

**Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua**

RELAZIONE DI STIMA
Liquidazione Giudiziale
N. 15/2023



Via Lussemburgo, 12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura di liquidazione giudiziale n. 15/2023 “ --- OMISSIS ---”, il Giudice delegato del Tribunale di Foggia ha autorizzato la nomina del sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua per la stima dei beni immobili e mobili oggetto di fallimento.

Reso il giuramento depositato telematicamente il 28.4.2023, risponde ai seguenti quesiti posti dal G.D.:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) alla descrizione dei beni anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*
- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio antecedente la dichiarazione di fallimento, con verifica delle iscrizioni e trascrizioni sugli immobili;*
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni;*
- 7) alla verifica della regolarità edilizia ed 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;*
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.*

In particolare,

Per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*



Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni l'esperto dovrà altresì verificare se siano successibili di destinazione edificatoria”.

Previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di fallimento, si redige la stima per la ricerca del più probabile valore di mercato.

La dichiarazione di fallimento.

con liquidazione giudiziale n. 15/2023, trascritta il 14.4.2023 al n. 7339 R.P., si acquisiscono nella procedura i beni di proprietà della --- OMISSIS --- in Foggia e precisamente:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	42	viale Fortore n. 45 piano terra	A/3	5	95	555,19
	1214	93	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	27	28	128,29
	1214	94	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	28	30	133,04
	1214	95	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	31	35	147,29
	1214	96	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	29	33	137,79
	1214	97	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77
	1214	110	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77
	1214	111	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77
	1214	112	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77
	1214	13	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	21	24	99,78
	1214	129	viale Fortore n. 45 piano terra	A/10	5,5	113	1.661,70
	1215		viale Fortore piano terra	F/1	679	679	0,00

Le operazioni peritali.

I giorni 19 aprile, 4 e 25 maggio 2023, lo scrivente ha accompagnato il liquidatore per la redazione dell'inventario e nell'occasione ha effettuato sopralluoghi sui beni oggetto di stima, presso i quali si scattavano diverse fotografie e si effettuavano riscontri con le mappe e planimetrie catastali.

Caratteristiche generali del fabbricato. -

La particella 1214 è composta da due fabbricati separati e disposti ad “L”, comunicanti tra loro tramite il piano interrato dove insistono le autorimesse; dotati di area comune nella quale sono ubicati i posti auto. Le costruzioni sono elevate su quattro piani fuori terra ed uno interrato oltre al sottotetto adibito a locali di



sgombero e tecnologici; ultimato nel 2019, è stato costruito con struttura in cemento armato, copertura a tetto con falde inclinate, compagnature in mattoni forati. Le facciate sono rivestite con mattonelle. I piani terra (o rialzati), sono dotati di giardini privati recintati.

I fabbricati sono dotati di ascensori.

Si fa presente che la p.lla 1215 del foglio 97 costituisce la stradina di accesso al cortile interno dei fabbricati, in cui insistono anche i posti auto, non può essere alienata, altrimenti il cortile e i posti auto resterebbero interclusi, pertanto questa non viene stimata.

I Lotti.

Considerando lo stato di occupazione di alcuni beni, i lotti terranno conto delle associazioni "appartamento e pertinenze" mentre per i beni liberi, si creeranno lotti singoli.

Pertanto si creano n.9 lotti tutti in FOGGIA al viale Fortore.

Descrizione dei lotti. –

Il Lotto 1.-

Il Lotto è costituito da:

1/1 della piena proprietà dell'appartamento al piano terra, dotato di corte esclusiva recintata e deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	42	viale Fortore n. 45 piano terra	A/3	5	95	555,19
	1214	13	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	21	24	99,78

L'appartamento composto da ingresso, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, giardino esclusivo. Un ampio gazebo chiuso con vetrate, realizzato su parte del cortile, trasformato in elegante soggiorno, dotato di radiatori che non sono ancora collegati all'appartamento, non è autorizzato.

Le rifiniture sono molto buone ed eleganti, gli infissi tutti di buona fattura.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica di buona qualità.



I bagni hanno le pareti rivestite con mattonelle in ceramica e sono dotati di tutti i servizi di buona fattura. I bagni sono dotati di cabina doccia.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono collegati alla rete pubblica.

L'abitazione è dotata di caldaia a metano che produce acqua calda ed è collegata ai termosifoni.

Il tutto con circostante area pertinenziale, recintata.

L'abitazione misura circa 80 mq.

il cortile aperto misura 120 mq.

il gazebo-soggiorno realizzato nella corte, misura 56 mq.

