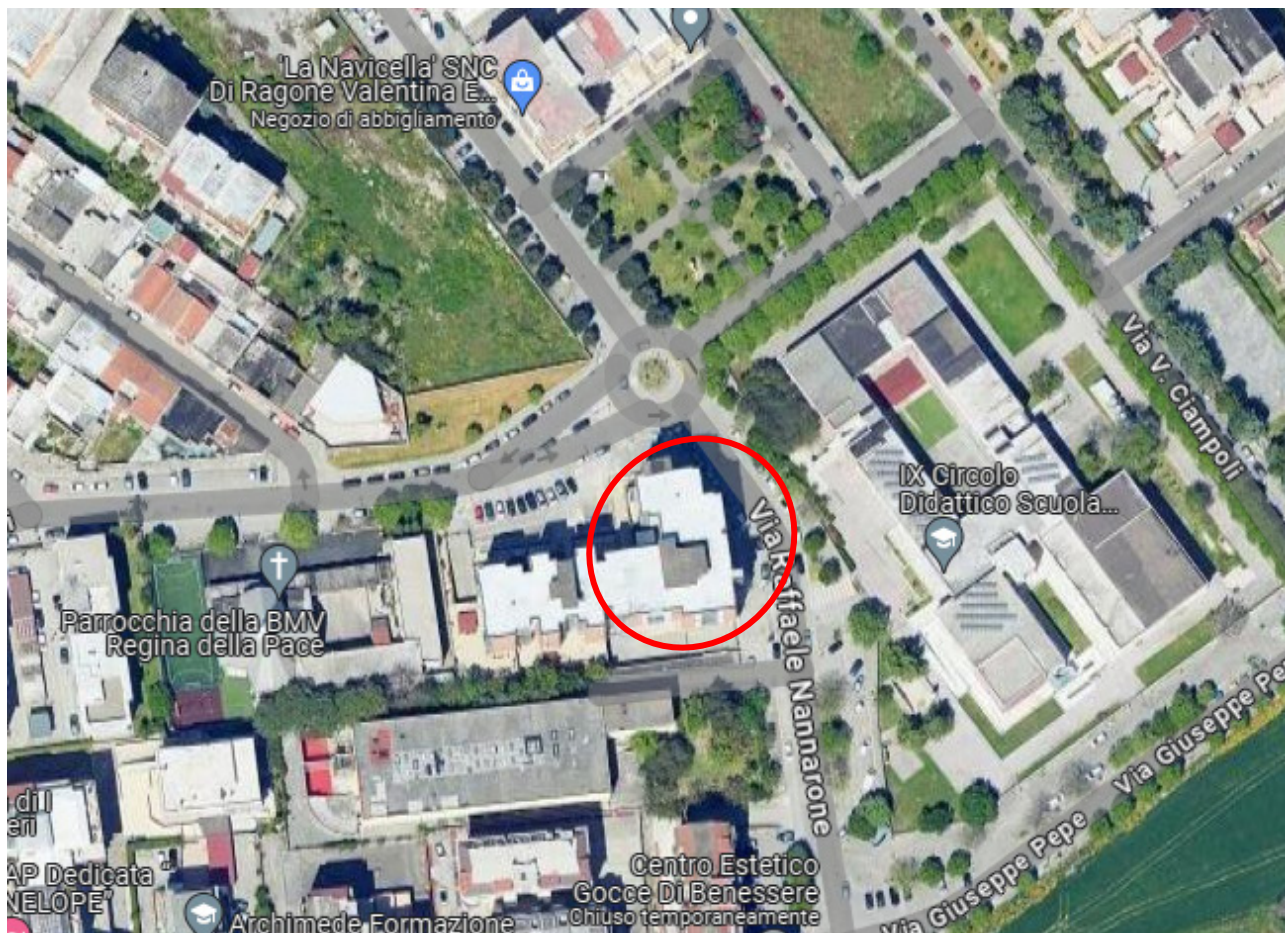


TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 345/2021

AQUI SPV SRL c/ xxxxx



committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE

tecnico:

geom. Cornelia Mazzamurro

firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

codice tav:

R

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Quesito di stima in data 05/08/2023

Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	19/01/2024	emissione	---

PREMESSE

Con provvedimento del 05/08/2023 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 345/2021 promossa da AQUI SPV SRL c/ xxxxxx Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa Rignanese fissava il giuramento telematico per il giorno 12/09/2023. In data 12/09/2023 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente il G.E. mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 11/12/2023.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata all'esecutato a mezzo pec agli avv.ti xxxxx in data 18/09/2023, lo scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26/09/2023 direttamente presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Il giorno ed all'ora stabiliti alla presenza del liquidatore della Società esecutata si è proceduto ad ispezionare i vari immobili che compongono il compendio pignorato, effettuando il rilievo metrico e redigere la documentazione fotografica che verranno allegati alla presente.

A seguito di problemi di tempistica riscontrati con l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia per il reperimento dei titoli abilitativi che hanno legittimato gli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente si è trovato impossibilitato a consegnare il rapporto di valutazione nei tempi previsti, tant'è che in data 11/12/2023 chiedeva una proroga al G.E. che mi concedeva ulteriori 40 gg.



RISPOSTE AI QUESITI

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, datata 13/10/2021.

1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince che, immobili gravati dal pignoramento sono:

siti in comune di Foggia, censiti:

Foglio 97 particella 1082 sub 12 Categoria C/1 Via Girolamo Caggianelli – piano T

Foglio 97 particella 1082 sub 42 Categoria D/8 Via Girolamo Caggianelli – piano T

Foglio 97 particella 1082 sub 45 Categoria C/2 Via Girolamo Caggianelli, snc – piano T

Foglio 97 particella 1082 sub 93 Categoria D/6 Via Senatore Raffaele Nannarone – piano T

Foglio 97 particella 1082 sub 94 Categoria C/1 Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – p. S1

Foglio 97 particella 1082 sub 95 Categoria C/1 Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – p. S1

Foglio 97 particella 1082 sub 96 Categoria C/1 Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – p. S1

Foglio 97 particella 1082 sub 97 Categoria C/1 Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – p. S1

Foglio 97 particella 1082 sub 98 Categoria C/1 Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – p. S1

...in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certifica che:

in ordine a quanto in oggetto alla data del 12 ottobre 2021 si rilevano le seguenti formalità:

Nel ventennio, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxx per atto di compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP,

SI SEGNALE

il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area censita al foglio 97 particella 1082 generata dalla particella 951.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA N.15967/1725 DEL 02/08/2013

Derivante da contratto di MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio Follieri Luciano Mattia sede Lucera (FG) rep. n. 57547/17537 del 01/08/2013 – Capitale di euro 75.000,00 – durata anni 5 – Ipoteca di euro 150.000,00

A favore: Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. A R.L. sede Milano (MI) C.F. 00715120150

(Domicilio Ipotecario eletto Milano – Piazza F. Meda, 4)

Contro: xxxxxxxx per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 97 particella 1082 sub. 93;

IPOTECA GIUDIZIALE N. 12110/1405 DEL 01/06/2017

Derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale Lanciano (CH), rep. 354 del 11/07/2016 – Capitale di euro 282.907,76 - Ipoteca di euro 300.000,00

A favore: Bper Banca – Spa sede Modena (MO) C.F. 01153230360 (Domicilio Ipotecario eletto Avv. Augusto La Morgia - Pescara)

Contro: xxxxxxxx, per la piena proprietà di tutte le unità immobiliari in oggetto;

IPOTECA GIUDIZIALE N. 21421/2431 DEL 16/11/2020

Derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Foggia (FG), rep. 2198/2018 del 13/11/2018 – Capitale di euro 6.098,16 - Ipoteca di euro 10.000,00

