

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[REDACTED]  
Vs  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 379/2018

Giudice Dott.ssa V.Patti

ELABORATO PERITALE

**Tecnico incaricato: Dott. Agr. Maurizio Mazzeo**  
*iscritto all'Albo della provincia di Foggia al N. 291*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Foggia*  
*C.F. MZZMRZ62L05D643S- P.Iva 01012050710*

*con studio in Foggia (Foggia) Viale Michelangelo 68*  
*telefono: 0881 1885585*  
*fax: 08811880157*

*email: mau.mazzeo@tiscali.it email Pec: m.mazzeo@epap.conafpec.it*



Indice:

Premessa

Risposte sommarie ai quesiti

Lotto 1

Allegati:

- 1) Estratto atto di matrimonio
- 2) Planimetrie del fabbricato
- 3) Documentazione fotografica
- 4) APE
- 5) Documentazione edilizia
- 6) Verbali sopralluogo (2)
- 7) Visure catastali

pag. 2

pag. 3-4

pag.5

## **Premessa**

Il sottoscritto, dott. Maurizio Mazzeo, domiciliato a Foggia in Viale Michelangelo n.68, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi, al n. 291, ed all'Albo dei C.t.u. del Tribunale di Foggia, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.E. dott.ssa Valentina Patti il 10/07/2020 , con giuramento prestato in data 14/11/2020, e termine di 90 giorni per la consegna dell'elaborato peritale

I termini sono stati poi prorogati sia per sospensione dovuta all'emergenza Covid, e successivamente per istanza delle parti, fino alle disposizioni di cui al provvedimento del 19/02/2022 che assegnava come termine ultimo il 18/03/2022

In ottemperanza all'incarico affidato, il sottoscritto, ha effettuato un primo sopralluogo in data 14/01/2021, sospeso per gli effetti dell'art 54 ter del DPCM del 18/03/2020 , e quindi un ulteriore sopralluogo con rilievo dell'immobile il giorno 02/03/2022, il tutto come riportato nei verbali allegati.

## **Risposte sommarie ai quesiti:**

*“ Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto.*

**1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti relativi all'art. 567, comma 2 c.p.c.... (omissis)**

- è presente la documentazione relativa a iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente

*1.bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti:*

- --vicende traslative riportate nella scheda di descrizione dei lotti

*1.ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....*

- Dati catastali congruenti con atto di pignoramento

*1. quater alla sussistenza di altre procedure esecutive....*

- non risultano altre procedure esecutive sui medesimi immobili

*1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, .....*

- La debitrice è coniugata con [REDACTED] in regime di separazione dei beni come da annotazione sull'estratto di matrimonio allegato

(allegato 1)

**2. all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali:**

- Descrizione dettagliata nelle schede che seguono

*2.bis all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ...*

- documentazione fornita in allegato sotto il numero 2, e nella descrizione dei beni; fotografie inserite nel corpo della perizia; documentazione fotografica completa, allegata sotto il numero 3

*3.alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani delle planimetrie risultanti dal sopralluogo....*

- analitica descrizione dei beni: di seguito nelle schede; planimetrie negli allegati

*4.alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo.....*

- Relazione estimativa nelle schede dei lotti

*4. bis alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando .....*

- superfici rilevate in accordo con Manuale OMI: dettagliate nella schede dei lotti

*5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato, L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto.....*

- L'immobile è posseduto per intero dall'esecutata

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

- Trattasi di unico immobile urbano per cui si è costituito un Unico Lotto

*7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, ....*

- L'immobile è occupato dal debitore e dalla famiglia quale abitazione principale

*8. all'accertamento di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi.....*

- Non rinvenuti

*all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

- Non rinvenuti

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

- Non rinvenuti

10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.....*

- Rilevate alcune irregolarità catastali riportate nella scheda che segue ed assenza del certificato di agibilità (vedasi descrizione nelle schede)

11. *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggio, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario*

Si allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto in data 13/03/2022 (all. n. 4)

*Sub a, e sub b:* irregolarità catastali riportate nelle schede degli immobili

*Sub c, d ed e:* riportate le diverse autorizzazioni edilizie.