La planimetria depositata in catasto è difforme dallo stato dei luoghi.

Oltre al gazebo realizzato nel cortile, l'abitazione ha subito una modifica, trasformando in bagno la camera destinata originariamente a cucina.

La cantinola è posta al piano interrato a cui si accede tramite rampa esterna e scalinata interna al fabbricato.

Il locale protetto da porta in metallo, ha il pavimento in battuta di cemento e le pareti non intonacate. Dotato di allaccio alla corrente elettrica.

Il locale misura 24 mq.

Il lotto 1 confina con:

- l'appartamento con subalterno 43; con subalterno 41, con subalterno 130 e con p.lla 1215;
- la cantinola con subalterno 96; con subalterno 91, con corridoio comune al sub 11.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	42	viale Fortore n. 45 piano terra	A/3	5	95	555,19
	1214	13	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	21	24	99,78

Il lotto 1 è nel possesso di --- OMISSIS --- in virtù dipreliminare di vendita del 25.6.2020, non trascritto.



Il Lotto 2.-

Il Lotto è costituito da:

1/1 della piena proprietà dell'appartamento al piano terra, dotato di corte esclusiva recintata e posto auto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	129	viale Fortore n. 45 piano terra	A/10	5,5	113	1.661,70
	1214	97	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

L'appartamento che catastalmente risulta ufficio, è utilizzato come abitazione ed è composto da cucina, due camere, due bagni, disimpegno, giardino esclusivo e porticato coperto. Un ampio locale chiuso, allo stato grezzo, realizzato affianco all'appartamento è protetto da ampia serranda in metallo.

Le rifiniture sono molto buone, gli infissi tutti di buona fattura.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica di buona qualità.

I bagni hanno le pareti rivestite con mattonelle in ceramica e sono dotati di tutti i servizi di buona fattura. Un bagno è dotato di cabina doccia.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono collegati alla rete pubblica.

L'abitazione è dotata di caldaia a metano che produce acqua calda ed è collegata ai termosifoni.

Il tutto con circostante area pertinenziale, recintata.

L'abitazione misura circa 90 mq.

il cortile aperto misura circa 201 mq.

il locale realizzato nella corte misura 96 mq.

il portico misura circa 6 mq.

Il posto auto scoperto misura 13 mq.

La planimetria depositata in catasto è difforme dallo stato dei luoghi.

Oltre al vano realizzato nel cortile parzialmente autorizzato, l'abitazione ha subito delle modifiche; dove era prevista la cucina, è stata spostata la porta ed è stato realizzato un bagno.

Una finestra che doveva affacciarsi sul cortile laterale, è stata chiusa dove è stato realizzato il locale nel cortile.

Il lotto 2 confina con:

- l'appartamento con: subalterno 14; con subalterno 130, con subalterno 16.
- Il posto auto scoperto con: subalterno 98; con subalterno 10, con p.lla 1215.



In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	129	viale Fortore n. 45 piano terra	A/10	5,5	113	1.661,70
	1214	97	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il lotto 2 è nel possesso di --- OMISSIS --- in virtù di preliminare di vendita del 19.5.2020, non trascritto.

Il Lotto 3.-

Il Lotto è costituito da:

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	96	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	29	33	137,79

Il locale è composto da un vano grande ed uno più piccolo posto sulla destra entrando.

Non ci sono rifiniture, le pareti sono senza intonaco con i mattoni a vista.

I pavimenti sono in battuta di cemento.

Mancano gli impianti elettrici.

Mancano gli infissi.

Il locale misura circa 30 mq.

La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi anche se riporta la presenza del bagno che ancora non c'è.

Il lotto 3 confina con: subalterno 95; con subalterno 13, con subalterno 11.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	96	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	29	33	137,79

Il lotto 3 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.



Il Lotto 4.-

Il Lotto è costituito da:

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	93	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	27	28	128,29

Il locale è composto da un solo vano.

Non ci sono rifiniture, le pareti sono senza intonaco con i mattoni a vista.

I pavimenti sono in battuta di cemento.

Mancano gli impianti elettrici.

Mancano gli infissi.

Il locale misura circa 25 mq.

La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi.

Il lotto 4 confina con: subalterno 94; con subalterno 9, con subalterno 11 e con il subalterno 68.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	93	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	27	28	128,29

Il lotto 4 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.

Il Lotto 5.-

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	94	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	28	30	133,04

Il locale è composto da un solo vano.

