




5	Decespugliatore	€ 80,00	
6	Spogliatoi	€ 572,00	
7	Bacheca in alluminio a due ante con vetro float	€ 160,00	 
8	Mensola in pietra di Apricena	€ 32,00	
9	Pannelli in c.a.v. mobili	€ 672,00	
10	Software per gestione rifiuti WINWASTE -	€ 0,00	
11	Fotocopiatore Konica Minolta Digitale BIZHUB 210 con supporto mobile cassetto carta	€ 200,00	
12	Fotocopiatore SAMSUNG	€ 40,00	

e 34 e via Molfetta nn. 58, 60, 62, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, particella 1445 sub 56, categoria C/1, classe 9[^], consistenza mq 108, ren-dita € 3.374,53; **la quota di proprietà risulta pari ad 1/3.**

Trattasi di un locale terraneo adibito a bar – pasticceria – pizzeria, che al momento del sopralluogo risultava interessato da lavori di ristrutturazione che coinvolgevano anche i locali confinanti per costituire un ampliamento delle superfici da destinare tutte alla stessa attività, servito da un piccolo bagno completo delle apparecchiature sanitarie minime.

Si precisa che il locale è fornito di cinque vetrine, in corrispondenza dei civici elencati, di cui due fisse e tre per gli ingressi, costituite da infissi con telai in alluminio e vetrate antisfondamento.

Situazione urbanistica

Per quanto riguarda la vicenda edilizia relativa al fabbricato in questione, si riferisce che non è stato possibile assumere indicazioni precise presso gli Uffici competenti, pure consultati. Per quanto stabilito dalla legge n. 47/85, si precisa che il fabbricato in questione risulta costruito in data antecedente al 01.09.1967.

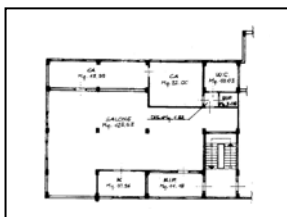
Il valore complessivo del lotto n. 1 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 70.000,00** (diconsi Euro *settantamila/00*).



LOTTO N. 5

DESCRIZIONE:

- **Quota di proprietà pari all'intero (1/1)** dell'immobile ubicato nel Comune di **FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri** (località Posta Corona), **piano 3° (mansarda)**, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.Illa 822 sub 8, vani 9, categoria A/2, classe 4[^], rendita € 859,90;



L'appartamento, posto al terzo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale sul pianerottolo di riposo, risulta al rustico, privo di murature e finiture al suo interno tranne che per le finestre che risultano complete di infissi in alluminio anticorrosione con vetrate isolanti, la superficie risulta essere lorda

pari a mq 237,00.

- **Quota di proprietà pari ad 1/8** dell'immobile ubicato nel Comune di **FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri** (località Posta Corona), **piano seminterrato**, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.Illa 822 sub 10, consistenza mq 205, Categoria C/6, classe 1[^], rendita € 465,84;

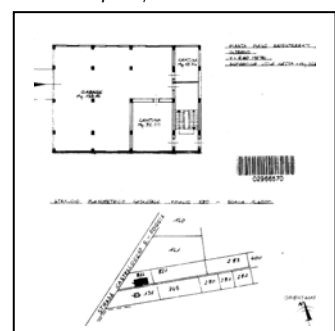
Il piano seminterrato, oltre all'autorimessa comune contiene due locali utilizzati per gli impianti tecnici ed il vano scale. La pavimentazione è realizzata con marmette di cemento e graniglia.

Situazione urbanistica

Il fabbricato venne costruito abusivamente, poi fu oggetto di richiesta di condono edilizio.

Gli immobili di cui al presente lotto n. 5 furono oggetto di sanatoria edilizia con pratiche iscritte al n. 2410/CN/95 - n. 423/2009 del Registro, ed al n. 2206/CN/95 - n. 424/2009 del Registro.

Il valore complessivo del lotto n. 5 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 47.000,00** (Euro *quarantasettemila/00*).



LOTTO N. 6

DESCRIZIONE:

- **Quota di proprietà pari all'intero (1/1)** dell'immobile ubicato nel Comune di **FOGGIA alla via Strada**

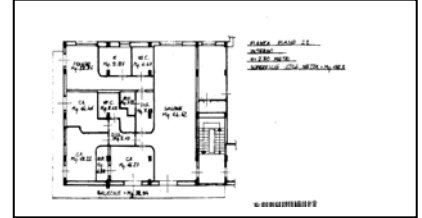


Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), **piano 2°**, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 sub 6, vani 7,5, Categoria A/2, classe 4[^], rendita € 716,58;

L'appartamento adibito ad abitazione è posto al secondo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale sul pianerottolo di riposo, risulta completo in tutte le sue parti con finiture di pregio quali pavimentazioni in tutti i locali realizzate con lastre di pietra naturale e marmi composte a formare disegni, rivestimenti alle pareti dei due bagni e della cucina realizzate con lastre di pietra, le finiture delle pareti degli altri locali con carta, risulta essere della superficie commerciale pari a mq 227,00 circa, ottenuta dalla somma tra la superficie lorda dell'immobile, pari a mq 214,00 circa, ed 1/3 della superficie del balcone pari a mq 13,00 circa.

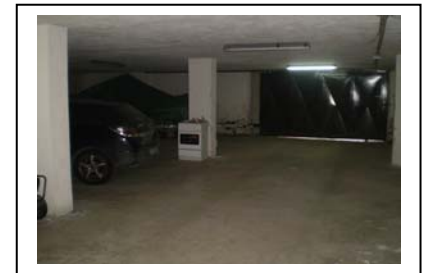
- **Quota di proprietà pari ad 1/8** dell'immobile ubicato nel Comune di **FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri** (località Posta Corona), **piano seminterrato**, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 sub 10, consistenza mq 205, Categoria C/6, classe 1[^], rendita € 465,84;

Il piano seminterrato, oltre all'autorimessa comune contiene due locali utilizzati per gli impianti tecnici ed il vano scale. La pavimentazione è realizzata con marmette di cemento e graniglia.



- **Quota di proprietà pari ad 1/4 del terreno** ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 821, seminativo di 2[^], are 53,20, redd. Dominic. € 32,97, redd. Agr. € 17,86;

Detto fondo è a vocazione agricola ma al momento del sopralluogo non risultava interessato da alcuna coltura.



Situazione urbanistica

Il fabbricato venne costruito abusivamente, poi fu oggetto di richiesta di condono edilizio.

Gli immobili di cui al presente lotto n.6 furono oggetto di sanatoria edilizia con pratiche iscritte al n. 2409/CN/95 - n. 422/2009 del Registro, ed al n. 2206/CN/95 - n. 424/2009 del Registro.

Il valore complessivo del lotto n. 6 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 77.000,00** (Euro *settantasettemila/00*).