*Sub f:* Non ricorre

*Sub g:* Non ricorre

12. *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater legge 18 dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, ..... (omissis)*

- Non ricorre

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo.....* Riportato in coda alle schede

Seguno SCHEDA dettagliata

TRIBUNALE ORDINARIO - FOGGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
379/2018

**LOTTO 1 – ABITAZIONE SITA IN APRICENA (FG)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Abitazione in Apricena Via Madonna degli Angeli n. 10**, della superficie **commerciale** di **169,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████), suddivisa in abitazione principale Piano Terra di superficie **lorda** mq 131,40, cortili chiusi di mq 52,80 **lordi** (commerciale 5,28 mq), tavernetta mq 60,16 **lordi** (commerciale 30,08)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra con una un'altezza interna di 3,2 metri, ed al piano interrato con altezza media di mt 2,20

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 133 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 163mq, rendita 322,79 Euro,
- indirizzo catastale: Via Madonna degli Angeli n. 8 (attualmente n.10) - Apricena, intestato a Marchesano Elvira,
- Coerenze: A nord Via Madonna degli Angeli, particella 167 a est, particella 3 a sud e particella 192 a ovest tutte stesso foglio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>134,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva pertinenze	<b>35,36 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 147.728,32</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.300,00</b>
Data della valutazione:	13/03/2022

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato quale abitazione principale dall'esecutata

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.**

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, iscritta il 25/03/2011 a Foggia ai nn. 2423/450, a favore di [REDACTED] a garanzia di mutuo concesso con atto del 18/03/2011 rogante Notaio L.Cassano di San Severo rep 154835/43204 contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (debitore non datore)

Importo ipoteca: 108.000,00.

Importo capitale: 60.000,00

Durata 7 anni ed 1 mese

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 20/08/2018 a Foggia ai nn. 6907/5656, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili funzionario UNEP Tribunale di Foggia in data 26/07/2018 rep 4613

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

N.V.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- dal 15/10/1990 [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita per Notaio Luciano Mattia Follieri di Apricena rep 20.456 trascritto il 12/11/1990 ai n. 8891/7650

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ante ventennio al 15/10/1990 [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- costruzione avvenuta ante 1966 come da relazione giurata (certificato di idoneità statica) dell'arch Matteo Mariella del 19.06.1993
- Concessione in Sanatoria pratica n. 429 prot. 9634 del 29.11.86 rilasciata in data 09.08.93 dal Comune di Apricena

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la disposizione interna delle stanze è differente dalla situazione catastale: al piano terra il vano principale non ha il tramezzo e nell'angolo Nord est è situata una piccola cucina. La scala di accesso al piano interrato (tavernetta) è spostata di alcuni metri rispetto alla posizione riportata in pianta. Sono presenti due piccole stanze da letto nella parte precedente il bagno, di cui una cieca, non riportate in pianta.

Il piano interrato, reso abitabile, ha nel suo spazio un'altra piccola cucina e vede la presenza di un camino.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **CRITICITÀ: MEDIA**