Non ci sono rifiniture, le pareti sono senza intonaco con i mattoni a vista.

I pavimenti sono in battuta di cemento.

Mancano gli impianti elettrici.

Mancano gli infissi.

Il locale misura circa 28 mq.



La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi.

Il lotto 5 confina con: subalterno 93; con subalterno 67, con subalterno 11.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	94	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	28	30	133,04

Il lotto 5 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.

Il Lotto 6.-

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	95	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	31	35	147,29

Il locale è composto da un vano grande ed uno più piccolo posto sulla sinistra entrando.

Non ci sono rifiniture, le pareti sono senza intonaco con i mattoni a vista.

I pavimenti sono in battuta di cemento.

Mancano gli impianti elettrici.

Mancano gli infissi.

Il locale misura circa 33 mq.

La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi anche se riporta la presenza del bagno che ancora non c'è.

Il lotto 6 confina con: subalterno 95; con subalterno 13, con subalterno 11.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	96	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	29	33	137,79

Il lotto 3 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.



Il Lotto 7.-

1/1 della piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	110	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

La piazzola è ubicata nel cortile recintato posteriore del fabbricato, al quale si accede tramite la p.lla 1215 (area urbana comune) che fiancheggia il fabbricato, la piazzola è delimitata da strisce bianche riportanti il numero di interno che non corrisponde al subalterno.

Per l'individuazione del sub, si rimanda all'elaborato planimetrico che si allega.

Il pavimento è in asfalto.

Il posto auto scoperto misura circa 13 mq.

La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi.

Il lotto 7 confina con: sub. 109; con area di manovra sub 10, con particella 9.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	110	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il lotto 7 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.

Il Lotto 8.-

1/1 della piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	111	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

La piazzola è ubicata nel cortile recintato posteriore del fabbricato, al quale si accede tramite la p.lla 1215 (area urbana comune) che fiancheggia il fabbricato, la piazzola è delimitata da strisce bianche riportanti il numero di interno che non corrisponde al subalterno.

Per l'individuazione del sub, si rimanda all'elaborato planimetrico che si allega.

Il pavimento è in asfalto.



Il posto auto scoperto misura circa 13 mq.

La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi.

Il lotto 8 confina con: subalterno 112; con area di manovra sub 10, con area di manovra sub 130.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	111	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il lotto 8 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.

Il Lotto 9.-

1/1 della piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	112	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

La piazzola è ubicata nel cortile recintato posteriore del fabbricato, al quale si accede tramite la p.lla 1215 (area urbana comune) che fiancheggia il fabbricato, la piazzola è delimitata da strisce bianche riportanti il numero di interno che non corrisponde al subalterno.

Per l'individuazione del sub, si rimanda all'elaborato planimetrico che si allega.

Il pavimento è in asfalto.

Il posto auto scoperto misura circa 13 mq.

La planimetria depositata in catasto è conforme dallo stato dei luoghi.

Il lotto 9 confina con: subalterno 11; con area di manovra sub 10, con sub. 113.

In catasto è censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	112	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il lotto 9 è vuoto e nel possesso di --- OMISSIS ---.



Si fa presente che la p.lla 1215 del foglio 97 costituisce la stradina di accesso al cortile interno dei fabbricati, in cui insistono anche i posti auto, non può essere alienata, altrimenti il cortile e i posti auto resterebbero interclusi, pertanto questa non viene stimata.

Stima dei beni.

Considerando la tipologia di beni, non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il fabbricato sorge in zona periferica, è ben realizzato, con disponibilità di parcheggi.

La zona è prossima al villaggio artigiani ma i servizi primari sono distanti.

Il fabbricato è stato realizzato con *progetto che prevede, sulla zona di suolo di proprietà della Società "--- OMISSIS --- - S.r.Ls." ubicata in abitato di Foggia al Viale Fortore, la costruzione di un complesso edilizio destinato a "Casa alloggio e servizi" consistente, in riferimento alla disciplina di cui alla Legge Regione Puglia n. 19 del 10 luglio 2006 ed al relativo Regolamento Regionale n. 4 del 18 gennaio 2007, in una struttura residenziale, a prevalente accoglienza alberghiera, a bassa intensità assistenziale ed a gestione unitaria.*

Il fabbricato, quindi, è gravato da vincoli di natura urbanistica come da atto per notar Calderisi, del 14.7.2015, rep. 23583, trascritto il 15.7.2015 ai nn. 12553 R.G, e 9581 R.P.