A favore: Condominio Giardini di Arcadia sede Foggia (FG) C.F. 94053130715

Contro: xxxxxxxx per la piena proprietà di tutte le unità immobiliari in oggetto;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 12/10/2021 ai nn. 23019 RG 18260 RP

A favore: Aqui SPV srl sede Conegliano, C.F. 0495401026

Contro: xxxxxxxx per la piena proprietà di tutte le unità immobiliari in oggetto;

...CERTIFICA

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Foglio 97 particella 1082 – sub 12 – Zona censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 8 – 153 mq – Rendita € 4.108,93 – Via Girolamo Caggianelli – piano T

Foglio 97 particella 1082 – sub 42 – Zona censuaria 1 – Categoria D/8 – Rendita € 7.262,68 – Via Girolamo Caggianelli – piano T

Foglio 97 particella 1082 – sub 45 – Zona censuaria 1 – Categoria C/2 – Classe 6 – 73 mq. - Rendita € 407,17 – Via Girolamo Caggianelli, snc – piano T

Foglio 97 particella 1082 – sub 93 – Zona censuaria 1 – Categoria D/6 – Rendita € 4.834,04 – Via Senatore Raffaele Nannarone – piano T

Foglio 97 particella 1082 – sub 94 – Zona censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 7 – 24 mq - Rendita € 554,05 – Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – piano S1

Foglio 97 particella 1082 – sub 95 – Zona censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 7 – 19 mq - Rendita € 438,63 – Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – piano S1

Foglio 97 particella 1082 – sub 96 – Zona censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 7 – 26 mq - Rendita € 600,23 – Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – piano S1

Foglio 97 particella 1082 – sub 97 – Zona censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 6 – 38 mq - Rendita € 753,61 – Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – piano S1

Foglio 97 particella 1082 – sub 98 – Zona censuaria 1 – Categoria C/1 – Classe 6 – 34 mq - Rendita € 674,29 – Via Senatore Raffaele Nannarone, snc – piano S1

In Ditta xxxxxxxx Proprietà

1.ter Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in



epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

Si rileva che nella visura catastale il sub 93 risulta essere ubicato al piano terra, di fatto lo stesso è ubicato al piano S1. Si precisa tale dato in quanto l'incongruenza rilevata non viene menzionata né nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione.

1. quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati presso la cancelleria del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure in essere

1. quinquies Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

Considerando che il pignoramento è stato effettuato ad una Società si è omessa la richiesta dell'estratto di matrimonio in quanto influente per i fini della presente.

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

I beni che risultano essere di proprietà della Società esecutata, oggetto del presente rapporto, fanno parte tutti di un unico fabbricato sito in Foggia (FG) ubicato tra le vie Nannarone e Caggianelli, come di seguito riportati:

a) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione commerciale – sub. 12 – p.r.

Allo stesso si accede per mezzo di due scale diverse situate entrambe su via Caggianelli civv. 4 e 6 (scala A e scala B).

Confina a ovest con la scala A civ. 4, a nord con area esterna pavimentata ad est con la scala B civ. 6 ed il sub 159, a sud affaccia su area interna condominiale.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 12**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 8, Consistenza 153 m2, rendita € 4.108,93.

b) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione ristorante – sub. 42 p.r.

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6 e direttamente da Via Caggianelli, snc tramite scala ext.

Confina a nord con via Caggianelli, a est con via Nannarone, a sud affaccia su area condominiale ed ad ovest confina con i subb. 45 e 159, portone civ. 6 ed area condominiale ext pavimentata.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 42**, Zona censuaria 1 **cat. D/8 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, rendita € 7.262,68.

c) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione deposito – sub. 45 p.r.

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord con sub 42, a sud ed ad ovest con androne condominiale scala B, a est con il sub 42 e il vano scala B.



E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 45**, Zona censuaria 1 **cat. C/2 Magazzini e locali di deposito**, Classe 6, Consistenza 73 mq, rendita € 407,17.

d) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione palestra – sub. 93 - 1^a p. sotto strada

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord contro terra con via Caggianelli, a est contro terra con via Nannarone, a sud con il vano scala B e i subb. 97 e 98, mentre ad ovest con i subb. 113, 114 e 112.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 93**, Zona censuaria 1 **cat. D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)**, rendita € 4.834,04.

e) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione negozio – sub. 94 - 1^a p. sotto strada

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord con il vano scala B, a sud ed ovest con il sub 7 ed ad est con l'ascensore ed il sub 95.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 94**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 7, Consistenza 24 mq, rendita € 554,05.

f) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione negozio – sub. 95 - 1^a p. sotto strada

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord con il vano scala B ed il blocco ascensori, a sud contro terra, ad ovest con il sub 94 ed ad est con il sub 96.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 95**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 7, Consistenza 19 mq, rendita € 438,63.

g) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione negozio – sub. 96 - 1^a p. sotto strada

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord con il sub 97, ad ovest con il vano scala B ed il sub 95, a sud ed est contro terra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 96**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 7, Consistenza 26 mq, rendita € 600,23.

h) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione negozio – sub. 97 - 1^a p. sotto strada

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord con il sub 93 ad ovest con il vano scala B il sub 93, a sud con il sub 96 ed ad est contro terra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 97**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 6, Consistenza 38 mq, rendita € 753,61.

i) Immobile sito in Foggia (FG), destinazione negozio – sub. 98 - 1^a p. sotto strada

Allo stesso si accede dal portone su via Caggianelli scala B civ. 6.

Confina a nord con i subb. 112 e 93 ad ovest con il sub 99, ad est con il vano scala B ed a sud con il sub 7.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 98**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 6, Consistenza 34 mq, rendita € 674,29.

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Dal sopralluogo fatto il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea



con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un certo sfasamento in quanto la mappa catastale è spostata rispetto all'Ortofoto ma le sagome sono uguali. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

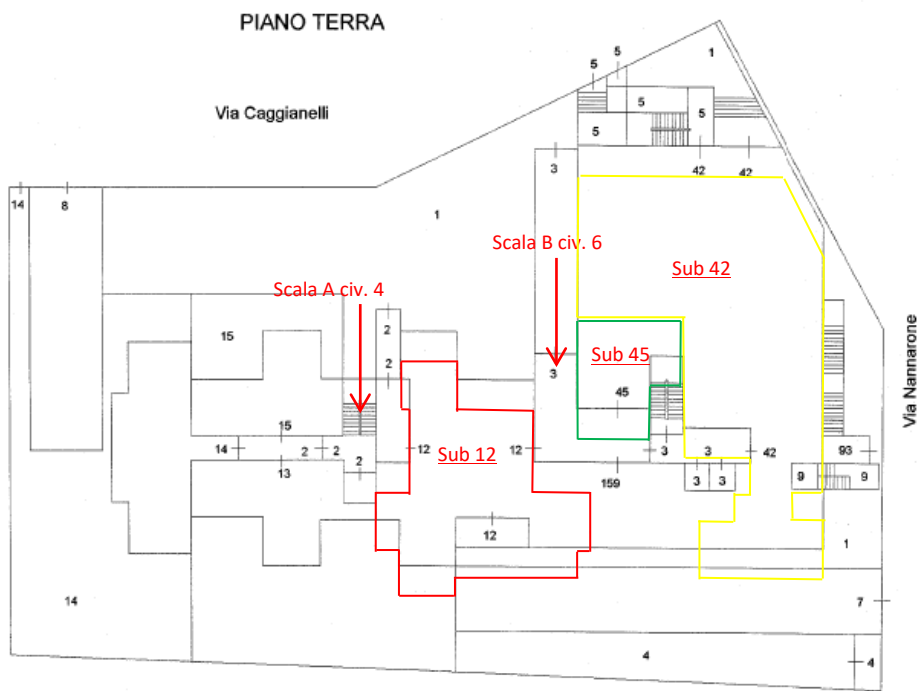
3. Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente pignoramento è un fabbricato sito in Foggia al rione Martucci tra le vie Nannarone e Caggianelli. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di n. 2 piani interrati (uno completamente interrato ed uno seminterrato) un piano rialzato, ed altri 5[^] piano fuori terra. Il terrazzo è di tipo piano e lo stesso si compone di n. 2 corpi scala individuati dai civici 4 e 6.