FISSANDO ALL'UOPO

- per il giorno **06 Dicembre 2011** alle ore 11,00 la **VENDITA SENZA INCANTO** ;
- per il giorno **13 Dicembre 2011** alle ore 11,00 la **VENDITA CON INCANTO**

alle seguenti condizioni:

- 1) la vendita avverrà davanti al Delegato del Giudice, nella **sala degli incanti dell'Istituto Vendite Giudiziarie, sita in Foggia al Viale C. Colombo, 161** ;
- 2) il prezzo base della vendita sia senza incanto che con incanto è fissato con i valori sopra descritti ;
- 3) nel caso di gara tra più offerenti ovvero di vendita con incanto, gli aumenti minimi non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo di vendita, arrotondato per eccesso;

Gli immobili sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia Francesco Miccoli, con la consulenza del Dott. Ing. Filippo Fusco da Foggia, pubblicata sul sito www.astegjudiziarie.it e www.ivgfoggia.it e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, **in quattro lotti**, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

LA **VENDITA SENZA INCANTO** avverrà con le seguenti modalità:

Ciascun concorrente entro le **ore 17.00 del giorno 05 Dicembre 2011** dovrà depositare presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, sita in Viale C.Colombo,161 busta chiusa priva di qualsiasi indicazione contenente:

- a) domanda in bollo da **Euro 14,62** di partecipazione alla vendita ;
- b) certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- c) cauzione in misura non inferiore ad 10 % del prezzo proposto a mezzo di due assegni circolari non trasferibili intestati all'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia Srl. il primo dell'importo di 1/10 della cauzione ed il secondo pari ai 9/10 della cauzione ;
- d) procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore;
- e) certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte: 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita; 2) con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; 3) non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera c), ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera d); 4) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a sessanta giorni.

Il lotto è senz'altro aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di sua mancata presenza al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato lo stesso perderà la cauzione), ovvero all'offerente il prezzo più alto a seguito della gara di cui in appresso.

In caso di pluralità delle offerte valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà alla gara tra i proponenti ed alla successiva definitiva aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi che non potranno essere inferiori ad 1/50, arrotondato per eccesso o per difetto dal Delegato, del prezzo indicato dal maggiore offerente manifestato entro i tre minuti e che dovranno aderire e conformarsi, quanto al tempo del pagamento del prezzo, alle condizioni indicate nella migliore offerta. In ogni caso il Delegato del Giudice può disporre la vendita a favore del maggior offerente.

La **VENDITA CON INCANTO** avverrà con le seguenti modalità:

Ciascun concorrente entro le **ore 17.00 del giorno 12 Dicembre 2011** dovrà depositare presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, sita in Viale C.Colombo,161 busta chiusa priva di qualsiasi indicazione contenente:

- a) domanda in bollo da **Euro 14,62** di partecipazione alla vendita ;
- b) certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- c) cauzione in misura non inferiore ad 10 % del prezzo proposto a mezzo di due assegni circolari non trasferibili intestati all'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia S.r.l. il primo dell'importo di 1/10 della cauzione ed il secondo pari ai 9/10 della cauzione ;
- d) procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore;
- e) certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte: 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita; 2) con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; 3) non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera

c), ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera d); 4) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a sessanta giorni.

In caso di pluralità delle offerte valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà alla gara tra i proponenti ed alla successiva definitiva aggiudicazione sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente manifestato entro i tre minuti e che dovranno conformarsi, quanto al tempo del pagamento del prezzo, alle condizioni indicate nella migliore offerta.

Si precisa che ai sensi dell'art. 584 c.p.c. entro il termine perentorio di dieci giorni dall'avvenuto incanto, potranno essere presentate presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, sita in Viale C.Colombo n.161, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico, offerte di acquisto in aumento di almeno 1/5 del prezzo di aggiudicazione raggiunto in sede di incanto unitamente ad assegno circolare pari al 20 % del prezzo offerto a titolo di cauzione. Decorso il termine di dieci giorni, se vi è stata offerta di acquisto in aumento di 1/5, il Delegato del Giudice, verificata la regolarità delle offerte, nella misura di cui al 2° comma dell'art. 584 c.p.c., procederà ad una nuova gara in data da stabilirsi, di cui sarà data divulgazione attraverso la pubblicità legale e mediante il sito www.ivgfoggia.it e bacheca presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, avendo come prezzo base quello commisurato all'offerta in aumento.

Se l'aumentante di quinto non partecipa alla gara indetta dal Delegato del Giudice, l'aggiudicazione provvisoria diventa definitiva e l'aumentante di quinto, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, perde la cauzione versata, il cui importo è trattenuto come riveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

PER **LA VENDITA SENZA INCANTO E CON INCANTO**

La domanda di partecipazione alla vendita deve essere completa di:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, fotocopia del documento di riconoscimento non scaduto, recapito telefonico del soggetto cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore del medesimo. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi –anagrafici e fiscali – del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è mi-norenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno presentate presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, sita in Viale C.Colombo n.161,)
- 3) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- 5) termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, anche in ipotesi di mancata specificazione dello stesso da parte dell'offerente;
- 6) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine indicato nell'offerta, depositare presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, sita in Viale C.Colombo,161: 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata; 2) la somma pari ad 1/5 del prezzo di aggiudicazione per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili). L'aggiudicatario dovrà evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal delegato del Giudice, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex lege n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;

costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali(es. prima casa).

Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

I beni immobili oggetto del presente avviso sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Se l'offerente o gli offerenti non diventano aggiudicatari, la somma depositata a titolo di cauzione sarà restituita il giorno dopo la chiusura dell'incanto salvo che lo stesso o gli stessi abbiano omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In

tal caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta dalla procedura, ai sensi dell'art. 580 c.p.c.

Per ogni informazione rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, sita in Viale C.Colombo n.161 – tel.0881633424 o consultare il sito www.astegiudiziare.it e www.ivgfoggia.it.

Foggia li 22 settembre 2011

Il Delegato del Giudice G.I.P.
Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia
Francesco Miccoli

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI CONFISCATI

Foggia, 26 ottobre 2009

Il Delegato del Giudice G.I.P.
Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia
Francesco Miccoli

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. *Filippo Fusco*

1. **PREMESSA**

Con provvedimenti in data 29.01.2009 e 12.02.2009 del G.I.P. dott. **Carlo Protano del Tribunale di Foggia**, il sottoscritto Francesco Miccoli, Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, con sede in Foggia al Viale C. Colombo n. 161, veniva incaricato di procedere alla stima ed alla vendita dei beni immobili confiscati nella procedura in epigrafe.

Data la peculiarità degli stessi, lo scrivente si è avvalso della consulenza del dott. ing. Filippo Fusco, nato a Foggia il 07.08.1958 e con studio alla via R. Grieco n. 25, iscritto al n. 1099 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, si è proceduto :

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;
- 2) alla identificazione delle altre procedure esecutive in corso in sede di Tribunale Civile ed esattoriali provvedendone alla richiesta di sospensione provvisoria;
- 3) alla identificazione dei beni e dei dati catastali;
- 4) alla descrizione dei beni, anche mediante il supporto delle planimetrie catastali e della documentazione fotografica prodotta;
- 5) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato e, tenendo conto della 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;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi, l'ubicazione, la consistenza, i dati catastali ed il prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 alla confisca;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità degli stessi.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato, si è utilizzato il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale, tenendo conto, ancora, delle indicazioni fornite dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la città di Foggia.

