

Dott. Agr. Anna Frezza

Contrada Ciuste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 80000064/2013

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

1/1 del diritto di proprietà

**NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2581 sub 1, VIA
PIAVE 62**

**NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 1 e mapp.
2581 sub 2 graffiati, VIA PIAVE 60**

**NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 2, VIA
PIAVE 58**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

avevano contratto matrimonio il
16.02.1975 a TORREMAGGIORE (FG) in regime di comunione legale dei beni.

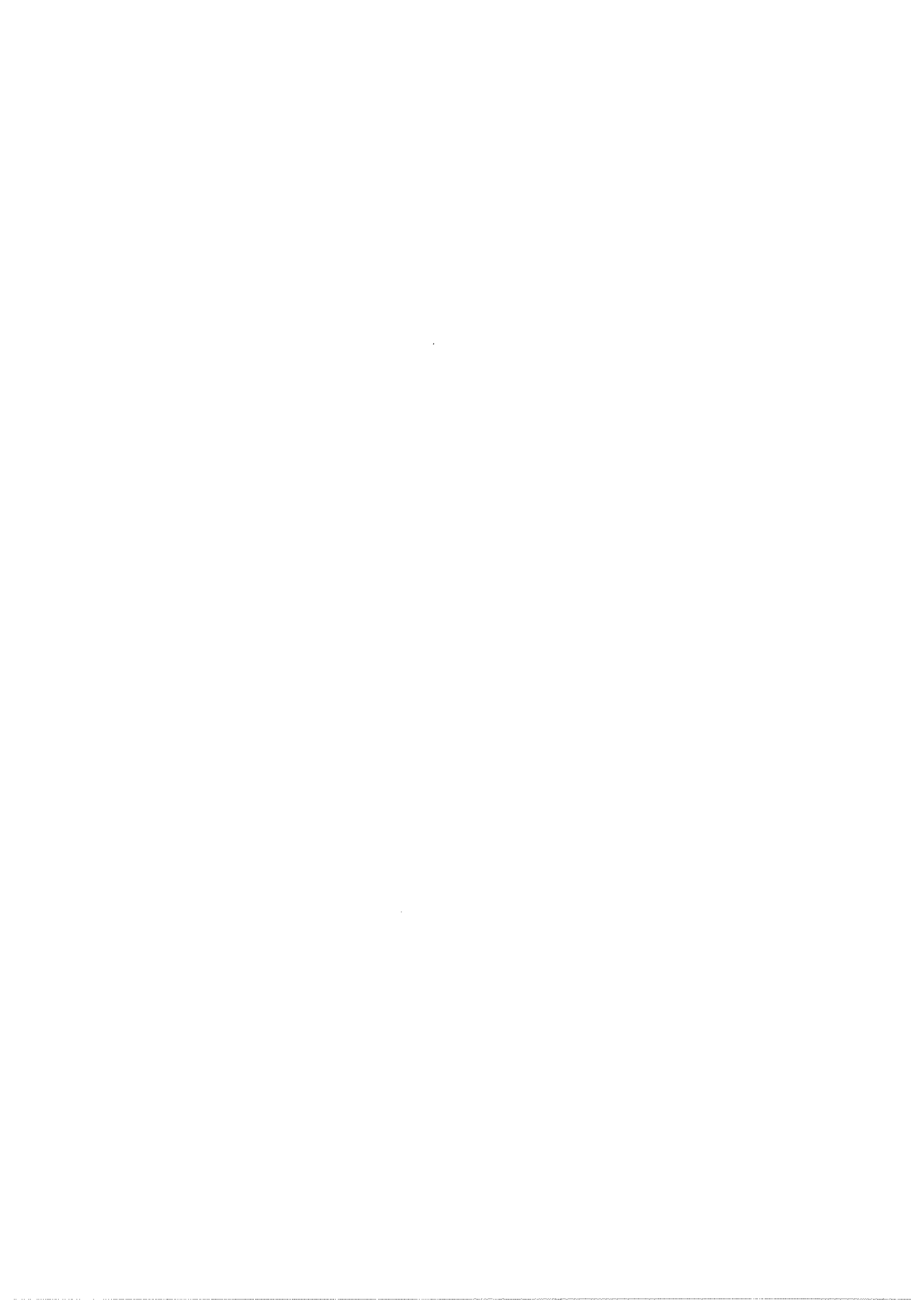
OCCUPANTE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

UBICAZIONE

L'appezzamento si trova nella porzione di abitato che si estende a nord ovest del centro
abitato di Torremaggiore al civico 60 e 58 di Via Piave.





IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Abitazione indipendente su tre piani fuori terra senza ascensore con rimessa al piano terra.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: _____ per la quota di 1/1

NCEU del Comune di Torremaggiore

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
94	2581	1	C/6	16 mq	54 mq	4	75,20
94	2581 5289	2 19	A/3	6,5 vani	176 mq (165 mq escluse aree scoperte)	2	402,84
94	5289	20	C/6	40 mq	46 mq	4	187,99

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 5289 sub 19 e il mappale 2581 sub 2 derivano per allineamento delle mappe dalla soppressione mappale 2579 sub 1.

Il mappale 5289 sub 20 deriva dal map 2579 sub 2 per variazione del 13.07.2015 n. fg0158177 e prima dal map 3674 sub 3 per variazione del 02.05.2005 n. fg0090826. La planimetria catastale depositata relativa al mappale 5289 sub 20 è ancora sotto l'identificativo "map 2579 sub 2".

PROVENIENZA

_____ entrava in piena proprietà dei beni del lotto 1 in conseguenza di atto di successione del _____ e trascritto a Foggia ai NN

_____ a acquistano per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni da _____

_____ on atto del Notaio Fabrizio Eccellente del

Foggia ai _____

_____ piena proprietà di map 3674 sub 3 che per



modifiche successive genererà i beni attualmente pignorati.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'immobile, costituito da una palazzina di tre piani fuori terra, è stato edificato a metà degli anni '50 ed è stato interessato da un restauro intorno alla metà degli anni '80. Attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione. Recentemente sono stati fatti dei lavori di risistemazione ed impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere dei problemi di infiltrazione di acqua piovana al piano primo.

Esternamente la palazzina è dipinta di colore giallo paglierino. Porte e finestre sono decorate con cornici in rialzo bianche e al piano terra è stato realizzato un battiscopa con lastre di marmo bianche coordinate agli scalini che portano all'ingresso e alle soglie di porte e finestre. Il portoncino dell'ingresso è in legno color noce. A protezione dell'ingresso è stata apposta una pensilina parapiovania in policarbonato. Per il portone del passo carraio a nord è stato scelto un avvolgibile in metallo motorizzato mentre per il passo carraio a sud (civ. 58) è stato scelto un portone metallico ad ante battenti. Ambedue i portoni sono dipinti esternamente con vernice color grigio scuro in accordo con le grondaie e le ringhiere dei terrazzini del primo e secondo piano.

Al piano terra sono presenti due rimesse, comunicanti fra loro, cui si accede sia direttamente dal via Piave per mezzo di due passi carrai che, internamente, dalla scalinata di ingresso che porta al piano primo dove trova spazio l'abitazione. Nella porzione est della rimessa a sud è stata realizzata una tramezzatura che crea un soppalco per lo stivaggio di oggetti. I muri sono intonacati di bianco e al pavimento sono posate mattonelle in graniglia chiare. Essendo dei locali adibiti a rimessa mezzi agricoli e magazzino le finiture sono economiche e spartane. Le porte presenti sono in metallo smaltate di bianco.

Da Via Piave per mezzo del portoncino si accede al vano scale. Per mezzo di una scala con corrimano metallico e alzate, pedate e battiscopa in marmo chiaro, si raggiunge, in corrispondenza del primo piano, un pianerottolo che conduce, a sinistra, alla porzione nord dell'appartamento e, a destra, alla porzione sud dell'appartamento. Il primo piano ha un'altezza utile di 3 m. La porzione nord dell'appartamento comprende una cucina, una sala da bagno completa di lavabo, WC, bidet, box doccia, ed una camera da letto. La porzione sud dell'appartamento comprende una sala e una camera con un bagno privato munito di lavabo e wc. Le finiture sono di tipo medio.