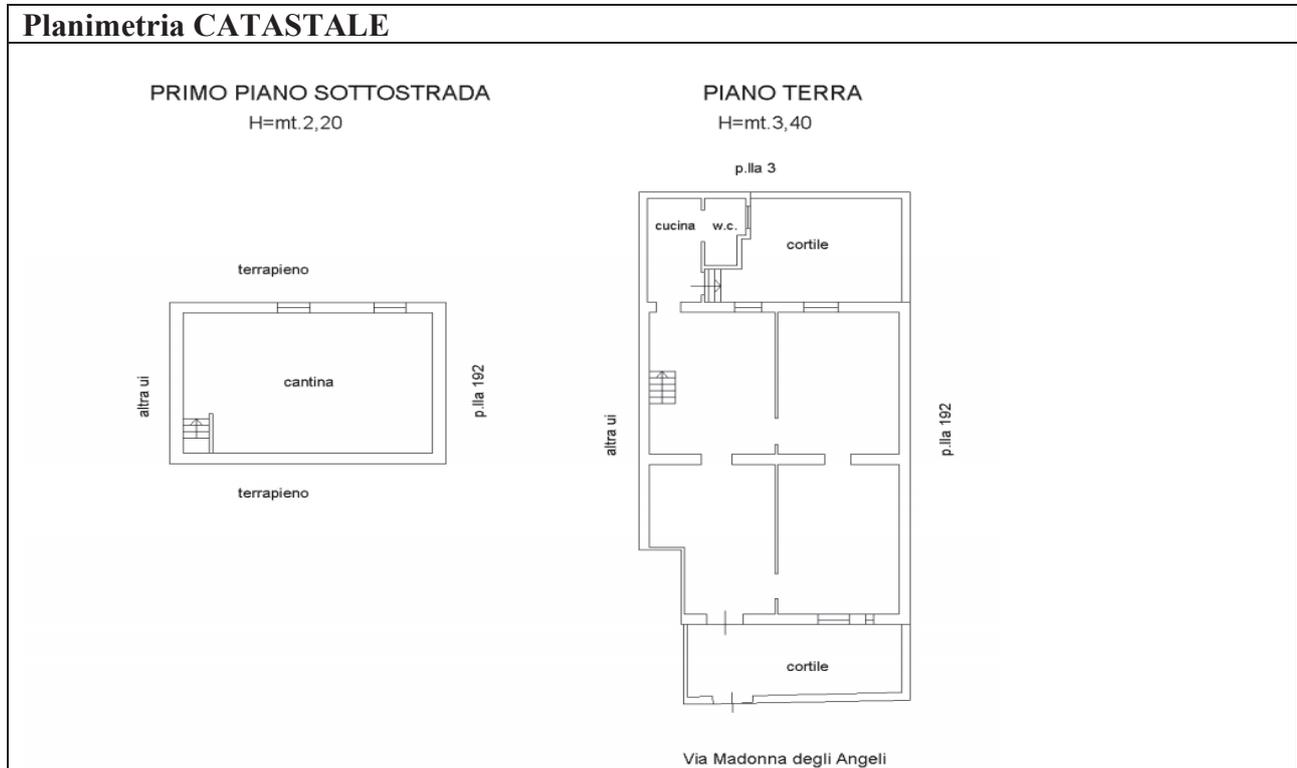
Nonostante i diversi permessi in sanatoria richiesti ed ottenuti, l'attuale situazione non è conforme a quanto autorizzato

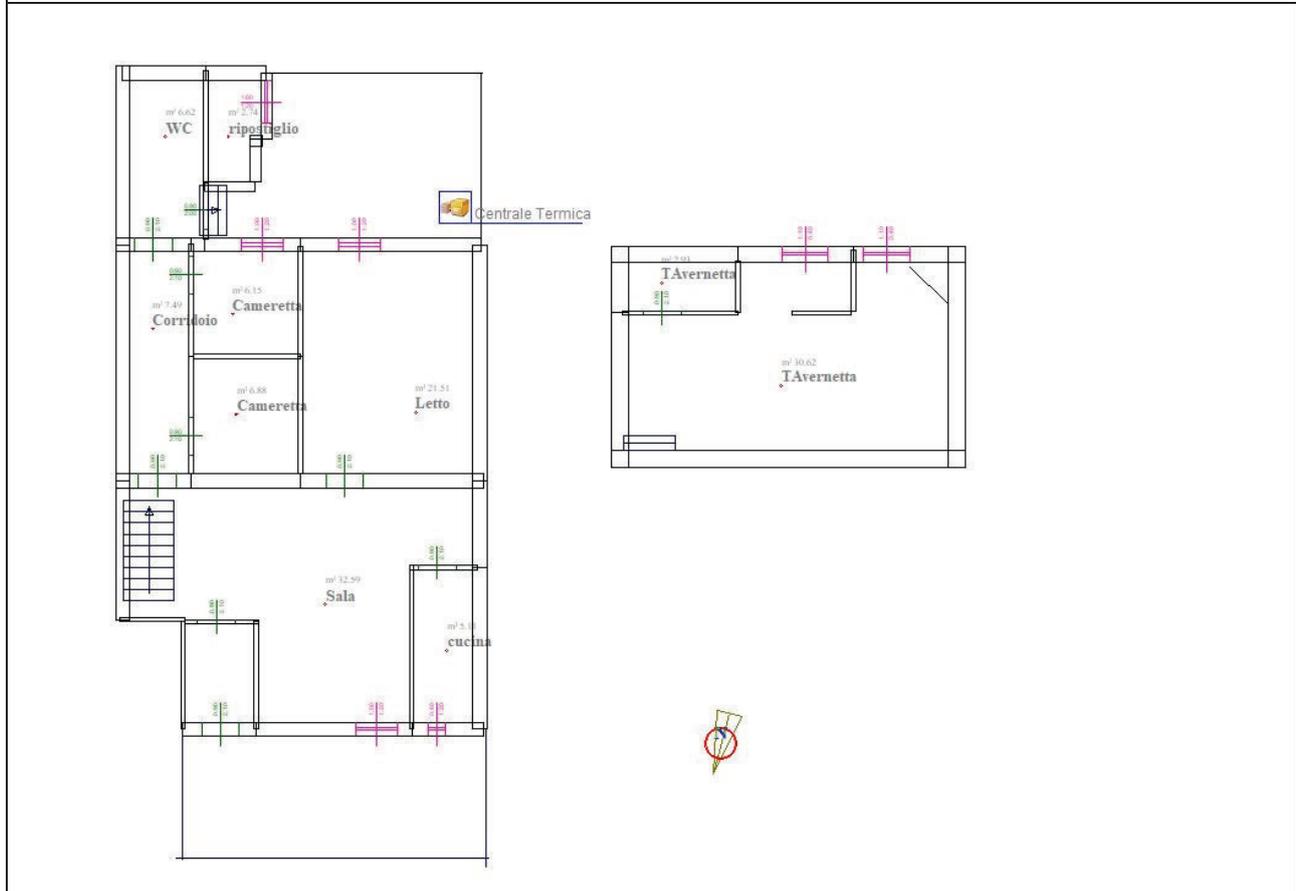
### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Costi di regolarizzazione delle difformità:

- richiesta autorizzazione in sanatoria: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg



**Planimetria situazione attuale**

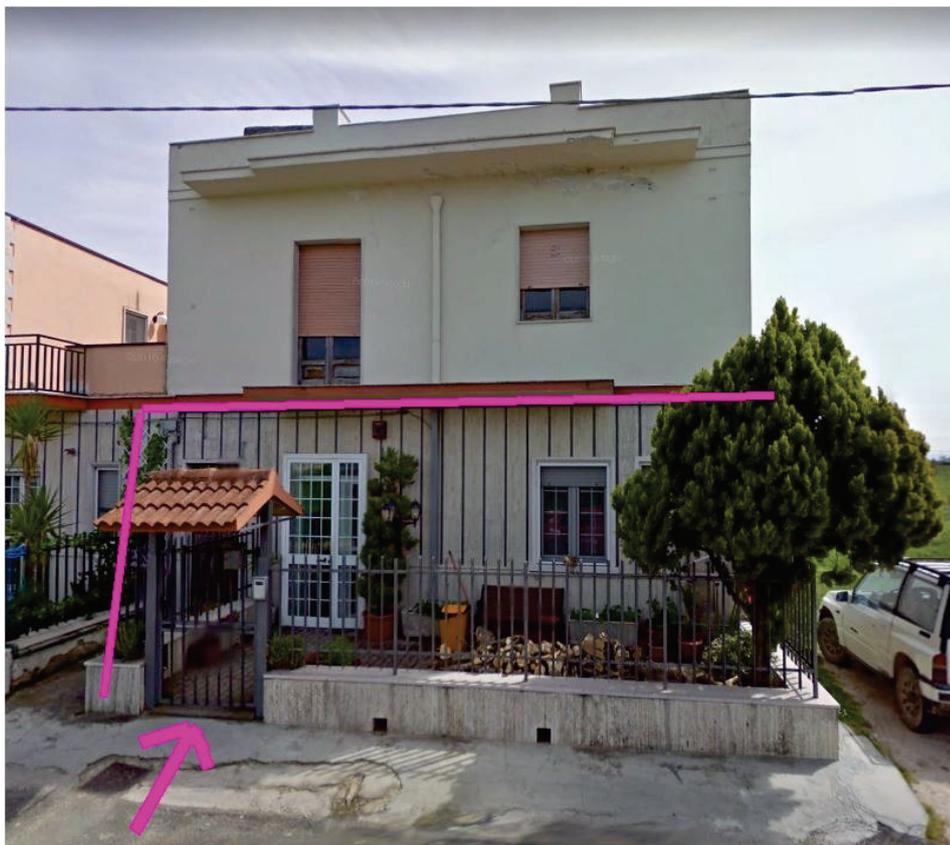
**DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENI IN  
APRICENA (FG) VIA MADONNA DEGLI ANGELI 10  
ABITAZIONE SINGOLA**