I beni contenuti nell'atto di sequestro preventivo, poi confiscati definitivamente e quindi da valutare, sono i seguenti:

Catasto FABBRICATI

Foglio 95 P.IIa 1445 sub.56 - piano terra
C 1 Negozi e Botteghe: Via dell'Immacolata 32/34 - la proprietà di 1/3

Catasto FABBRICATI

Foglio 95 P.IIa 909 - piano terra di 22 metri quadri
C 2 Deposito : Via Matteo Luigi Guerrieri la proprietà di 1/3

Catasto FABBRICATI

Foglio 123 P.IIa 212 sub. 81 – 6 vani
A3 Abitazione Econ. : Via Di Vittorio, 205 - la proprietà di 1/2

Catasto FABBRICATI

Foglio 95 P.IIa 1303 sub. 5 e 6 - piano terra
C 1 Negozi e Botteghe: Via Molfetta, 30 - la proprietà di 1/2

Catasto TERRENI

Foglio 130 P.IIa 258 della consistenza di 40 are
T – TERRENO : Contrada Posta Corona la proprietà di 1 /4

Catasto TERRENI

Foglio 130 P.IIa 259 della consistenza di 40 are
T – TERRENO : Contrada Posta Corona la proprietà di 1 /4

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Tra gli immobili sequestrati preventivamente dal Nucleo Provinciale Polizia Tributaria di Foggia e poi confiscati, sono indicate la particella **258** e la particella **259** del foglio 130 del Catasto Terreni, entrambe di 40 are.

Dalle indagini svolte dallo scrivente è emerso che le suddette particelle furono rinominate e inglobate nella particella 820 di transito, di 80 are complessive, per poi generare :

- la particella 821 del F 130 iscritta al Catasto Terreni di are 53,20, di cui la quota di **1/4** è di proprietà di ***;
- la particella 822 del F 130 iscritta al Catasto Fabbricati di are 26,80, su cui insiste un grosso fabbricato, circondato da corte comune identificata con la particella 822 sub 11, anch'essa intestata agli stessi proprietari degli immobili.

La particella 822 così individuata per il fabbricato comprende, tra gli altri, i seguenti immobili appartenenti per intero o in quota parte all'Esecutato:

- la **p.IIa 822 sub 8**, categoria A/2, Classe 4[^], vani 9, appartamento al 3° piano (mansarda), **nella piena proprietà di ***;**
- la **p.IIa 822 sub 6**, categoria A/2, Classe 4[^], vani 7,5, appartamento al 2° piano nella **piena proprietà di ***;**
- la **p.IIa 822 sub 10**, categoria C/6, Classe 1[^], autorimessa al piano seminterrato, **per 1/4 di proprietà di ***.**

Si precisa che la trascrizione del decreto di confisca relativa alla sentenza 279/08 emessa in data 09.05.2008 dal Tribunale Ordinario di Foggia - Ufficio Esecuzione - ed il sequestro preventivo relativo al provv. N.4803/2006 emesso in

data 01.08.2006 dal Tribunale di Foggia, non comprendeva la **p.IIa 821**, la **p.IIa 822 sub 6**, la **p.IIa 822 sub 8** e la **p.IIa 822 sub 10**, per cui si è reso necessario estendere il decreto di confisca alle suddette.

Risulta, infatti, che con nota n. 15318 del reg. gen. e n.10252 del reg. part. in data 17.06.2009, è stata effettuata la trascrizione del decreto di confisca relativa alla **p.IIa 821**, alla **p.IIa 822 sub 6**, alla **p.IIa 822 sub 8** ed alla **p.IIa 822 sub 10**.

In definitiva, le unità immobiliari confiscate risultano le seguenti:

1) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 1 e 2)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via dell'Immacolata nn. 32 e 34 e via Molfetta nn. 58, 60, 62, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, particella 1445 sub 56, categoria C/1, classe 9[^], consistenza mq 108, rendita € 3.374,53; la quota di proprietà risulta pari ad 1/3.

Si precisa che la suddetta particella 1445 sub 56 del foglio 95, in precedenza venne individuata con i riferimenti di foglio 96, particella 8487 sub 62 (vedere allegato n.49). Le iscrizioni e trascrizioni risultanti, attribuite all'unità immobiliare così censita, sono state, nel successivo paragrafo 4, dallo scrivente riferite alla particella suindicata successivamente scaturita.

2) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 3 e 4)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA già alla Via Matteo Luigi Guerrieri ora Piazza Padre Pio n. 7, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, particella 909, categoria C/2, classe 5[^], consistenza mq 22, rendita € 104,53; la quota di proprietà risulta pari ad 1/3.

3) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 5 e 6)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via G. Di Vittorio n. 205, scala C, piano 7°, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 123, p.IIa 212 sub 81, vani 6, categoria A/3, classe 5[^], rendita € 790,18; la quota di proprietà risulta pari ad 1/2.

Si precisa che la suddetta particella 212 sub 81 del Foglio 123, in precedenza venne individuata con i riferimenti di Foglio 123, particella 76 sub 81 (vedere allegato n.48). Le iscrizioni e trascrizioni risultanti, attribuite all'unità immobiliare così censita, sono state, nel successivo paragrafo 4, dallo scrivente riferite alla particella suindicata successivamente scaturita.

4) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 7 e 8)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via Molfetta nn. 30A, 30B, 30C, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, P.IIa 1303 sub 5 e 6, categoria C/1, classe 6[^], consistenza mq 121, rendita € 2.399,66; la quota di proprietà risulta pari ad 1/2.

5) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 9 e 10)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano 3° (mansarda), censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 (già 259) sub 8, vani 9, categoria A/2, classe 4[^], rendita € 859,90; la quota di proprietà risulta pari all'intero (1/1).

6) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 11 e 12)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano 2°, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 (già 259) sub 6, vani 7,5, Categoria A/2, classe 4[^], rendita € 716,58; la quota di proprietà risulta pari all'intero (1/1).

7) Catasto FABBRICATI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 13 e 14)

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano seminterrato, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 (già 259) sub 10, consistenza mq 205, Categoria C/6, classe 1[^], rendita € 465,84; la quota di proprietà risulta pari ad 1/4.

8) Catasto TERRENI

(vedere la visura e la planimetria catastale allegate con i nn. 15 e 16)

Terreno ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 821 (già 258), seminativo di 2[^], are 53,20, redd. Dominic. € 32,97, redd. Agr. € 17,86; la quota di proprietà risulta pari ad 1/4 .

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA

3.1 LOTTO N. 1

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via dell'Immacolata nn. 32 e 34 e via Molfetta nn. 58, 60, 62, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, particella 1445 sub 56, categoria C/1, classe 9[^], consistenza mq 108, rendita € 3.374,53; la quota di proprietà risulta pari ad 1/3.