Per i pavimenti della porzione nord sono state scelte piastrelle in gres, effetto marmo, grigio chiare quadrate. Le pareti sui cui poggia la cucina sono state rivestite con piastrelle quadrate di ceramica grigie. I muri sono dipinti di color giallo chiaro e i soffitti di bianco. Pavimenti e pareti della sala da bagno sono state rivestite con piastrelle in gres sui toni dell'azzurro. I sanitari sono di ceramica bianchi classici. I pavimenti della porzione sud dell'appartamento sono in mattonelle di graniglia grigio chiaro e le pareti sono dipinte con tempera bianca. I soffitti della sala e della camera da letto sono stati decorati con una greca e dei rosoni in corrispondenza dei punti luce centrali realizzati in gesso. Il WC privato della camera da letto non è piastrellato alle pareti ed i sanitari sono di tipo economico in ceramica bianchi.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno, classiche. Gli infissi di finestre e portefinestre sono in pvc bianco con vetrocamera. Come oscuranti sono stati utilizzati avvolgibili bianchi, fatta eccezione per la portafinestra della cucina, per cui è stata utilizzato un infisso a persiana color grigio scuro a doppia anta.

Gli elementi riscaldanti sono termosifoni in ghisa classici smaltati di bianco.

Al soffitto del primo piano, in più punti, sono evidenti segni di vecchie infiltrazioni che sono state risolte con un recente intervento di restauro del terrazzo dell'ultimo piano.

Il piano secondo si raggiunge per mezzo di un secondo vano scale privo di finiture a cui si accede dalla cucina.

Il secondo piano è rappresentato da un sottotetto al grezzo, con pavimento in mattonelle di graniglia grigio scure e un terrazzo, recentemente restaurato, pavimentato con piastrelle in gres quadrate color simil cotto. Il soffitto, a due falde spioventi, ha un'altezza utile media di 2,6 m (max 3 m/min 2 m). Gli infissi sono in vetro e metallo smaltati di bianco.

Terrazzini sono muniti di ringhiera smaltata con vernice color grigio scuro e pavimentati con piastrelle in gres rettangolari bianche.

Il tetto è in coppi e le grondaie, in metallo smaltato di colore grigio scuro, scaricano al piano strada.

L'impianto elettrico è munito di salvavita. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è garantito da una caldaia a gas (dettagli contenuti nell'APE allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile:



- 22.07.1957 Nulla osta del Comune di Torremaggiore rilasciato per l'esecuzione di lavori di sopraelevazione ad un fabbricato esistente sito in via Piave e Giro esterno Nord
- 04.02.1958 Licenza di costruire n. 136 corredata di planimetrie rilasciata a ~~Alfonso~~ Alfonso per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione
- 04.03.1958 Permesso di abitabilità di casa di nuova costruzione prot. 345 rilasciato

- 16.03.2005 Denuncia di cambio di destinazione d'uso del map 2589 sub 20 da A/6 a C/6 (corrisponde corretta variazione anche a livello catastale)

Quanto accatastato corrisponde a quanto concesso con la licenza edilizia del 1958. Tuttavia sono state rilevate delle lievi difformità nella divisione degli spazi interni, probabilmente risalenti al restauro effettuato negli anni '80 e di cui non è stata trovata documentazione, e più precisamente:

- al piano primo, nella ~~porzione nord~~ dell'abitazione, sono state rimosse due tramezzature, una in corrispondenza della camera da letto e una in cucina;
- al piano terra, in corrispondenza dell'angolo nord ovest del sub 1 map 2581, vi è la presenza di un manufatto dell'altezza di 2 m ad uso ripostiglio non riportato nella planimetria depositata con la richiesta di licenza edilizia.

Per sanare tale difformità l'UT di Torremaggiore ha indicato che sarà sufficiente aprire una SCIA in sanatoria. Si stima una spesa complessiva di 650,00 € per saldo degli oneri e svolgimento della pratica da parte di un tecnico abilitato.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con map. 5289, Via Piave, Via Aldo Moro e map. 2581.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 4567 R.G. e 3717 R.P. Del 05.06.2013

a favore: Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A., OMISSIS;

a carico: _____

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 295 del 24.04.2013 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Lucera sez. Apricena



Dott. Agr. Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

☐ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

beni colpiti:

1/1 del diritto di proprietà di:

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2581 sub 1, VIA PIAVE 62

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 1 e mapp. 2581 sub 2 graffati, VIA PIAVE 60

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 2, VIA PIAVE 58

NCT: Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG), Foglio 34, mapp. 327, 325, 326