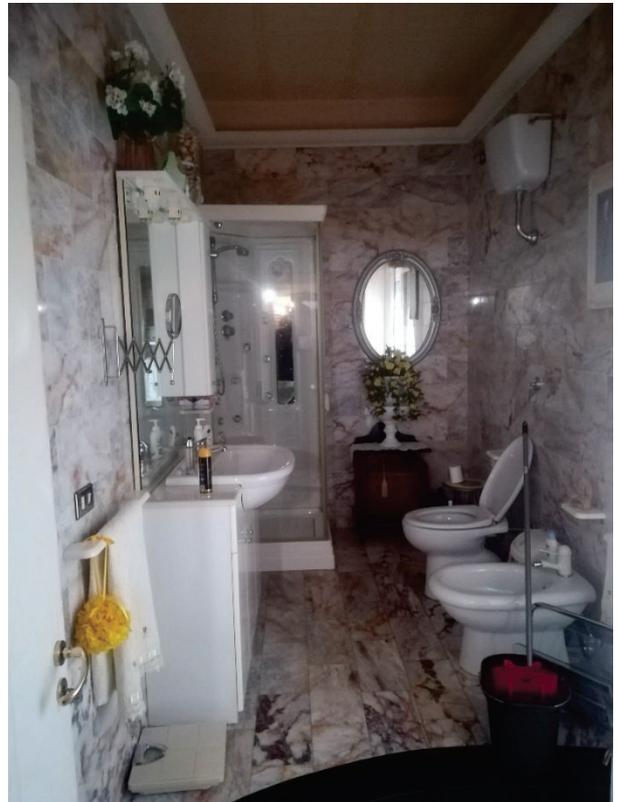
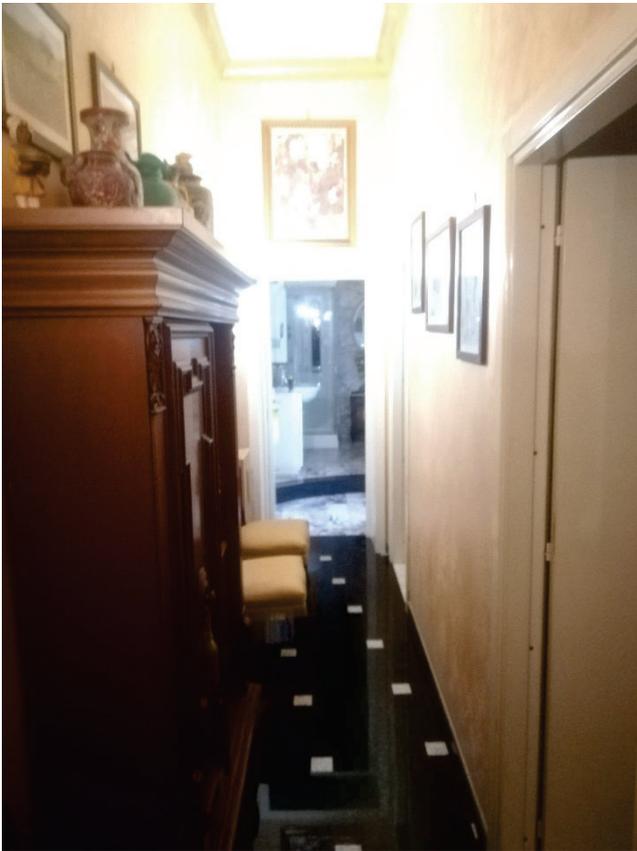
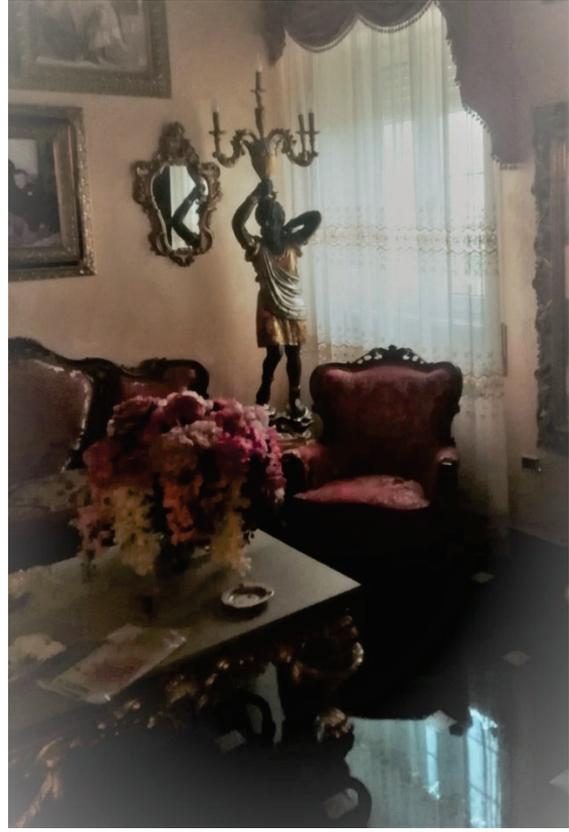
**Abitazione sita in Apricena**