Il valore complessivo del lotto n. 1 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 139.000,00** (diconsi Euro centotrentanovemila/00).

Caratteristiche generali e situazione urbanistica

Trattasi di un locale terraneo adibito a bar – pasticceria - pizzeria, compreso in un edificio per civili abitazioni costituito da sette piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimessa; al piano terra risultano ubicati solo locali adibiti ad attività commerciali (si vedano le fotografie nn. 1 e 2).

Il fabbricato risulta realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento; le murature di facciata e divisorie sono in laterizio; le finiture delle parti comuni sono ordinarie nell'edilizia civile.

L'edificio si presenta in normale stato di conservazione.

Per quanto riguarda la vicenda edilizia relativa al fabbricato in questione, si riferisce che non è stato possibile assumere indicazioni precise presso gli Uffici competenti, pure consultati. Per quanto stabilito dalla legge n. 47/85, si precisa che il fabbricato in questione risulta costruito in data antecedente al 01.09.1967.

Descrizione della zona

Zona semicentrale completa di urbanizzazioni primarie e secondarie, di discreto interesse commerciale.

Stato di fatto

Come documentato dallo stesso sig. ***, il titolare dell'attività di bar – pasticceria - gelateria risulta essere il figlio sig. ***, nato *** il ***, C.F. ****, autorizzato all'esercizio dal Dirigente del Servizio Integrato Attività Economiche del Comune di Foggia con provvedimento in data 27.08.2008 (allegato n. 17).

Lo stesso sig. *** risulta essere titolare del contratto di comodato con il padre in data 31.07.2007 per l'uso del locale di cui si parla (allegato n. 18), del contratto in data 01.09.2008 per la locazione dell'attiguo locale di cui ai civici nn. 56, 54 e 52 di via Molfetta (allegato n. 19) e del contratto in data 01.07.2009 per la locazione dell'attiguo locale di cui ai civici nn. 36, 38, 40 di via dell'Immacolata (allegato n. 20).

Al momento del sopralluogo, l'immobile in questione risultava interessato da lavori di ristrutturazione che coinvolgevano anche i locali confinanti per costituire un ampliamento delle superfici da destinare tutte alla stessa attività.

Questa veniva svolta in una porzione del locale oggetto della presente relazione di stima, separata dalla restante da un divisorio provvisorio con struttura metallica e cartongesso (si veda la fotografia n. 4).

Nella parte dove si svolgevano i lavori, il locale si presentava al rustico, privo di pavimenti, dei divisori in muratura interni e di confine, dei rivestimenti in genere; risultava appena iniziata la realizzazione degli impianti tecnologici (si veda la fotografia n. 3)..

Per la porzione del locale oggetto della presente procedura dove invece continuava a svolgersi l'attività, sono state osservate caratteristiche generali ordinarie nell'edilizia civile.

Il sig. *** riferiva che, successivamente, anche tale porzione del locale sarebbe stata interamente ristrutturata per essere trasformata ed uniformata secondo il progetto generale dei lavori.

Per quanto innanzi, lo scrivente ritiene che la valutazione del bene sia da stabilirsi tenendo conto delle condizioni ordinarie di un locale simile nella stessa zona adibito ad attività commerciale, prescindendo, in definitiva, dalle caratteristiche specifiche che, a seguito dei lavori, saranno conferite al locale in questione.

Si precisa che il locale oggetto della vendita è fornito di cinque vetrine, in corrispondenza dei civici elencati, di cui due fisse e tre per gli ingressi, costituite da infissi con telai in alluminio e vetrate antisfondamento.

Proprietà

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1/3**

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1/3**

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1/3**

Stima del bene

Sulla base della attuale situazione generale del mercato immobiliare in Foggia, considerate le caratteristiche del fabbricato e del contesto, tenuto conto della situazione particolare dell'immobile come sopra descritta, riscontrate le

caratteristiche posizionali dell'immobile e le relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione, delle prospicente, dell'epoca di costruzione dell'immobile, dello stato di conservazione, valutate le specifiche condizioni e suscettività di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della presente consulenza il valore di mercato di immobili simili in zona possa essere compreso tra € 2.000,00 e € 3.300,00 al mq di superficie lorda.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter stabilire in € 3.000,00/mq il valore unitario dell'immobile in vendita.

Poiché la superficie lorda del locale risulta pari a mq 139,00, è possibile determinare il valore complessivo come segue:

$$\text{mq } 139,00 \times \text{€ } 3.000,00/\text{mq} = \text{€ } 417.000,00$$

Ed infine, essendo la quota di proprietà pari ad 1/3, il valore del lotto n. 1, costituito dall'immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via dell'Immacolata nn. 32 e 34 e via Molfetta nn. 58, 60, 62, viene stabilito in **€ 139.000,00** (diconsi Euro centotrentanovemila/00).

3.2 LOTTO N. 2

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA già alla Via Matteo Luigi Guerrieri ora Piazza Padre Pio n. 7, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, particella 909, categoria C/2, classe 5[^], consistenza mq 22, rendita € 104,53; la quota di proprietà risulta pari ad 1/3.

Il valore complessivo del lotto n. 2 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 25.200,00** (diconsi Euro venticinquemiladuecento/00).

Caratteristiche generali e situazione urbanistica

Trattasi di un locale terraneo adibito a studio musicale, in locazione a tale sig. ***, nato a Foggia *** ed ivi residente ****, Codice Fiscale ***, in virtù del contratto in data 01.10.2005, registrato al n. 4929 serie 3^a in data 28.10.2005 (allegato n. 21).

Il canone di locazione mensile è pari ad € 268,75 per il quale lo scrivente, nella qualità sopra specificata, ha richiesto ed ottenuto, a far data dal mese di settembre 2009, la quota pari ad 1/3 del canone corrisposto.

Pertanto, il sig. *** ha già versato all'IVG la somma di € 89,60 corrispondente ad 1/3 del canone mensile, che è stata versata su un libretto di deposito bancario, opportunamente attivato, vincolato all'UFFICIO ESECUZIONI G.I.P. - G.U.P. del Tribunale di Foggia.

Il locale costituisce corpo di fabbrica a sé stante, compreso tra due fabbricati per civili abitazioni, in adiacenza ed a destra del cancello d'ingresso all'area cortilizia a servizio degli stessi (si veda la fotografia n. 5).

Il fabbricato risulta realizzato con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento; le murature di facciata sono in laterizio con finiture ordinarie nell'edilizia civile.

Esso si presenta in normale stato di conservazione.

Come da certificazioni rilasciate in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (allegati nn. 22 e 23), il fabbricato in questione venne costruito in esecuzione del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 15.02.1967, con ultimazione dei lavori in data 16.05.1968.

Descrizione della zona

Zona semicentrale completa di urbanizzazioni primarie e secondarie, di discreto interesse commerciale.

Stato di fatto

Il locale è pavimentato con lastre di pietra di Apricena, le pareti intonacate e rifinite con pittura, provvisto di infissi esterni in legno Douglas con vetri.