Lo stesso è rifinito esternamente in mattoncini ai piani superiori ed al piano rialzato in pietra.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono dislocati tra il piano rialzato ed il piano seminterrato, come di seguito riportati:

- piano rialzato, subb. 12, 42 e 45



a) Negozio individuato catastalmente dal sub. 12,

lo stesso risulta accatastato come negozio, di fatto è utilizzato da un'associazione impegnata nel sociale (vedi foto allegate).

Ha accesso sia dalla scala A civ. 4 che dalla scala B civ. 6. di Via Caggianelli. Entrando dalla scala B si accede direttamente in un ingresso della superficie netta di circa mq. 7.25 (m. 3.79x1.98) che tramite una leggera pendenza raccorda il pavimento della prima sala a quello dell'androne del vano scala. Dall'ingresso si viene immessi direttamente nella prima sala di forma irregolare che si sviluppa su una superficie netta di circa mq. 43.95, dalla stessa in

senso anti orario si ha accesso ad una seconda sala di forma ad "L" della superficie netta di circa mq. 49.75 (m. 3.94x9.14+3.66x3.83), questa seconda sala affaccia per mezzo di più finestre sull'area pavimentata prospiciente via Caggianelli, a seguire c'è l'ufficio n. 2 di forma irregolare e della superficie netta di circa mq. 11.50, poi c'è l'ufficio n. 1 di forma rettangolare e della superficie netta di circa mq. 13.90 (m. 3.63x3.84), continuando c'è un piccolo disimpegno interno della superficie netta di circa mq. 4.05, che da accesso al bagno n. 1 della superficie netta di circa mq. 2.70 (m. 2.42x1.06), al bagno n. 2 della superficie netta di circa mq. 4.10 (m. 2.42x1.65) ed ad un ripostiglio interno di forma irregolare che si sviluppa per una superficie netta di circa mq. 10.95. I due uffici e i bagni affacciano tutti per mezzo di finestre su un'area interna vs altri fabbricati, sulla stessa area prospetta anche la sala n. 1 che vi affaccia per mezzo di un balcone della superficie netta di mq. 13.00.

Internamente, le pareti dell'immobile sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in gres di colore diverso tra gli accessori ed i vari ambienti. I rivestimenti dei bagni sono sempre in gres dello stesso colore della pavimentazione. Quest'ultimi ambienti risultano controsoffittati per un'altezza utile di m. 2.22 a differenza del resto dell'immobile che ha un'altezza di m. 2.85

Gli infissi interni sono in microlaminato e in metallo (porte rei) mentre quelli esterni sono in alluminio.

Altezza utile interna è di circa mt. 2,85.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia. Il riscaldamento/raffrescamento è garantito tramite condizionatori posti a parete.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

b) Ristorante individuato catastalmente dal sub. 42,

lo stesso risulta accatastato come "Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" (vedi foto allegate).

Ha accesso dalla scala B civ. 6. di Via Caggianelli per mezzo di un corridoio comune, ma vi si può accedere direttamente anche da Via Caggianelli, snc, salendo l'ampia scalinata antistante. La sala ristorante è dotata anche di una porta/ uscita d'emergenza che immette direttamente sul vano scala esterno che collega tutto il fabbricato dai piani interrati ai piani superiori; di fronte alla porta d'emergenza, attraversando il pianerottolo si accede alla porta che immette sulla rampa esterna che porta su via Caggianelli.

Il ristorante si sviluppa su una superficie di circa mq. 378.00. Lo stesso è composto da un'ampia cucina (che ha accesso direttamente dall'esterno) dotata di un w.c. di pertinenza. La sala ricettiva ubicata ad angolo tra via Caggianelli e via Nannarone, due disimpegni collegati alla stessa, di cui il primo da accesso alla scala B e l'altro adiacente che dà accesso all'ufficio (con proprio w.c. interno) ed al blocco bagni riservato per la clientela. La sala ha uno sviluppo pressoché rettangolare con un lato parallelo a via Nannarone sul quale affaccia con ampie finestre che danno luce naturale allo stesso.

Come si può notare dalle foto allegate l'immobile allo stato attuale non è utilizzato, parte dell'impianto elettrico è stato asportato, sono presenti cassette elettriche senza mascherino (interruttori/ prese, etc), in alcune cassette si vedono i corrugati ma mancano i cavi dell'impianto elettrico, mancano i corpi illuminanti, il quadro di alimentazione degli impianti risulta manomesso, nell'ufficio sono accatastati fan coil dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, mancano i videocitofoni, e i corpi esterni dell'impianto antincendio, etc.

Internamente, le pareti dell'immobile sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in gres di colore diverso tra i vari ambienti, il pavimento della cucina è di tipo antiscivolo. I rivestimenti della cucina e dei bagni sono sempre in gres di colore chiaro. La maggior parte degli ambienti risultano controsoffittati con pannelli in fibra o in cartongesso. Le altezze variano dai m. 3.05 nella sala, m. 2.90 nel blocco bagni ed in parte della cucina,



m. 2.40 nella restante parte della cucina.

Gli infissi interni sono in metallo (porte rei) mentre quelli esterni sono in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di riscaldamento/raffrescamento tramite fan coil, elettrico ed antincendio sotto traccia e come in precedenza riportato gli impianti, soprattutto quello elettrico, quello di riscaldamento/raffrescamento e quello antincendio sono stati manomessi.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono per quanto riguarda le strutture ma mediocre per quanto riguarda gli impianti.

c) **Deposito individuato catastalmente dal sub. 45,**

lo stesso risulta accatastato come deposito, di fatto è utilizzato come ufficio (vedi foto).

Ha accesso dalla scala B civ. 6. di Via Caggianelli. Entrando dal portone subito sulla sx c'è l'ingresso dell'immobile in questione, varcando l'accesso ci si trova in un ingresso della superficie netta di circa mq. 4.65 (m. 2.14x2.05), alla sx dell'ingresso c'è il bagno, interno, della superficie netta di circa mq. 3.25 (m. 2.23x1.40), di fronte al bagno c'è un piccolo ripostiglio sempre interno della superficie di circa mq. 3.30 (m. 2.23x1.43). Dall'ingresso si ha accesso diretto a quello che è il vano utilizzato come ufficio, che occupa una superficie netta di circa mq. 62.45. Lo stesso è ripartito in 3 ambiente comunicanti tra di loro, lo stesso prende aria e luce da delle finestre alte che son poste sulla parete entrando a sx.

Internamente, le pareti dell'immobile sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono uguali in tutto l'immobile e sono in gres, come in gres è anche il rivestimento del w.c..

Gli infissi interni sono in metallo (porte rei) mentre quelli esterni sono in alluminio.