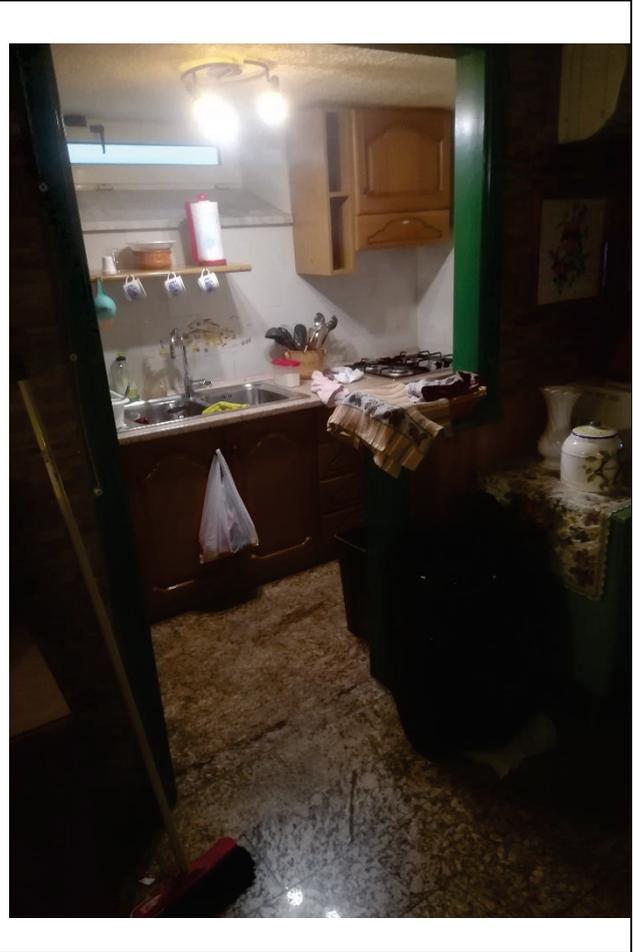
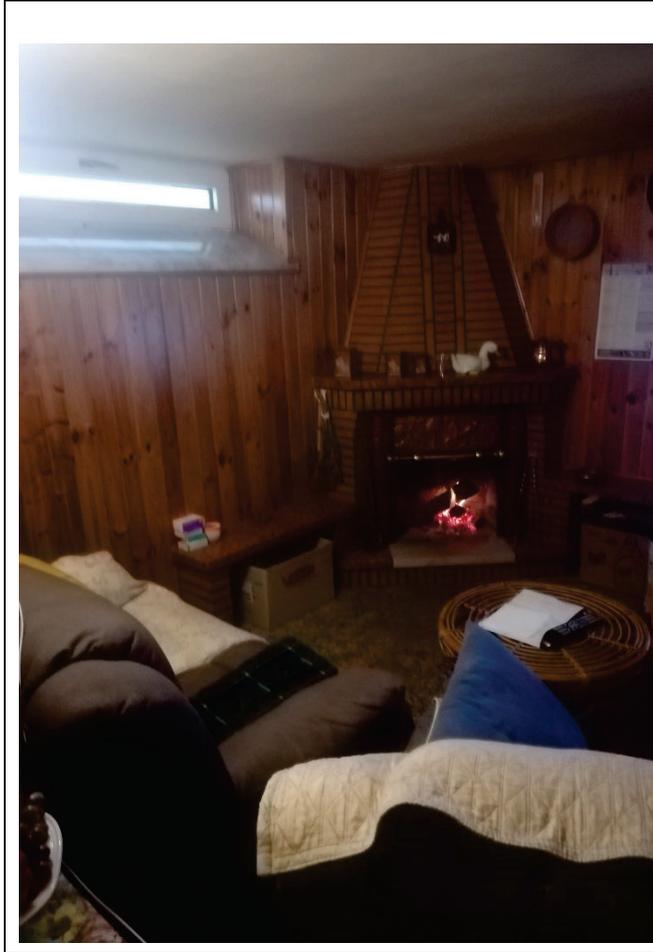
L'appartamento, situato in un edificio di due piani fuori terra, si compone di un ampio salone posto all'ingresso con annessa cucina, da cui si accede ad una stanza da letto padronale. Attraverso un'altra porta si accede ad un corridoio da cui dipartono le due camerette e da cui, in fondo, si accede al bagno ed al cortile posteriore.