Retrostante la serranda in ferro e la porta d'ingresso, è stato realizzato un piccolo disimpegno fornito di porta in alluminio anticorrosione e vetri.

Il locale è servito da un piccolo bagno completo delle apparecchiature sanitarie minime.

Lo stato di conservazione e di manutenzione può definirsi normale (si vedano le fotografie nn. 6, 7 e 8).

Proprietà

- * * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1/3**
- * * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1/3**
- * * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1/3**

Stima del bene

Sulla base della attuale situazione generale del mercato immobiliare in Foggia, considerate le caratteristiche del fabbricato e del contesto, tenuto conto della situazione dell'immobile come sopra descritta, riscontrate le caratteristiche posizionali dell'immobile e le relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione, delle prospicente, dell'epoca di costruzione dell'immobile, dello stato di conservazione, valutate le specifiche condizioni e di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della presente consulenza il valore di mercato di immobili simili in zona possa essere compreso tra € 2.000,00 e € 3.300,00 al mq di superficie lorda.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter stabilire in € 2.700,00/mq il valore unitario dell'immobile in vendita.

Poiché la superficie lorda del locale risulta pari a mq 28,00, è possibile determinare il valore complessivo come segue:

$$\text{mq } 28,00 \times \text{€ } 2.700,00/\text{mq} = \text{€ } 75.600,00$$

Ed infine, essendo la quota di proprietà pari ad 1/3, il valore del lotto n. 2, costituito dall'immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via Matteo Luigi Guerrieri ora Piazza Padre Pio n. 7, viene stabilito in

€ 25.200,00 (diconsi Euro venticinquemiladuecento/00).

3.3 LOTTO N. 3

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via G. Di Vittorio n. 205, scala C, piano 7°, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 123, p.la 212 sub 81, vani 6, categoria A/3, classe 5[^], rendita € 790,18; la quota di proprietà risulta pari ad 1/2.

Il valore complessivo del lotto n. 3 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 113.900,00** (diconsi Euro centotredicimilanovecento/00).

Caratteristiche generali e situazione urbanistica

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione (mansarda), posto all'ultimo piano della scala C, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale sul pianerottolo di riposo, di un grosso stabile servito da tre scalinate autonome, per un totale di 60 appartamenti (si vedano le fotografie nn. 9 e 10).

Il fabbricato risulta realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento; le murature di facciata e divisorie sono in laterizio; le finiture delle parti comuni sono ordinarie nell'edilizia civile.

L'edificio si presenta in normale stato di conservazione.

Come da certificazioni rilasciate in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (allegati nn. 24, 25 e 26), il fabbricato in questione venne costruito in esecuzione della licenza edilizia n. 52 in data 29.07.1965, con ultimazione dei lavori avvenuta nel giugno 1967 e licenza di abitabilità rilasciata in data 22.05.1972.

Descrizione della zona

Zona semicentrale completa di urbanizzazioni primarie e secondarie, di discreto interesse commerciale.

Stato di fatto

L'appartamento in questione è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con demolizione di alcune murature divisorie che hanno prodotto una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale che si allega con il n. 6.

Inoltre, una porzione del terrazzo, quella che viene indicata con la denominazione "veranda" sulla planimetria catastale, è stata chiusa con muratura lateralmente e frontalmente nella parte bassa e con una vetrata in alluminio anticorrosione per essere accorpata all'abitazione per costituire il locale cucina.

Tale aumento di superfici non risulta essere stato autorizzato e dovrà essere condonato in attuazione dell'art. 13 della legge n. 47/85 comportando il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione e la regolarizzazione fiscale con la registrazione della nuova situazione catastale.

L'appartamento si compone di quattro vani (compresa la cucina-veranda) oltre gli accessori costituiti da bagno e ripostiglio, la cui superficie lorda risulta essere pari a mq. 109,00 circa.

Inoltre, l'appartamento è circondato su tre lati da un terrazzo a livello ad uso esclusivo, la cui superficie risulta essere pari a mq 75,00 circa.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con pareti e soffitti intonacati e dipinti al civile di color bianco; gli infissi esterni sono parte in legno e parte in alluminio anticorrosione, la pavimentazione è realizzata in parquet in laminato del tipo galleggiante sui sottostanti, originari mattoni di cemento e scaglie di marmo.

La pavimentazione del terrazzo è quella originaria, realizzata con piastrelle in gres.

L'appartamento è servito di riscaldamento collegato all'impianto centralizzato dello stabile, climatizzato per il freddo tramite n. 3 apparecchi, completo degli impianti elettrico, idrico, fognario, citofonico (si vedano le fotografie nn. 11, 12, 13, 14).

In riferimento alle quote condominiali, si rende noto che l'amministratore del condominio dell'appartamento de quo, opportunamente sollecitato dallo scrivente, ha comunicato in data 19.10.2009, mediante missiva, una debitoria dell'annualità in corso pari ad € 3.081,00, per il bilancio consuntivo al 26.01.2008 la somma di € 433,56.

La debitoria complessiva è pari ad € 14.025,29 (allegato n.27).

Proprietà

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1 /2**

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1 /2**

Si precisa che la sig.ra *** è la defunta coniuge del sig. *** e che non risulta presentata alcuna denuncia di successione per l'immobile de quo.

Al riguardo, lo scrivente, a seguito di indagine compiuta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ha comunicato, a mezzo raccomandata a mano (allegato n. 28), al sig. *** tale inadempienza in atto.

E' pure pervenuta allo scrivente la rinuncia all'eredità da parte del figlio sig. *** , che si allega in copia con il n. 29.

Stima del bene

Sulla base della attuale situazione generale del mercato immobiliare in Foggia, considerate le caratteristiche del fabbricato e del contesto, tenuto conto della situazione dell'immobile come sopra descritta, riscontrate le caratteristiche posizionali dell'immobile e le relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione, delle prospicente, dell'epoca di costruzione dell'immobile, dello stato di conservazione, valutate le specifiche condizioni e di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della presente consulenza il valore di mercato di immobili simili in zona possa essere compreso tra € 1.600,00 e € 2.000,00 al mq di superficie commerciale, ottenuta dalla somma tra la superficie lorda dell'appartamento ed 1/3 della superficie scoperta del terrazzo.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter stabilire in € 1.700,00/mq il valore unitario dell'immobile in vendita.

Poiché la superficie commerciale dell'appartamento in questione risulta pari a mq 134,00 (mq 108,88 + 1/3 x mq 75,32), è possibile determinare il valore complessivo come segue:

mq 134,00 x € 1.700,00/mq = € 227.800,00

Ed infine, essendo la quota di proprietà pari ad 1/2, il valore del lotto n. 3, costituito dall'immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via G. Di Vittorio n. 205, scala C, piano 7°, viene stabilito in

€ 113.900,00 (diconsi Euro centotredicimilanovecento/00).

3.4 LOTTO N. 4

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via Molfetta nn. 30A, 30B, 30C, piano terra, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 95, P.IIa 1303 sub 5 e 6, categoria C/1, classe 6^, consistenza mq 121, rendita € 2.399,66; la quota di proprietà risulta pari ad 1/2.