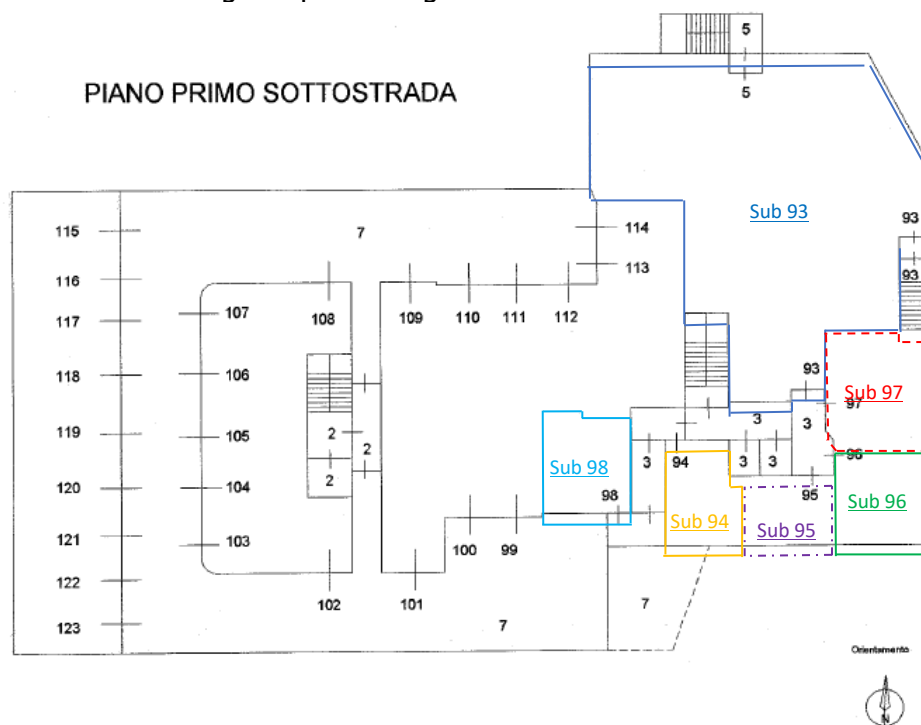
Altezza utile interna è di circa mt. 2,45.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia ed inoltre è presente anche un climatizzatore caldo/freddo.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

- 1^ piano sotto strada, subb. 93, 94, 95, 96, 97 e 98

Di seguito si riporta la planimetria generale per l'individuazione degli immobili, una descrizione degli stessi ed un sunto sulle finiture, la dotazione impiantistica e lo stato di conservazione considerando che è uguale per tutte gli immobili.



Tutti gli immobili sotto riportati hanno accesso dalla scala B civ. 6. di Via Caggianelli. Entrando dal portone d'ingresso e scendendo al 1° piano sotto strada, percorrendo il corridoio comune si ha accesso agli stessi.

Tutti presentano pareti rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in gres di colore chiaro. I rivestimenti dei bagni sono sempre in gres di colore chiaro.

Gli infissi interni sono in metallo (porte rei) mentre quelli esterni sono in alluminio, considerando che tutti gli immobili che trattasi al presente punto sono ubicati al primo piano sotto strada e che sopra c'è un piano rialzato gli stessi godono di luce diretta da finestre lucifere che corrono lungo le pareti esterne o che affacciano sul corridoio che porta al vano scala.

Gli immobili sono dotati di impianto idrico-sanitario, ed elettrico sotto traccia. Come in precedenza riportato gli impianti, soprattutto quello elettrico sono stati manomessi a causa dell'inutilizzo/abbandono degli immobili, nonostante durante le operazioni peritali tutti risultavano regolarmente chiusi a chiave e custoditi dalla ditta esecutata.

Le unità in questione, essendo ubicate al primo piano sotto strada, a soffitto sono interessate dall'attraversamento delle montanti principali degli impianti provenienti dai piani superiori.

Altezza utile dei vari ambienti è di circa m. 3.95

Lo stato di conservazione degli immobili è sufficiente in riferimento alle strutture murarie in riferimento allo stato di conservazione degli impianti gli stessi andrebbero revisionati/ adeguati/ completati.

d) **Palestra individuata catastalmente dal sub. 93,**

la stessa risulta accatastata come "Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)"

La visura catastale riporta erroneamente l'immobile ubicato al piano terra che come già detto più volte è ubicato al 1° piano sotto strada.

La palestra si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 345.50. La stessa è composta da una zona d'ingresso che immette in un'ampia sala direttamente collegata ai due spogliatoi dotati di docce e w.c. di pertinenza. La sala destinata a palestra è ubicata al primo piano sotto strada ed è dotata di finestre alte che prospettano in angolo tra via Caggianelli e via Nannarone, la stessa è anche dotata di due uscite di emergenza una che immette su via Nannarone (in fase di operazioni peritali non visionata per assenza di chiavi) e la seconda che immette su area pavimentata prospiciente via Caggianelli (quest'ultima è la stessa che collega al piano superiore l'uscita d'emergenza del locale ristorante).

La parete confinante con negozio individuato tramite il sub 97 nella parte alta presenta delle aperture che in un certo qual senso rendono comunicanti i due immobili.

e) **Negozi individuato catastalmente dal sub. 94**

lo stesso risulta accatastato come "Negozi e botteghe"

Si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 29.25. Lo stesso si compone di un unico vano in cui è stato ricavato un anti bagno e bagno.

f) **Negozi individuato catastalmente dal sub. 95**

lo stesso risulta accatastato come "Negozi e botteghe"



Si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 28.10. Lo stesso si compone di un unico vano, sul lato dx entrando tramite un muro che corre lungo tutta la parete ed arriva fin sotto le finestre lucifere, è stato ricavato un piccolo ripostiglio e un bagno.

g) **Negozi individuato catastalmente dal sub. 96**

lo stesso risulta accatastato come "Negozi e botteghe"

Si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 34.75. Lo stesso si compone di un unico vano, di fronte la porta d'ingresso è stato ricavato un piccolo bagno. Parte di questo locale (circa mq. 6.50) hanno un'altezza inferiore in quanto tale superficie si insinua sotto l'area pavimentata del marciapiede di via Nannarone.

h) **Negozi individuato catastalmente dal sub. 97**

lo stesso risulta accatastato come "Negozi e botteghe"

Si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 42.00 oltre la zona bagni ricavata sotto la scala esterna pari a circa mq. 13.35. Lo stesso si compone di un unico vano di forma pressoché rettangolare, lo stesso tramite un piccolo disimpegno ricavato sotto la scala ext (utilizzata come uscita di emergenza dal locale palestra – sub. 93) immette in due piccoli bagni, di cui quello a sx continua fino ad un'altezza di circa cm. 0.50. Inoltre la parete di fronte al blocco bagni non arriva fin sotto al soffitto e questo permette all'immobile di affacciarsi nel locale palestra individuato con il sub. 93, come già in precedenza riportato.

i) **Negozi individuato catastalmente dal sub. 98**

lo stesso risulta accatastato come "Negozi e botteghe"

Si sviluppa su una superficie lorda di circa mq. 39.00. Di fronte all'ingresso tramite un muro perpendicolare è stato ricavato l'antibagno ed il bagno, essendo il locale interno sia questa parete che quella dove è posizionata la porta d'ingresso sono dotati di finestre alte che prendono luce dal corridoio comune.

4. Procedere alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

Prima di procedere alla stima degli immobili come innanzi descritti, è opportuno precisare una situazione che incide sia sulla valutazione che sulla successiva messa in vendita e più precisamente:

"Il fabbricato che accoglie gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.

La stessa fu redatta tra il Comune di Foggia ed il geom. Santosuosso Giuseppe, con la su menzionata convenzione, il geom. Santosuosso, ha chiesto al Comune di Foggia la Concessione



Edilizia per la realizzazione di una "Casa albergo per anziani con annessi servizi, costituita da piano interrato, piano seminterrato, piano rialzato, n. 5 piani fuori terra, etc. Il Comune di Foggia, dopo aver approvato lo schema di Convenzione (la cui stipula era propedeutica al rilascio della Concessione Edilizia) autorizza il geom. Santosuosso alla realizzazione di quanto chiesto.

Nella Convenzione è espressamente detto che gli aventi titolo sulle unità dei piani superiori (alloggi) potranno utilizzare in parte e/o in tutto i servizi della casa-albergo che sarà organizzata sul modello dell'industria alberghiera. Il ristorante ed i servizi in genere potranno essere aperti a terzi.

Si rappresenta che copia della Convenzione su menzionata dovrà essere allegata ad eventuali atti di trasferimento."