La valutazione dei beni terrà conto delle difformità riscontrate che possono essere sanate e in base alla modalità di sanatoria/regolarizzazione che si predisporrà, possono avere costi variabili, non quantificabili al momento con precisione.

Consultate le banche dati di enti e osservatori nazionali, consultate agenzie locali e paragonate con compravendite riscontrate negli ultimi anni ed in particolare atti



riguardanti lo stesso condominio, rapportati i dati alle condizioni in cui si trovano si sono valorizzati i beni come segue:

I valori.

Gli appartamenti in questa zona hanno prezzi variabili a seconda dell'esposizione verso la strada principale e in base alle rifiniture di capitolato o quelle richieste dagli acquirenti.

Il mercato immobiliare di Foggia nell'ultimo periodo ha avuto un calo delle quotazioni e l'andamento delle richieste è calato di oltre il 5%.

La valutazione degli immobili in questa zona, di buona fattura, varia tra i 1.000 ed i 1.300 €/mq.

I posti auto sono valutati tra i 250 e 400 €/mq.

I depositi interrati sono valutati tra i 500 e 600 €/mq.

Il Lotto 1.-

1/1 della piena proprietà dell'appartamento al piano terra, dotato di corte esclusiva recintata e deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	42	viale Fortore n. 45 piano terra	A/3	5	95	555,19
	1214	13	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	21	24	99,78

L'abitazione misura circa 80 mq., per la tipologia di rifiniture molto buone ma considerando le difformità, si attribuisce il valore di € 1.200 €/mq. pari ad € 96.000,00;

il cortile aperto misura 120 mq. calcolato ad $1/10 = 12$ mq. per 1.200/mq, pari ad € 14.400,00;

il gazebo-soggiorno realizzato nella corte, misura 56 mq., calcolato ad $1/2$, pari a 28 mq., per 1.200 €/mq. pari ad € 33.600,00;

La cantinola è posta al piano interrato, misura 24 mq. per 500 €/mq. pari ad € 16.500,00.

Totale valore lotto 1 € 160.500,00.



Il Lotto 2.-

Il Lotto è costituito da:

1/1 della piena proprietà dell'appartamento al piano terra, dotato di corte esclusiva recintata e posto auto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	129	viale Fortore n. 45 piano terra	A/10	5,5	113	1.661,70
	1214	97	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

L'abitazione misura circa 90 mq., per la tipologia di rifiniture molto buone ma di contro per le difformità, si attribuisce il valore di € 1.200 €/mq. pari ad € 108.000,00;

il cortile aperto misura 201 mq. calcolato ad 1/10 = 20,1 mq. per 1.200/mq, pari ad € 24.120,00;

il locale realizzato nella corte, misura 96 mq., calcolato ad 1/4, pari a 24 mq., per 1.200 €/mq. pari ad € 28.800,00;

il portico misura circa 6 mq. calcolato ad 1/4, pari a 1,50 per € 1.200, pari ad € 1.800,00.

Il posto auto scoperto al piano terra, misura 13 mq., per 400 €/mq. pari ad € 5.200,00.

Totale valore lotto 1 € 167.920,00.

Il Lotto 3.-

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	96	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	29	33	137,79

Il locale misura circa 30 mq. che moltiplicati per 500 €/mq., pari ad € 15.000,00.

Il Lotto 4.-

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	93	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	27	28	128,29

Il locale misura circa 25 mq. che moltiplicati per 500 €/mq., pari ad € 12.500,00.



Il Lotto 5.-

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	94	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	28	30	133,04

Il locale misura circa 28 mq. che moltiplicati per 500 €/mq., pari ad € 14.000,00.

Il Lotto 6.-

1/1 della piena proprietà del deposito al piano interrato, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	95	viale Fortore n. 45 piano S.1	C/2	31	35	147,29

Il locale misura circa 33 mq. che moltiplicati per 500 €/mq., pari ad € 16.500,00.

Il Lotto 7.-

1/1 della piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	110	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il posto auto misura circa 13 mq. che moltiplicato per 400 €/mq. pari ad € 5.200,00.

Il Lotto 8.-

1/1 della piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	111	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il posto auto misura circa 13 mq. che moltiplicato per 400 €/mq. pari ad € 5.200,00.



Il Lotto 9.-

1/1 della piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra, censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>mq.</i>	<i>Rend.</i>
97	1214	112	viale Fortore n. 45 piano terra	C/6	13	13	61,77

Il posto auto misura circa 13 mq. che moltiplicato per 400 €/mq. pari ad € 5.200,00.

Provenienza e ricostruzione del ventennio.