Il valore complessivo del lotto n. 4 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 189.000,00** (diconsi Euro centottantanovemila/00).

Caratteristiche generali e situazione urbanistica

Trattasi di un locale adibito a salumeria - enoteca, condotto in locazione dalla ditta " *** " di *** , nato a Foggia il *** ed ivi residente in Via *** , partita iva *** , in virtù del contratto di locazione in data 01.10.2004 (allegato n. 30) sottoscritto dal suddetto ed dal sig. *** (il defunto genitore del sig. ***) nato a Napoli il 04.01.**** .

Il canone di locazione mensile è pari ad € . 1400,00, per il quale lo scrivente, nella qualità sopra specificata, ha richiesto ed ottenuto, a far data dal mese di settembre 2009 , la quota pari a 1 / 2 del canone corrisposto.

Pertanto il sig. *** ha già versato all'IVG la somma di € .700,00 (settecento/00) corrispondente al 50% del canone mensile, che è stata versata su un libretto di deposito bancario, opportunamente attivato, vincolato all'UFFICIO ESECUTIONI G.I.P. - G.U.P. del Tribunale di Foggia.

Il locale in questione risulta compreso in un edificio per civili abitazioni costituito da sei piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimessa; al piano terra risultano ubicati solo locali adibiti ad attività commerciali (si vedano le fotografie nn. 15 e 16).

Il fabbricato risulta realizzato con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento; le facciate sono realizzate in parte con mattoni di cemento tipo lecablok ed in parte con cemento armato a vista; le restanti finiture sono da ritenersi ordinarie nell'edilizia civile.

Esso si presenta in buono stato di conservazione.

Come da certificazione rilasciata in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (allegato n. 31), il fabbricato in questione venne costruito in esecuzione del progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 16.11.1982 n.1 con successiva variante approvata in data 20.12.1984 n.8; l'ultimazione dei lavori avvenne in data 30.01.1985.

La dichiarazione di abitabilità venne rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in data 10.04.1986 (allegato n. 32).

Descrizione della zona

Zona semicentrale completa di urbanizzazioni primarie e secondarie, di discreto interesse commerciale.

Stato di fatto

Il locale è pavimentato con lastre di pietra di Apricena, le pareti intonacate e rifinite con pittura, provvisto di infissi esterni in alluminio anticorrosivo retrostanti le serrande in ferro.

Il locale presenta tre accessi e due finestroni - vetrina sulla via Molfetta, nonché due uscite posteriori di cui una sulla corta annessa di esclusiva proprietà e l'altra verso il cortile interno dello stabile (vedere la planimetria catastale allegata con il n. 8).

Il locale è servito da un piccolo bagno completo della apparecchiature sanitarie minime.

Lo stato di conservazione e di manutenzione può definirsi buono (si vedano le fotografie nn. 17 e 18).

Proprietà

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 2

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 2

Stima del bene

Sulla base della attuale situazione generale del mercato immobiliare in Foggia, considerate le caratteristiche del fabbricato e del contesto, tenuto conto della situazione dell'immobile come sopra descritta, riscontrate le caratteristiche posizionali dell'immobile e le relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione, delle prospicente, dell'epoca di costruzione dell'immobile, dello stato di conservazione, valutate le specifiche condizioni e di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della presente consulenza il valore di mercato di immobili simili in zona possa essere compreso tra € 2.000,00 e € 3,300,00 al mq di superficie lorda.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter stabilire in € 2.700,00/mq il valore unitario dell'immobile in vendita.

Poiché la superficie lorda del locale risulta pari a mq 140,00, è possibile determinare il valore complessivo come segue:

$\text{mq } 140,00 \times \text{€ } 2.700,00/\text{mq} = \text{€ } 378.000,00$

Ed infine, essendo la quota di proprietà pari ad 1/2, il valore del lotto n. 4, costituito dall'immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla Via Molfetta nn. 30A, 30B, 30C, viene stabilito in **€ 189.000,00** (diconsi Euro centottantanovemila/00).

3.5 LOTTO N. 5

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano 3° (mansarda), censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 sub 8, vani 9, categoria A/2, classe 4^, rendita € 859,90; la quota di proprietà risulta pari all'intero (1/1).

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano seminterrato, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIa 822 sub 10, consistenza mq 205, Categoria C/6, classe 1^, rendita € 465,84; la quota di proprietà sarà pari ad 1/8.

Sono compresi nello stesso lotto i diritti in quota pari ad 1/8 del terreno che circonda il fabbricato censito con i riferimenti di F. 130, p.IIa 822 sub 11 e sulle restanti parti comuni tra cui il vano scale, salvo altri.

Il valore complessivo del lotto n. 5 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 212.600,00** (Euro duecentododicimilaseicento/00).

Caratteristiche generali e situazione urbanistica

Trattasi dell'appartamento da adibire ad abitazione (mansarda) posto all'ultimo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale sul pianerottolo di riposo, e del piano seminterrato compresi nello stabile costruito sul terreno individuato sul F. 130 particella 822 con superficie pari a mq 2680 (si vedano le fotografie nn. 19 e 20).

Il fabbricato è costituito da otto appartamenti adibiti per abitazione, distribuiti sui quattro livelli di fabbrica, oltre al piano seminterrato adibito ad autorimessa comune che riceve accesso sia dalla rampa carrabile che dalla scalinata di servizio anche per i piani superiori.

Sempre al piano seminterrato sono individuati due locali nei quali sono ubicati l'impianto autoclave con i serbatoi per la riserva idrica ed un deposito ad uso comune.

Il fabbricato è circondato da area comune censita in catasto con i riferimenti di F. 130, p.lla 822 sub 11, la cui proprietà, insieme a quella dei locali tecnici ed all'autorimessa comune al piano seminterrato, sarà trasferita all'aggiudicatario del presente lotto n. 5 con diritti in quota pari ad 1/8.

L'edificio risulta realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento; le murature di facciata sono rivestite con mattoncini in laterizio faccia vista; le finiture delle parti comuni sono ordinarie nell'edilizia civile; lo stabile è servito di impianto idrico alimentato da un pozzo di proprietà comune, e di impianto fognario che canalizza i reflui in una fossa settica collocata all'interno dell'area di pertinenza il fabbricato.

L'edificio si presenta in normale stato di conservazione.

Il fabbricato venne costruito abusivamente, poi fu oggetto di richiesta di condono edilizio.

Come da certificazioni rilasciate in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, gli immobili di cui al presente lotto n. 5 furono oggetto di sanatoria edilizia con pratiche iscritte al n. 2410/CN/95 - n. 423/2009 del Registro (allegato n. 33), ed al n. 2206/CN/95 - n. 424/2009 del Registro (allegato n. 34).

Descrizione della zona

Zona extraurbana distante circa km 5 dal centro abitato, priva di gran parte delle urbanizzazioni sia primarie che secondarie, di modesto interesse commerciale.