Sulla sinistra del salone, attraverso una scala interna si accede alla tavernetta dotata di cucinotto indipendente.

La parte sovrastante (2° piano), a cui si accede da portoncino indipendente posto al civico precedente, NON è oggetto di procedura.







### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area rurale (i più importanti centri limitrofi sono Foggia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



*al di sopra della media*

esposizione:



*al di sopra della media*

luminosità:



*nella media*

panoramicità:



*al di sopra della media*

impianti tecnici:



*al di sopra della media*

stato di manutenzione generale:



*al di sopra della media*

servizi:



*nella media*

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### Delle Componenti Edilizie:



<i>cancello</i> : ferro con apertura elettrica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>infissi esterni</i> : tapparelle realizzati in pvc	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>infissi interni</i> : finestre doppia anta vetro singolo in pvc	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>manto di copertura</i> : solaio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>pareti esterne</i> : , rivestimento in intonaco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>Buona</i>
<i>portone di ingresso</i> : doppio battente realizzato in pvc con cancello esterno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>protezioni infissi esterni</i> : cancelli		

### Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	Buono
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	Buono
<i>termico</i> : impianto con recente caldaia a condensazione e caminetto nella tavernetta	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	Buono

### Delle Strutture:

<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in c.a.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>nella media</i>
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura di tufo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura di tufo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	<i>al di sopra della media</i>

### CLASSE ENERGETICA:



[127.30 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 71004220002311560 registrata in data 13/03/2022

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	Consistenza lorda mq		indice		Commerciale mq
superficie stanze Piano terra	134,4	x	100 %	=	134,4
superficie cortili	52,80	x	10 %	=	5,28
superficie tavernetta	60,16	x	50 %	=	30,08
<b>Totale:</b>	<b>247,36</b>				<b>169,76</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il mercato immobiliare delle abitazioni nella Provincia di Foggia ha subito negli ultimi anni un forte calo, facendo anche dimezzare i valori del passato decennio.

Apricena non è stata immune a questo calo e le abitazioni, che già avevano un valore più basso della media, hanno subito un ulteriore calo, anche se forse meno vistoso rispetto ad altri comuni della Capitanata, stante anche la sua vicinanza al Gargano, ai laghi di Lesina e Varano.

Per questi motivi case che in passato avevano un valore di 900/1000 euro/mq oggi sono oggetto di compravendita anche a 500/600 euro/mq.

L'immobile in oggetto, ha rifiniture sopra la media e buono stato di conservazione, con impianto termico recente (2021) buoni infissi e buono stato delle strutture. Per questo motivo si assumerà come valore, quasi il massimo riscontrato per immobili simili, provvedendo poi alle decurtazioni d'uso per l'occupazione ed il tipo di vendita.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:  $169,76 \times 900,00 = 152.784,00$

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione		importo
Stato d'uso dell'immobile	2%	- 3.055,68

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.728,32**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.728,32**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Foggia, ufficio del registro di Foggia, conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, ufficio tecnico di Apricena, agenzie: Apricena e San Severo, osservatori del mercato immobiliare Foggia, ed inoltre: notai

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione	134,40	35,36	149.728,32	149.728,32
				<b>€. 149.728,32</b>	<b>€. 149.728,32</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.728,32**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.386,42**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 41,90**

**EURO 140.300,00**

**LOTTO 1- Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**EURO 140.300,00**

data 13/03/2022

il tecnico  
MAURIZIO MAZZEO