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 41, mapp. 110, 109, 100, 107

Oltre ad altri beni

nn. 4409 R.G. e 3594 R.P. Del 30.05.2013

a favore: Banca Popolare di Milano Soc. COOP. A R.L., OMISSIS;

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 149 del 27.02.2013 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Lucera

beni colpiti:

1/1 del diritto di proprietà di:

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2581 sub 1, VIA PIAVE 62

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 1 e mapp. 2581 sub 2 graffati, VIA PIAVE 60

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 2, VIA PIAVE 58

NCT: Comune di SAN PAOLO DI CIVITATE (FG), Foglio 34, mapp. 327

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 225 R.G. e 11 R.P. Del 10.01.2013

a favore: Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.P.A., OMISSIS;

a carico

titolo: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo rep. 289 del 20.09.2012 del dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Lucera sez. Apricena

somma: 25.000,00 €



Doti Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

☐ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

capitale: 19.500,00 €

beni colpiti:

1/1 del diritto di proprietà di:

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2581 sub 1, VIA PIAVE 62

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 1 e mapp. 2581 sub 2 graffati, VIA PIAVE 60

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579 sub 2, VIA PIAVE 58

NCT: Comune di San Paolo di Civitate (FG), Foglio 94, mapp. 327

OLTRE AD ALTRI BENI

nn. 3831 R.G. e 566 R.P. Del 06.05.2005

a favore: Banca Apulia S.P.A., OMISSIS;

a carico: _____; OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Notaio Cassano Lorenzo rep. 128132 del 27.04.2005

somma: 130.000,00 €

capitale: 65.000,00 €

beni colpiti:

1/1 del diritto di proprietà di:

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3674 sub 3, Via Piave 58

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2581 sub 1, VIA PIAVE 62

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2579, VIA PIAVE 62

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 2581 sub 2, VIA PIAVE 62

nn. 227 R.G. e 32 R.P. del 12.01.2000

a favore: Banca Popolare di Milano Soc. COOP. A R.L., OMISSIS;

a carico: _____; OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Notaio Cassano Lorenzo rep. 93195 del 27.12.1999



Dott. Agr. Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

☐ annafrezza.agri@gmail.com - annafrezza.agri@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

☒ C.F. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

somma: 100.000.000 Lire

capitale: 50.000.000 Lire

beni colpiti:

1/1 del diritto di proprietà di:

NCT: Comune di San Paolo di Civitate (FG), Foglio 94, mapp. 325, 326, 327

Oltre ad altri beni

Al 28.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornate al secondo semestre 2021.

Si segnala che saranno da sanare le difformità riportate nel paragrafo "regolarità edilizia" per cui si stima una spesa complessiva di 650,00 € comprensive di saldo degli oneri e svolgimento della pratica da parte di un tecnico abilitato.

Stima del valore (V, €):

Piano	categoria catastale	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
t	C/6	rimessa nord	22,8	1	1	600,00 €	13.662,00 €
t	C/6	rimessa sud	44,6	1	1	600,00 €	26.772,00 €
l	A/3 Abitazioni di tipo economico	corridoio	4,9	1	1	700,00 €	3.461,50 €
t	A/3 Abitazioni di tipo economico	cucina	21,0	1	1	700,00 €	14.731,50 €
l	A/3 Abitazioni di tipo economico	sala da bagno	10,1	1	1	700,00 €	7.084,00 €



Dott. Agr. Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

anna.frezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

1	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 1	17,9	1	1	700,00 €	12.558,00 €
1	A/3 Abitazioni di tipo economico	sala	17,8	1	1	700,00 €	12.477,50 €
1	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 2	18,1	1	1	700,00 €	12.638,50 €
1	A/3 Abitazioni di tipo economico	WC	2,1	1	1	700,00 €	1.449,00 €
1	A/3 Abitazioni di tipo economico	poggioli	8,1	0,25	1	700,00 €	1.408,75 €
2	A/3 Abitazioni di tipo economico	sottotetto	49,7	0,75	1	700,00 €	26.082,00 €
2	A/3 Abitazioni di tipo economico	terrazzo	36,0	0,35	1	700,00 €	8.818,78 €
							141.143,53 €

Prezzo arrotondato € 141.000,00

diconsi centoquarantunmila euro.