Stato di fatto

Contrariamente a quanto denunciato in catasto ed indicato sulla planimetria catastale che si allega con il n. 10, l'appartamento in questione risulta al rustico, privo di murature e finiture al suo interno tranne che per le finestre che risultano complete di infissi in alluminio anticorodal con vetrate isolanti (si vedano le fotografie nn. 21 e 22).

L'accesso è risultato interdetto a causa dell'indisponibilità delle chiavi per l'apertura della porta blindata posta all'ingresso; l'osservazione dell'immobile è stata possibile attraverso un piccolo foro ricavato sulla muratura della scalinata presente accanto alla porta d'ingresso.

Per l'accertamento della consistenza si è fatto quindi riferimento alle indicazioni fornite dalla richiamata planimetria catastale; dall'esame della stessa è risultato che l'appartamento in questione risulta essere della superficie lorda pari a mq 237,00.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, di cui, si ripete, sarà trasferito il diritto di proprietà pari ad 1/8, sono individuati al suo interno l'autorimessa comune, due locali utilizzati per gli impianti tecnici ed il vano scale.

Esso presenta la pavimentazione realizzata con marmette di cemento e graniglia, le pareti intonacate e rifinite con idropittura (si vedano le fotografie nn. 29, 30, 31 e 32).

Lo stato manutentivo può definirsi mediocre in conseguenza di un fenomeno di risalita di umidità dal terreno che interessa sia il pavimento che le pareti perimetrali, conseguenti, con buona probabilità, alla mancata realizzazione di vespai drenanti.

La superficie lorda del piano seminterrato, con la sola esclusione del vano scale e del disimpegno ad esso annesso, risulta pari a mq 230,00.

Proprietà dell'appartamento (F. 130 p.lla 822 sub 8)

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 1

Proprietà del piano seminterrato (F. 130 p.lla 822 sub 10)

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

N.B. **Di tale ultima quota saranno trasferiti in proprietà i diritti pari ad 1/8.**

Stima dei beni costituenti il lotto n. 5

Sulla base della attuale situazione generale del mercato immobiliare in Foggia, considerate le caratteristiche del fabbricato e del contesto, tenuto conto della situazione dell'immobile come sopra descritta, riscontrate le caratteristiche posizionali dell'immobile e le relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione, delle prospicente, dell'epoca di costruzione dell'immobile, dello stato di conservazione, valutate le specifiche condizioni e di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della presente consulenza il valore di mercato di appartamenti di tipo economico con caratteristiche similari (al rustico) in zona possa essere compreso tra € 700,00 e € 1.100,00 al mq di superficie

Attribuendo all'appartamento in questione il valore unitario pari ad € 800,00/mq, il valore complessivo viene così a stabilirsi:

$$\text{mq } 237,00 \times \text{€ } 800,00/\text{mq} = \text{€ } 189.600,00$$

Procedendo con analogo criterio, lo scrivente ha tratto il convincimento che anche al piano seminterrato, come sopra descritto, possa attribuirsi un valore unitario pari ad € 800,00/mq.

Per quanto innanzi, il valore complessivo del piano seminterrato, comprendente l'autorimessa comune e due locali utilizzati per gli impianti tecnici, viene così a stabilirsi:

$$\text{mq } 230,00 \times \text{€ } 800,00/\text{mq} = \text{€ } 184.000,00$$

E poiché la quota di proprietà del piano seminterrato che sarà trasferita con il presente lotto n. 5 risulta essere pari a 1/8, il corrispondente valore viene a stabilirsi in **€ 23.000,00**.

Per tutto quanto innanzi, il valore complessivo del lotto n. 5 risulta essere pari ad **€ 212.600,00** (Euro duecentododicimilaseicento/00) così determinato:

- per l'appartamento (F. 130 p.IIIa 822 sub 8) con diritti pari ad 1/1	€ 189.600,00
- per il piano seminterrato (F. 130 p.IIIa 822 sub 10) con diritti pari ad 1/8	€ 23.000,00
- per il terreno che circonda il fabbricato, censito con i riferimenti di F. 130, p.IIIa 822 sub 11 e sulle restanti parti comuni tra cui il vano scale, salvo altri, con diritti pari ad 1/8	€ 0,00
Torna il valore del lotto n. 5 pari ad	€ 212.600,00

3.6 **LOTTO N. 6**

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano 2°, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIIa 822 sub 6, vani 7,5, Categoria A/2, classe 4[^], rendita € 716,58; la quota di proprietà risulta pari all'intero (1/1).

Immobile ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), piano seminterrato, censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIIa 822 sub 10, consistenza mq 205, Categoria C/6, classe 1[^], rendita € 465,84; la quota di proprietà sarà pari ad 1/8.

Sono compresi nello stesso lotto i diritti in quota pari ad 1/8 del terreno che circonda il fabbricato censito con i riferimenti di F. 130, p.IIIa 822 sub 11 e sulle restanti parti comuni tra cui il vano scale, salvo altri.

Terreno ubicato nel Comune di FOGGIA alla via Strada Foggia - Castelluccio dei Sauri (località Posta Corona), censito in Catasto con gli estremi di Foglio 130, P.IIIa 821, seminativo di 2[^], are 53,20, redd. Dominic. € 32,97, redd. Agr. € 17,86; la quota di proprietà risulta pari ad 1/4.

Il valore complessivo del lotto n. 6 come sopra costituito risulta essere pari ad **€ 344.800,00** (Euro trecentoquarantaquattromilaottocento/00).

Caratteristiche generali e situazione urbanistica

Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione posto al secondo piano, con porta d'ingresso a destra salendo le scale sul pianerottolo di riposo, e del piano seminterrato compresi nello stabile costruito sul terreno individuato sul F. 130 particella 822 con superficie pari a mq 2680.

Il fabbricato è costituito da otto appartamenti adibiti per abitazione, distribuiti sui quattro livelli di fabbrica, oltre al piano seminterrato adibito ad autorimessa comune che riceve accesso sia dalla rampa carrabile che dalla scalinata di servizio anche per i piani superiori (si vedano le fotografie nn. 23 e 24)..

Sempre al piano seminterrato sono individuati due locali nei quali sono ubicati l'impianto autoclave con i serbatoi per la riserva idrica ed un deposito ad uso comune.

Il fabbricato è circondato da area comune censita in catasto con i riferimenti di F. 130, p.IIIa 822 sub 11, la cui proprietà, insieme a quella dei locali tecnici ed all'autorimessa comune al piano seminterrato, sarà trasferita all'aggiudicatario del presente lotto n. 6 con diritti in quota pari ad 1/8.

L'edificio risulta realizzato con strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento; le murature di facciata sono rivestite con mattoncini in laterizio faccia vista; le finiture delle parti comuni sono ordinarie nell'edilizia

civile; lo stabile è servito di impianto idrico alimentato da un pozzo di proprietà comune, e di impianto fognario che canalizza i reflui in una fossa settica collocata all'interno dell'area di pertinenza il fabbricato.

L'edificio si presenta in normale stato di conservazione.

Il fabbricato venne costruito abusivamente, poi fu oggetto di richiesta di condono edilizio.