QUESITO DI STIMA IN DATA 05/08/2023

LOTTO A (sub. 12)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r.

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1° semestre dell'anno 2023 – ultimo dato riportato) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 850,00 €/mq ed un max di 1.200,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.025,00.

In considerazione di quanto riportato nella Convenzione che ha assentito la costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile in questione ed in considerazione che lo stesso non ha le caratteristiche di visibilità che i negozi hanno si ritiene di applicare una riduzione del prezzo scaturito pari a circa il 20% pari ad € 800,00

Pertanto il più probabile valore di mercato per il Negozio sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r. è pari ad € 800,00 x mq. 180.00 = € 144.400,00

Valore di mercato = € 144.400,00

- Sup. negozio = mq. 175.90
 - Sup. balcone = mq. 13.55

 - Sup. comm. abitazione = mq. 175.90 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 175.90
 - Sup. comm. balcone = mq. 13.55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4.05
- Totale sup. commerciale = mq. 1179.95 arrotondato a 180,00**

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 10.000,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si sono reperite copie dei grafici che rappresentino lo stato autorizzato dell'immobile, pertanto in considerazione che l'accatastamento è un atto da redigersi a fine lavori per l'ottenimento dell'agibilità e dovrebbe rispecchiare lo stato autorizzato, ci si è basati per la regolarità urbanistica sullo stesso (salvo vizi occulti non potuti accertare) e considerando che lo stato di fatto non rispecchia quanto riportato nell'accatastamento, per diversa distribuzione interna degli ambienti sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità = € 4.500,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = contratto di locazione del 01/04/2021 per la durata di anni 6 rinnovabili senza disdetta anticipata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.



- ✓ spese condominiali = € 0,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 5.500,00

Riduzione del valore di mercato = € 144.400,00 - € 10.000,00 = € 134.400,00

LOTTO B (sub. 42)

RISTORANTE sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civv 6 e snc - p.r.

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1° semestre dell'anno 2023 – ultimo dato riportato) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 850,00 €/mq ed un max di 1.200,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.000,00.

In considerazione di quanto riportato nella Convenzione che ha assentito la costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile in questione si ritiene di applicare una riduzione del prezzo scaturito pari a circa il 25% pari ad € 750,00

Pertanto il più probabile valore di mercato per il Ristorante sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civv. 6 e snc – p.r. è pari ad € 750,00 x mq. 383,00 = € 287.250,00

Valore di mercato = € 287.250,00 arrotondato a 287.000,00

- Sup. ristorante = mq. 378,00
 - Sup. scala ristorante = mq. 12,80
 - Sup. scala cucina = mq. 4,50
 - Sup. comm. ristorante = mq. 378,00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 378,00
 - Sup. comm. scala ristorante = mq. 12,80 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 3,84
 - Sup. comm. scala cucina = mq. 4,50 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,35
- Totale sup. commerciale = mq. 383,19 arrotondato a 383,00**

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 55.000,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si sono reperite copie dei grafici che rappresentino lo stato autorizzato dell'immobile, pertanto in considerazione che l'accatastamento è un atto da redigersi a fine lavori per l'ottenimento dell'agibilità e dovrebbe rispecchiare lo stato autorizzato, ci si è basati per la regolarità urbanistica sullo stesso (salvo vizi occulti non potuti accertare) e considerando che lo stato di fatto non rispecchia quanto riportato nell'accatastamento, per diversa distribuzione interna degli ambienti sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità = € 4.500,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere per manomissione, etc si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa il 10% del valore determinato, pari ad € 28.000,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.
- ✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 11.000,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 11.500,00

Riduzione del valore di mercato = € 287.000,00 - € 55.000,00 = € 232.000,00

LOTTO C (sub. 45)**DEPOSITO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - p.r.**

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1[^] semestre dell'anno 2023 – ultimo dato riportato) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 450,00 €/mq ed un max di 700,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 550,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il Deposito sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 4 – p.r. è pari ad € 550,00 x mq. 85.00 = € 46.750,00

Valore di mercato = € 46.750,00

- Sup. deposito = mq. 84.85

- Sup. comm. deposito = mq. 84.85 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 84.85

Totale sup. commerciale = mq84.85 arrot. 85,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 5.700,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si sono reperite copie dei grafici che rappresentino lo stato autorizzato dell'immobile, pertanto in considerazione che l'accatastamento è un atto da redigersi a fine lavori per l'ottenimento dell'agibilità e dovrebbe rispecchiare lo stato autorizzato, ci si è basati per la regolarità urbanistica sullo stesso (salvo vizi occulti non potuti accertare) e considerando che lo stato di fatto non rispecchia quanto riportato nell'accatastamento, per diversa distribuzione interna degli ambienti sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità = € 2.500,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.
- ✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 1.400,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 1.800,00

Riduzione del valore di mercato = € 46.750,00 - € 5.700,00 = € 41.050,00

LOTTO D (sub. 93)**PALESTRA sita in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1[^] sotto strada**

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1[^] semestre dell'anno 2023 – ultimo dato riportato) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 850,00 €/mq ed un max di 1.200,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.025,00.

In considerazione di quanto riportato nella Convenzione che ha assentito la costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile in questione si ritiene di applicare una riduzione del prezzo scaturito pari a circa il 30% pari ad € 720,00



Pertanto il più probabile valore di mercato per il Ristorante sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 6 – piano 1[^] sotto strada è pari ad € 720,00 x mq. 346.00 = € 249.120,00

Valore di mercato = € 249.120,00 arrotondato a 249.000,00

- Sup. palestra = mq. 345.00

- Sup. comm. palestra = mq. 378.00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 345.50

Totale sup. commerciale = mq. 345.50 arrotondato a 346,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 29.600,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si sono reperite copie dei grafici che rappresentino lo stato autorizzato dell'immobile, pertanto in considerazione che l'accatastamento è un atto da redigersi a fine lavori per l'ottenimento dell'agibilità e dovrebbe rispecchiare lo stato autorizzato, ci si è basati per la regolarità urbanistica sullo stesso (salvo vizi occulti non potuti accertare) e considerando che lo stato di fatto non rispecchia quanto riportato nell'accatastamento, per diversa distribuzione interna degli ambienti sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità = **€ 3.500,00**
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere per manomissione, etc si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa il 5% del valore determinato, pari ad **€ 12.000,00**
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.
- ✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa **€ 4.100,00**
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = **€ 10.000,00**

Riduzione del valore di mercato = € 249.000,00 - € 29.600,00 = € 219.400,00

LOTTE E – F – G – H – I (sub. 94 – 95 – 96 -97 -98)

NEGOZI siti in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1[^] sotto strada

Al presente punto si riassume il prezzo di mercato per i Lotti E/F/G/H e I aventi tutti la stessa destinazione e caratteristiche. Per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1[^] semestre dell'anno 2023 – ultimo dato riportato) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 850,00 €/mq ed un max di 1.200,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.000,00.

In considerazione di quanto riportato nella Convenzione che ha assentito la costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile in questione si ritiene di applicare una riduzione del prezzo scaturito pari a circa il 30% (in quanto queste attività sono ubicate al piano seminterrato) pari ad € 700,00, pertanto:

LOTTO E (sub. 94)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1[^] sotto strada

Il più probabile valore di mercato per il Negozio sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 4 –

piano 1[^] sotto strada è pari ad € 700,00 x mq. 29.000 = € 20.300,00

Valore di mercato = € 20.300,00

- Sup. palestra = mq. 29.24

- Sup. comm. palestra = mq. 29.24 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 29.24

Totale sup. commerciale = mq. 29.24 arrot. 29,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 2.100,00

✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = € 0,00

✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa il 7% del valore determinato, pari ad € 1.000,00

✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata

✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.

✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 300,00

✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 800,00

Riduzione del valore di mercato = € 20.300,00 - € 2.100,00 = € 18.200,00

LOTTO F (sub. 95)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1[^] sotto strada

Il più probabile valore di mercato per il Negozio sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 4 – piano 1[^] sotto strada è pari ad € 700,00 x mq. 28.00 = € 19.600,00

Valore di mercato = € 19.600,00

- Sup. palestra = mq. 28.12

- Sup. comm. palestra = mq. 29.24 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 28.12

Totale sup. commerciale = mq. 28.12 arrot. 28,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 2.110,00

✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = € 0,00

✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa il 7% del valore determinato, pari ad € 1.000,00

✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata

✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.

✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 310,00

✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 800,00

Riduzione del valore di mercato = € 19.600,00 - € 2.110,00 = € 17.490,00

LOTTO G (sub. 96)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Il più probabile valore di mercato per il Negozio sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 4 – piano 1^ sotto strada è pari ad € 700,00 x mq. 35.00 = € 24.500,00

Valore di mercato = € 24.500,00

- Sup. palestra = mq. 34.77

- Sup. comm. palestra = mq. 34.77 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 34.77

Totale sup. commerciale = mq. 34.77 arrot. 35,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 4.550,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si sono reperite copie dei grafici che rappresentino lo stato autorizzato dell'immobile, pertanto in considerazione che l'accatastamento è un atto da redigersi a fine lavori per l'ottenimento dell'agibilità e dovrebbe rispecchiare lo stato autorizzato, ci si è basati per la regolarità urbanistica sullo stesso (salvo vizi occulti non potuti accertare) e considerando che lo stato di fatto non rispecchia quanto riportato nell'accatastamento, per diversa distribuzione interna degli ambienti sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria relativa alle modifiche, con conseguente variazione catastale e rilascio di nuova agibilità = € 2.000,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa il 5% del valore determinato, pari ad € 1.200,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.
- ✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 400,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 950,00

Riduzione del valore di mercato = € 24.500,00 - € 4.550,00 = € 19.950,00

LOTTO H (sub. 97)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Il più probabile valore di mercato per il Negozio sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 4 – piano 1^ sotto strada è pari ad € 700,00 x mq. 51.00 = € 35.700,00

Valore di mercato = € 35.700,00

- Sup. palestra = mq. 50.55

- Sup. comm. palestra = mq. 50.55 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 50.55

Totale sup. commerciale = mq. 50.55 arrot. 51,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 3.665,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere si ritiene



opportuno applicare una detrazione pari a circa il 5% del valore determinato, pari ad € 1.700,00

- ✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.
- ✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 565,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 1.400,00

Riduzione del valore di mercato = € 35.700,00 - € 3.365,00 = € 32.335,00

LOTTO I (sub. 98)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada

Il più probabile valore di mercato per il Negozio sito in Foggia (FG) alla via Caggianelli civ. 4 – piano 1^ sotto strada è pari ad € 700,00 x mq. 39,00 = € 27.300,00

Valore di mercato = € 27.300,00

- Sup. palestra = mq. 39,00

- Sup. comm. palestra = mq. 39,00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 39,00

Totale sup. commerciale = mq. 39,00 arrotondato a 39,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 2.900,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale – agibilità = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = in considerazione che gli impianti sono da rivedere si ritiene opportuno applicare una detrazione pari a circa il 5% del valore determinato, pari ad € 1.300,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità della Società esecutata
- ✓ vincoli non eliminabili = vincoli derivanti dalla Convenzione redatta dal notaio dott. Trombetta Aurelio in data 02/02/1988 - rep. 43.969 racc. 13.203.
- ✓ spese condominiali = spese insolite come da riparto conguaglio anno 2022 (fornito dall'Amministratore) per un importo pari a circa € 500,00
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 4% del valore di mercato = € 1.100,00

Riduzione del valore di mercato = € 27.300,00 - € 2.900,00 = € 24.400,00

4.bis Proceda alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

LOTTO A (sub. 12)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r.

- Sup. comm. abitazione = mq. 175,90 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 175,90

- Sup. comm. balcone = mq. 13,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,05

TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 1179,95 arrotondato a 1180,00



**LOTTO B (sub. 42)****RISTORANTE sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civv 6 e snc - p.r.**

- Sup. comm. ristorante = mq. 378.00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 378.00
 - Sup. comm. scala ristorante = mq. 12.80 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 3.84
 - Sup. comm. scala cucina = mq. 4.50 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1.35
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 383.19 arrotondato a 383,00

LOTTO C (sub. 45)**DEPOSITO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - p.r.**

- Sup. comm. deposito = mq. 84.85 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 84.85
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 84.85 arrotondato a 85,00

LOTTO D (sub. 93)**PALESTRA sita in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- Sup. comm. palestra = mq. 378.00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 345.50
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 345.50 arrotondato a 346,00

LOTTO E (sub. 94)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- Sup. comm. palestra = mq. 29.24 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 29.24
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 29.24 arrotondato a 29,00

LOTTO F (sub. 95)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- Sup. comm. palestra = mq. 29.24 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 28.12
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 28.12 arrotondato a 28,00

LOTTO G (sub. 96)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- Sup. comm. palestra = mq. 34.77 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 34.77
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 34.77 arrotondato a 35,00



LOTTO H (sub. 97)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- Sup. comm. palestra = mq. 50.55 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 50.55
TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 50.55 arrotondato a 51,00

LOTTO I (sub. 98)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- Sup. comm. palestra = mq. 39.00 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 39.00
TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 39.00 arrotondato a 39,00

5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola

Il bene di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come beni singoli ed indivisibili al di sotto dei singoli LOTTI così come individuato nei paragrafi in precedenza.

6 Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO A (sub. 12)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r.**

Negoziato composto da ingresso, due sale, due uffici, un disimpegno, due bagni un ripostiglio ed un balcone con affaccio su area interna. Lotto non dotato di pertinenze e proprietà condominiali.

Confina a ovest con la scala A civ. 4, a nord con area esterna pavimentata ad est con la scala B civ. 6 ed il sub 159, a sud affaccia su area interna condominiale.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 12**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 8, Consistenza 153 m², rendita € 4.108,93.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 144.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO B (sub. 42)**RISTORANTE sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civv 6 e snc - p.r.**

Sala ristorante composta da ingresso diretto in sala, cucina con w.c. annesso ed ingresso autonomo diretto dall'esterno, disimpegni, blocco bagni per la clientela e ufficio con annesso w.c.. Lotto non dotato di pertinenze e proprietà condominiali.

Confina a nord con via Caggianelli, a est con via Nannarone, a sud affaccia su area condominiale ed ad ovest confina con i subb. 45 e 159, portone civ. 6 ed area condominiale ext pavimentata.



E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 42**, Zona censuaria 1 **cat. D/8 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni**, rendita € 7.262,68.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 287.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO C (sub. 45)

DEPOSITO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - p.r.

Deposito composto da ingresso, un bagno, un ripostiglio ed un ampio locale diviso in 3 ambienti. Lotto non dotato di pertinenze e proprietà condominiali.

Confina a nord con sub 42, a sud ed ad ovest con androne condominiale scala B, a est con il sub 42 e il vano scala B.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 45**, Zona censuaria 1 **cat. C/2 Magazzini e locali di deposito**, Classe 6, Consistenza 73 mq, rendita € 407,17.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 46.750,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO D (sub. 93)

PALESTRA sita in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada

Palestra composta da ampia sala, due blocchi spogliatoi con zona doccia. Lotto non dotato di pertinenze e proprietà condominiali.

Confina a nord contro terra con via Caggianelli, a est contro terra con via Nannarone, a sud con il vano scala B e i subb. 97 e 98, mentre ad ovest con i subb. 113, 114 e 112.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 93**, Zona censuaria 1 **cat. D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento)**, rendita € 4.834,04.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 249.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO E (sub. 94)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada

Negoziato composto da ingresso, area commerciale, antibagno e bagno. Lotto non dotato di pertinenze e proprietà condominiali.