- con atto del notaio Calderisi del 14.4.2014, rep. 23082, trascritto a Foggia il 14.5.2014 ai numeri 9262 R.G. e 7478 R.P., --- OMISSIS --- vende a --- OMISSIS ---, le particelle 165 e 201 di totali 4.300 mq. sulle quali è stato realizzato il fabbricato in p.lla 1214.

Nel Ventennio:

- con atto del notaio Delfino Marano del 20.3.1969, repertorio 814, trascritto a Lucera il 14.4.1969 al 204968 R.P., --- OMISSIS --- acquista le p.lle 165 e 201.

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica. -

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n. 35/2015, rilasciato il 16.7.2015: SCIA per variante, protocollo 73480 del 6.7.2018.

I lavori sono stati ultimati e comunicati il 18.2.2019 con protocollo n. 6856.

L'agibilità per l'intero piano interrato e per la palazzina "B", è stata attestata il 21.2.2019 con protocollo REP_Prov_FG/SUPRO 0007472/21.2.2019.

Non è stata reperita l'agibilità per l'appartamento al lotto 2.

Il gazebo realizzato nel cortile del lotto 1 non è dotato di autorizzazione, potrebbe essere sanato.

Il locale realizzato nel cortile del lotto 2 è parzialmente autorizzato ma l'iter burocratico non è stato completato; potrebbe essere sanato.

Il fabbricato, è gravato da vincoli di natura urbanistica come da atto per notar Calderisi, del 14.7.2015, rep. 23583, trascritto il 15.7.2015 ai nn. 12553 R.G. e 9581 R.P. (si allega la nota di trascrizione).



Gli impianti tecnologici e i fattori di inquinamento.

Gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa in materia di sicurezza sia per quelli elettrici che per l'antincendio.

I gravami.-

1).L'immobile al foglio 97 p.lla 1214 sub 42, è gravato da pignoramento del 15.6.2019, rep 3274, trascritto il 18.7.2019 al n. 12047 R.P., in favore di Nigri Luigi, nato il 28.2.1961 a Foggia. Contro --- OMISSIS ---.

2).Su tutti gli immobili, grava ipoteca giudiziale del 14.11.2018, iscritta il 13.12.2019 al n. 3672 R.P., in favore di --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ---, per € 30.000 a garanzia di € 20.899,32, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.

3).Su tutti gli immobili, grava ipoteca giudiziale del 26.7.2019, iscritta il 16.12.2019 al n. 3692 R.P., in favore di --- OMISSIS ---, per € 150.000 a garanzia di € 110.000, contro --- OMISSIS ---.

4).Su tutti gli immobili, grava ipoteca giudiziale del 8.1.2020, iscritta il 16.1.2020 al n. 80 R.P., in favore di --- OMISSIS ---, per € 150.000 a garanzia di € 110.000, contro --- OMISSIS ---.

5).Su tutti gli immobili, grava ipoteca giudiziale del 13.11.2018, iscritta il 5.5.2020 al n. 948 R.P., in favore di --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ---, per € 25.000 a garanzia di € 16.738, contro --- OMISSIS ---.

6).Su tutti gli immobili, grava ipoteca giudiziale del 29.10.2021, iscritta il 21.12.2021 al n. 3240 R.P., in favore di --- OMISSIS ---con sede in Monte S.A.; --
- OMISSIS ---; --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ---, per € 100.000 a garanzia di € 700.000, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---.

7).Su tutti gli immobili, grava pignoramento del 17.6.2022, rep 2984, trascritto il 11.7.2022 al n. 13645 R.P., in favore di --- OMISSIS ---; --- OMISSIS ---. Contro --- OMISSIS ---.

8).Su tutti gli immobili, grava sentenza di fallimento del 27.3.2023, rep 15, trascritta il 14.4.2023 al n. 7339 R.P. Contro --- OMISSIS ---.



Il certificato di prestazione energetica.-

L'attestazione energetica dell'appartamento al lotto1 classifica in categoria B.

L'attestazione energetica dell'appartamento al lotto2 classifica in categoria C.

Si allegano gli APE.

Per gli altri immobili non è prevista la attestazione energetica.

I beni mobili inventariati.-

I beni mobili oggetto di inventario sono di nessun valore commerciale, una scrivania e una sedia con rotelle vecchie in pessimo stato, un personal computer con tastiera e monitor, una calcolatrice non funzionanti.

Sono da smaltire presso un centro autorizzato.

Valore zero.

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 1.12.2023

L'ESPERTO

(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