Come da certificazioni rilasciate in copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, gli immobili di cui al presente lotto n. 6 furono oggetto di sanatoria edilizia con pratiche iscritte al n. 2409/CN/95 - n. 422/2009 del Registro (allegato n. 35), ed al n. 2206/CN/95 - n. 424/2009 del Registro (allegato n. 34).

Come da elenco riportato nel paragrafo precedente, il presente lotto n. 6 si completa con la quota di proprietà pari ad 1/4 del terreno a confine la particella su cui insiste il fabbricato, censito nel Catasto Terreni con gli estremi di Foglio 130, P.IIIa 821.

Detto fondo è a vocazione agricola ma al momento del sopralluogo non risultava interessato da alcuna coltura.

Descrizione della zona

Zona extraurbana distante circa km 5 dal centro abitato, priva di gran parte delle urbanizzazioni sia primarie che secondarie, di modesto interesse commerciale.

Stato di fatto

L'appartamento in questione risulta completo in tutte le sue parti con finiture di pregio quali pavimentazioni in tutti i locali realizzate con lastre di pietra naturale e marmi composte a formare disegni, rivestimenti alle pareti dei due bagni e della cucina realizzate con lastre di pietra, le finiture delle pareti degli altri locali con carta da parati o con stucchi colorati in pasta, controsoffitti con lampade incassate ed elementi decorativi completano l'architettura di quasi tutti i locali; le porte interne sono in legno laccato di colore bianco e gli infissi esterni sono in alluminio anticorrosione con vetrate isolanti.

L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento completo di radiatori in ghisa e caldaia murale alimentata con bombole di gpl collocate nel terreno circostante il fabbricato.

L'immobile si completa con un balcone che con continuità si sviluppa su due lati dello stesso.

Per l'accertamento della consistenza si è fatto riferimento alle indicazioni fornite dalla planimetria catastale che si allega con il n. 12; dall'esame della stessa è risultato che l'appartamento in questione risulta essere della superficie commerciale pari a mq 227,00 circa, ottenuta dalla somma tra la superficie lorda dell'immobile, pari a mq 214,00 circa, ed 1/3 della superficie del balcone pari a mq 13,00 circa.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, di cui, si ripete, sarà trasferito il diritto di proprietà pari ad 1/8, sono individuati al suo interno l'autorimessa comune, due locali utilizzati per gli impianti tecnici ed il vano scale.

Esso presenta la pavimentazione realizzata con marmette di cemento e graniglia, le pareti intonacate e rifinite con idropittura (si vedano le fotografie nn. 29, 30, 31 e 32).

Lo stato manutentivo può definirsi mediocre in conseguenza di un fenomeno di risalita di umidità dal terreno che interessa sia il pavimento che le pareti perimetrali, conseguenti, con buona probabilità, alla mancata realizzazione di vespai drenanti.

La superficie lorda del piano seminterrato, con la sola esclusione del vano scale e del disimpegno ad esso annesso, risulta pari a mq 230,00.

Proprietà dell'appartamento (F. 130 p.IIIa 822 sub 6)

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 1

Proprietà del piano seminterrato (F. 130 p.IIIa 822 sub 10)

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

N.B. **Di tale ultima quota saranno trasferiti in proprietà i diritti pari ad 1/8.**

Proprietà del terreno (F. 130 p.IIIa 821)

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** proprietà per 1 / 4

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1 / 4**

* * * * a Foggia c.f. *** **proprietà per 1 / 4**

Stima dei beni costituenti il lotto n. 6

Sulla base della attuale situazione generale del mercato immobiliare in Foggia, considerate le caratteristiche del fabbricato e del contesto, tenuto conto della situazione dell'immobile come sopra descritta, riscontrate le caratteristiche posizionali dell'immobile e le relative qualità sotto il profilo dell'orientamento, dell'esposizione, delle prospicente, dell'epoca di costruzione dell'immobile, dello stato di conservazione, valutate le specifiche condizioni e di rendita sotto il profilo economico, il sottoscritto stima che alla data della presente consulenza il valore di mercato di appartamenti di tipo civile con caratteristiche similari in zona possa essere compreso tra € 1.200,00 e € 1.600,00 al mq di superficie

Attribuendo all'appartamento in questione il valore unitario pari ad € 1.400,00/mq, il valore complessivo viene così a stabilirsi:

mq 227,00 x € 1.400,00/mq = **€ 317.800,00**

Procedendo con analogo criterio, lo scrivente ha tratto il convincimento che per il piano seminterrato, come sopra descritto, possa attribuirsi un valore unitario pari ad € 800,00/mq.

Per quanto innanzi, il valore complessivo del piano seminterrato, comprendente l'autorimessa comune e due locali utilizzati per gli impianti tecnici, viene così a stabilirsi:

mq 230,00 x € 800,00/mq = € 184.000,00

E poiché la quota di proprietà del piano seminterrato che sarà trasferita con il presente lotto n. 6 risulta essere pari a 1/8, il corrispondente valore viene a stabilirsi in **€ 23.000,00**.

Per quanto riguarda la porzione del terreno di cui alla F. 130 p.lla 821 della superficie pari a mq 5320, riscontrata la vocazione agricola e tenendo conto del mercato locale, lo scrivente ritiene possa stabilirsi una quotazione pari ad € 3,00/mq, con un valore complessivo così stabilito:

mq 5320 x € 3,00/mq = € 15.960,00

E poiché la quota di proprietà di tale particella di terreno che sarà trasferita con il presente lotto n. 6 risulta essere pari a 1/4, il corrispondente valore viene a stabilirsi in € 3.990,00 che si arrotondano ad **€ 4.000,00**.

Per tutto quanto innanzi, il valore complessivo del lotto n. 6 risulta essere pari ad **€ 344.800,00** (Euro trecentoquarantaquattromilaottocento/00) così determinato:

- per l'appartamento (F. 130 p.lla 822 sub 6) con diritti pari ad 1/1	€ 317.800,00
- per il piano seminterrato (F. 130 p.lla 822 sub 10) con diritti pari ad 1/8	€ 23.000,00
- per il terreno che circonda il fabbricato, censito con i riferimenti di F. 130, p.lla 822 sub 11 e sulle restanti parti comuni tra cui il vano scale, salvo altri, con diritti pari ad 1/8	€ 0,00
- per il terreno agricolo a confine con il fabbricato, censito con i riferimenti di F. 130, p.lla 821, con diritti pari ad 1/4	€ 4.000,00
Torna il valore del lotto n. 6 pari ad	€ 344.800,00

* * * * *

Tanto si deve in adempimento dell'incarico ricevuto.

Il Delegato del Giudice G.I.P.
Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia
Francesco Miccoli

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. *Filippo Fusco*

Foggia, 26 ottobre 2009

* * * * *

PER VENDITE IMMOBILIARI CONSULTARE

www.astegiudiziarie.it per il Tribunale di Foggia e altri

www.tribunaledilucera.net per il Tribunale di Lucera e altri

www.portaleaste.com e www.aste.it