Confina a nord con il vano scala B, a sud ed ovest con il sub 7 ed ad est con l'ascensore ed il sub 95.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 94**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 7, Consistenza 24 mq, rendita € 554,05.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 20.300,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);



LOTTO F (sub. 95)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Negoziato composto da area commerciale, bagno e ripostiglio. Lotto non dotato di pertinenze e comproprietà condominiali.

Confina a nord con il vano scala B ed il blocco ascensori, a sud contro terra, ad ovest con il sub 94 ed ad est con il sub 96.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 95**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 7, Consistenza 19 mq, rendita € 438,63.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 19.600,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO G (sub. 96)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Negoziato composto da area commerciale e bagno. Lotto non dotato di pertinenze e comproprietà condominiali.

Confina a nord con il sub 97, ad ovest con il vano scala B ed il sub 95, a sud ed est contro terra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 96**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 7, Consistenza 26 mq, rendita € 600,23.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 24.500,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO H (sub. 97)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Negoziato composto da area commerciale, disimpegno e due piccoli w.c. di cui uno che si insinua sotto tutta la scala d'emergenza esterna. Lotto non dotato di pertinenze e comproprietà condominiali.

Confina a nord con il sub 93 ad ovest con il vano scala B il sub 93, a sud con il sub 96 ed ad est contro terra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 97**, Zona censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 6, Consistenza 38 mq, rendita € 753,61.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 35.700,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO I (sub. 98)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Negoziato composto da area commerciale, antibagno e bagno. Lotto non dotato di pertinenze e comproprietà condominiali.

Confina a nord con i subb. 112 e 93 ad ovest con il sub 99, ad est con il vano scala B ed a sud con il sub 7.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 97, p.lla 1082, sub. 98**, Zona



censuaria 1, **cat. C/1 Negozi e botteghe**, Classe 6, Consistenza 34 mq, rendita € 674,29.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 27.300,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

7 Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

Tutti i Lotti come sopra individuati sono nella disponibilità della Società esecutata ad eccezione del Lotto A che è stato locato ad un'Associazione con regolare contratto redatto in data 01/04/2021, per la durata di anni 6, con scadenza il 31/03/2027 con rinnovo tacito senza disdetta anticipata. Lo stesso è stato regolarmente registrato in data 07/04/2021 al n. 525 S.3T.

La data di redazione del contratto di locazione è antecedente alla data del pignoramento risalente al 31/08/2021.

Il canone di locazione fissato in € 500,00 mensili, è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del c.c.

8 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- I Lotti così come individuati sono costituiti in condominio;
- Risultano spese condominiali scadute e non pagate come riportate al p.to 4, per tutti i Lotti ad eccezione del Lotto A;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico;
- tutti i Lotti sono vincolati a quelle che sono le prescrizioni della Convenzione del 2/2/1988 redatta dal Notaio Dott. Aurelio Trombetta rep. 43.696 – racc. 13.232, come sommariamente riportato al p.to 4 e che si allega alla presente

9 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- gli immobili di cui ai precedenti Lotti sono costituito in condominio con le pendenze come riportate al p.to 4
- per tutti i LOTTI individuati sussistono le seguenti ISCRIZIONI/ ANNOTAZIONI/ TRASCRIZIONI:
 - ISCRIZIONE del 13/09/2000 - Registro Particolare 2477 Registro Generale 16198



Pubblico ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 49751 del 12/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

- ANNOTAZIONE del 17/06/2002 - Registro Particolare 1764 Registro Generale 13536
Pubblico ufficiale DI BITONTO FRANCESCO Repertorio 52899 del 23/04/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 1405 Registro Generale 12110
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2198/2018 del 13/11/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 12/10/2021 - Registro Particolare 18260 Registro Generale 23019
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3738 del 21/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Tutti i Lotti sono vincolati a quelle che sono le prescrizioni della Convenzione del 2/2/1988 redatta dal Notaio Dott. Aurelio Trombetta rep. 43.696 – racc. 13.232

10 Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Lo scrivente in ragione dei lotti individuati riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:
TUTTI I LOTTI SONO STATI REALIZZATI IN VIRTU' DEI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI:

- Convenzione per la edificazione di una "Casa albergo per anziani con annessi servizi" in ditta Santosuosso Giuseppe per Notar Aurelio Trombetta del 02/02/1988 rep. 43.696 registrata a Foggia il 23/02/1988 al n. 549/1V e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 1919/1550;
- Concessione Edilizia n. 37 rilasciata al sig. Santosuosso Giuseppe in data 24/02/1988 prat. 665_E_92;
- Variazione della intestazione della Concessione Edilizia n. 37 del 24/02/1988 dal sig. Santosuosso G. alla Società Immobiliare Luna srl del 30/10/1988 – prot. 64089/98;
- Concessione Edilizia n- 56 del 26/03/2002 prat. 893_E_2001;
- D.I.A. prot. gen. 9512 del 11/02/2004 prat. 500/SIST2004;

Come riportato al p.to 4 per i Lotti A/B/C/D e G si sono riscontrate delle variazioni relative alle tramezzature interne che possono comunque essere sanate presentando apposita pratica.

Il fabbricato dove sono ubicati i Lotti oggetto di pignoramento è dotato di Certificato di agibilità prot. 27302 del 20/04/2004 rilasciato in data 06/04/2005 per "La costruzione di una Casa-Albergo per Anziani, con annessi servizi"

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso



- negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative**

Per i lotti individuati nel presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo scrivente ha preferito non redigerli in quanto come già riportato in precedenza la stessa è in disuso e stato di abbandono da anni e quindi non si è potuta accertare la funzionalità degli impianti che comunque a seguito del mancato funzionamento avranno bisogno di revisione e adeguamento pertanto si è deciso di soprassedere alla redazione dell'APE per non dare dati che potrebbero non essere veritieri.

Unico lotto per cui è stato redatto l'attestato di prestazione energetica è il LOTTO A – Negozio – APE n. 7102421000119061 valido fino al 19/03/2031 – Classe energetica F - EP gl, nren 123,93 KW h/m² anno, allegato al contratto di locazione.

Tutti i Lotti sotto riportati sono stati legittimati con i seguenti titoli abilitativi:

- Convenzione per la edificazione di una "Casa albergo per anziani con annessi servizi" in ditta Santosuosso Giuseppe per Notar Aurelio Trombetta del 02/02/1988 rep. 43.696 registrata a Foggia il 23/02/1988 al n. 549/1V e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 1919/1550;
- Concessione Edilizia n. 37 rilasciata al sig. Santosuosso Giuseppe in data 24/02/1988 prat. 665_E_92;
- Concessione Edilizia n- 56 del 26/03/2002 prat. 893_E_2001;
- D.I.A. prot. gen. 9512 del 11/02/2004 prat. 500/SIST2004;
- Certificato di agibilità prot. 27302 del 20/04/2004 rilasciato in data 06/04/2005 per "La costruzione di una Casa-Albergo per Anziani, con annessi servizi"

Tutti i Lotti oggetto del presente rapporto di valutazione, non fanno parte di edilizia convenzionata come specificato dal quesito ma sono oggetto comunque di Convenzione vincolante;



LOTTO A (sub. 12)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r.**

- a) Il Negozio sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano rialzato, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggiti non sono conformi ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando una diversa distribuzione degli spazi interni;

LOTTO B (sub. 42)**RISTORANTE sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civv 6 e snc - p.r.**

- a) Il Ristorante sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano rialzato, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando una diversa distribuzione degli spazi interni;

LOTTO C (sub. 45)**DEPOSITO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - p.r.**

- a) Il Deposito sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano rialzato, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando una diversa distribuzione degli spazi interni;

LOTTO D (sub. 93)**PALESTRA sita in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- a) La palestra sita nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano 1^ sotto strada, risulta regolarmente accatastata;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica



reperita e cioè la planimetria catastale accertando una diversa distribuzione degli spazi interni;

LOTTO E (sub. 94)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- a) Il Negozio sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano 1^ sotto strada, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza con la stessa;

LOTTO F (sub. 95)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- a) Il Negozio sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano 1^ sotto strada, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza con la stessa;

LOTTO G (sub. 96)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- a) Il Negozio sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano 1^ sotto strada, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando una diversa distribuzione degli spazi interni;

LOTTO H (sub. 97)**NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

- a) Il Negozio sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano 1^ sotto strada, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;



- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza con la stessa;

LOTTO I (sub. 98)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada

- a) Il Negozio sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Caggianelli – piano 1^ sotto strada, risulta regolarmente accatastrato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) L'immobile staggito non è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- d) Avendo premesso che non è stato possibile visionare le tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza con la stessa;

12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, gli immobili di che trattasi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.



RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO A (sub. 12)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r.

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Negoziio sito a piano rialzato, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Negoziio sito in Foggia, alla Via Caggianelli civv. 4 e 6 – p.r.; Confina a ovest con la scala A civ. 4, a nord con area esterna pavimentata ad est con la scala B civ. 6 ed il sub 159, a sud affaccia su area interna condominiale. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.IIIa 1082, sub. 12 , Zona censuaria 1, cat. C/1 Negozi e botteghe , Classe 8, Consistenza 153 m2, rendita € 4.108,93.
Attuale proprietario	Società esegutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Concesso in locazione dalla Società esegutata a terzi
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità da aggironare
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 144.400,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

LOTTO B (sub. 42)

RISTORANTE sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civv 6 e snc - p.r.

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Ristorante sito a piano rialzato, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Ristorante sito in Foggia, alla Via Caggianelli civv. 6 e snc – p.r.; Confina a nord con via Caggianelli, a est con via Nannarone, a sud affaccia su area condominiale ed ad ovest confina con i subb. 45 e 159, portone civ. 6 ed area condominiale ext pavimentata. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.IIIa 1082, sub. 42 , Zona censuaria 1 cat. D/8 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni , rendita € 7.262,68.
Attuale proprietario	Società eseguita
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxx
Eventuale stato di proprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società eseguita
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità da aggiornare
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 287.000,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

**LOTTO C (sub. 45)****DEPOSITO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - p.r.**

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Deposito sito a piano rialzato, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Deposito sito in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – p.r.; Confina a nord con sub 42, a sud ed ad ovest con androne condominiale scala B, a est con il sub 42 e il vano scala B. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.IIIa 1082, sub. 45 , Zona censuaria 1 cat. C/2 Magazzini e locali di deposito , Classe 6, Consistenza 73 mq, rendita € 407,17
Attuale proprietario	Società eseguita
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società eseguita
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità da aggiornare
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 46.750,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



**LOTTO D (sub. 93)****PALESTRA sita in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Palestra sita a piano 1^ sotto strada, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Palestra sita in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – 1^ p.s.s.; Confina con il vano scala B e i subb. 97 e 98, mentre ad ovest con i subb. 113, 114 e 112. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.lla 1082, sub. 93 , Zona censuaria 1 cat. D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento) , rendita € 4.834,04.
Attuale proprietario	Società esegutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società esegutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità da aggiornare
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 249.000,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



**LOTTO E (sub. 94)****NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Negoziio sito a piano 1^ sotto strada, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Negoziio sito in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – 1^ p.s.s.; Confina a nord con il vano scala B, a sud ed ovest con il sub 7 ed ad est con l'ascensore ed il sub 95. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.IIIa 1082, sub. 94 , Zona censuaria 1, cat. C/1 Negozi e botteghe , Classe 7, Consistenza 24 mq, rendita € 554,05.
Attuale proprietario	Società esegutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società esegutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 20.300,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



**LOTTO F (sub. 95)****NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Negoziato sito a piano 1^ sotto strada, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Negoziato sito in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – 1^ p.s.s.; Confina a nord con il vano scala B ed il blocco ascensori, a sud contro terra, ad ovest con il sub 94 ed ad est con il sub 96. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.lla 1082, sub. 95 , Zona censuaria 1, cat. C/1 Negozi e botteghe , Classe 7, Consistenza 19 mq, rendita € 438,63.
Attuale proprietario	Società esecutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società esecutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 19.600,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



**LOTTO G (sub. 96)****NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Negoziio sito a piano 1^ sotto strada, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Negoziio sito in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – 1^ p.s.s.; Confina a nord con il sub 97, ad ovest con il vano scala B ed il sub 95, a sud ed est contro terra. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.IIIa 1082, sub. 96 , Zona censuaria 1, cat. C/1 Negozi e botteghe , Classe 7, Consistenza 26 mq, rendita € 600,23.
Attuale proprietario	Società esegutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società esegutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto NON corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità da aggiornare
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 24.500,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



**LOTTO H (sub. 97)****NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada**

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommatoria descrizione	Negoziio sito a piano 1^ sotto strada, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Negoziio sito in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – 1^ p.s.s.; Confina a nord con il sub 93 ad ovest con il vano scala B il sub 93, a sud con il sub 96 ed ad est contro terra. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.lla 1082, sub. 97 , Zona censuaria 1, cat. C/1 Negozi e botteghe , Classe 6, Consistenza 38 mq, rendita € 753,61.
Attuale proprietario	Società esegutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società esegutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 35.700,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



LOTTO I (sub. 98)

NEGOZIO sito in Foggia (FG), alla via Caggianelli, civ. 6 - piano 1^ sotto strada

Tipologia del bene	Residenziale/ Commerciale
Sommara descrizione	Negozio sito a piano 1^ sotto strada, privo di pertinenze
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Negozio sito in Foggia, alla Via Caggianelli civ. 6 – 1^ p.s.s.; Confina a nord con i subb. 112 e 93 ad ovest con il sub 99, ad est con il vano scala B ed a sud con il sub 7. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 97, p.lla 1082, sub. 98 , Zona censuaria 1, cat. C/1 Negozi e botteghe , Classe 6, Consistenza 34 mq, rendita € 674,29.
Attuale proprietario	Società esegutata
Titolo di Possesso	Con compravendita a rogito Notaio Francesco di Bitonto in data 19/05/1998, repertorio 46253, trascritto il 20/05/1998 ai numeri 7871 RG 6034 RP, l'area censita al foglio 97 particella 1082 figura in proprietà della società xxxxxxxx
Eventuale stato di comproprietà	0%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 13/09/2000 – Reg. Par. 2477 Reg. Gen. 16198 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 49751 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento - ANNOTAZIONE del 17/06/2002 – Reg. Par. 1764 Reg. Gen. 13536 Pubb. Uff. DI BITONTO FRANCESCO Rep. 52899 del 23/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – Frazionamento in quota - ISCRIZIONE del 01/06/2017 – Reg. Par. 1405 Reg. Gen. 12110 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 11/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 21421 Pubb. Uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 2198/2018 del 13/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo - TRASCRIZIONE del 12/10/2021 – Reg. Par. 18260 Reg. Gen. 23019 Pubb. uff. TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 3738 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobiliare
Stato di occupazione	Nella disponibilità dalla Società esegutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile dotato di certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 27.300,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

Manfredonia, 19/01/2024

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro



ALLEGATI

- documentazione fotografica
- sovrapposizione catasto - ortofoto
- mappa
- visure catastali
- planimetrie catastali
- rilievo stato di fatto
- prospetto OMI
- ispezioni ipotecarie
- convenzione notar Trombetta
- APE LOTTO A

