

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 79/2022
ORGANA SPV S.R.L. C/



Committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI

Tecnico:

Geom. Aldo Lauriola

Firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Codice Tav:

Quesito di stima in data 18/09/2023

RVI

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	24/01/2024	emissione	---

RISPOSTE AI QUESITI

1. Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo dei seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione, R.G. n. 1932, R.P. n. 1656 del 03.03.2022;
- Ispezione ipotecaria n. T 118913 del 26.09.2019;
- Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Luca Dell'Aquila in data 09.03.2022.

- 1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile dalla quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Da un'attenta analisi della Certificazione Notarile e della Nota di Trascrizione già in atti si riportano di seguito i vari passaggi che nell'arco del ventennio hanno interessato gli immobili pignorati di seguito riportati:

immobili oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare

siti in abitato del Comune di Torremaggiore, e precisamente:

- 1) fabbricato sito nel Comune di Torremaggiore alla via Arimondi n. 55, composto di un vano in piano terra, un corrispondente vani ed accessori in primo piano ed altro vano ed accessori in secondo piano con sovrastante suppegno e terrazzo, in confine con detta via Arimondi, proprietà Dantino Michele e/o suoi aventi causa e proprietà Poltino Michele e/o suoi aventi causa, salvo altri. In Catasto Fabbricati al **foglio 94, particelle:**
1722, sub 2 - via Arimondi n. 55- Piano T- Categoria C/2- Classe 5- consistenza 20 mq - sup. cat. totale 13 mq. - Rendita € 94,00;
1722, sub 5 - via Arimondi n. 55a - Piano 1-2-3- Categoria A/4- Classe 3- vani 3- sup. cat. totale 70 mq. - Rendita € 178,18;
- 2) vano di casa a piano terra con area sovrastante libera, sita in abitato di Torremaggiore, ricevente accesso dal n. 57 di via Arimondi, confinante con la detta via, via Somalia ed immobile di cui sopra. Detto immobile è censito in Catasto Fabbricati al **foglio 94, particella 1722, sub. 3** - via Arimondi n. 57- Piano T- Categoria A/6- Classe 2 - vani 1 sup. cat. tot. 36 - Rendita 47,51.

Gli immobili vengono pignorati unitamente alle relative accessioni, dipendenze, pertinenze, accessori, quote condominiali, quote comuni e quant'altro per legge, nonché ai relativi frutti."

- Iscrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1932 registro particolare n. 1656 del 3/3/2022
a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino C.F.: 00799960158, contro

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 3/2/2022 repertorio 505/2022. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Torremaggiore, alla Via Arimondi, distinte al Catasto Urbano al foglio 94, particella 1722, sub 2, natura C2, di mq. 20 al piano T n. civico 55, particella 1722, sub 5, natura A4 di vani 3 al piano 1 n. civico 55/A e particella 1722, sub 3, natura A6, di 1 vano al piano T n. civico 57, di cui i signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- 1.ter** Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'atto di pignoramento sono state riscontrate delle incongruenze sulle superfici catastali del Sub. 2 e Sub. 5, nonostante queste variazioni siano intervenute in epoca posteriore al pignoramento si è ritenuto opportuno segnalarle ugualmente:

Sub. 2	Pignoramento	Visura	Sub. 5	Pignoramento	Visura
Consistenza	20 mq.	20 mq.	Consistenza	Vani 3	Vani 3
Sup. Catast.	13 mq.	23 mq.	Sup. Catast.	70 mq.	63 mq.

- 1. quater** Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

In data 02/10/2023 si è accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia che non sussistono altre procedure se non quella attuale.

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa all'esecutata, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Torremaggiore (FG), in data 27.09.2023, lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale si evince che gli eseguiti in data 16.02.1991 hanno contratto matrimonio nel Comune di Torremaggiore, nella sezione Annotazioni è riportata la dicitura

vano, mq., Rendita € 47,51. Dati di superficie. Totale 36 mq. Totale escluse le aree scoperte 36 mq.

Gli immobili non fanno parte di un Condominio.

- 2.bis** Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Dal sopralluogo fatto e dall'elaborato grafico allegato, il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un minimo sfasamento in quanto la mappa catastale (2D) è leggermente spostata rispetto l'ortofoto (3D).

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

Palazzina ad uso abitazione sita nel Comune di Torremaggiore (FG) in Via Arimondi civ. 55 costituita da piano terra, 1°, 2° e 3° piano, oltre ad una pertinenza a piano terra adiacente e intercomunicante e con accesso indipendente tramite ingresso carrabile dal civ. 57, adibito a deposito/ garage, con area sovrastante edificabile

Accesso: Allo stato attuale alla palazzina si accede direttamente dal piano terra ubicato su Via Arimondi civ. 55, (attuale Sub. 2 che si è fuso con il Sub. 5 e il Sub. 3), dove tramite una scala interna si accede ai piani superiori 1°, 2° e 3°, mentre alla pertinenza (attuale Sub. 3) per via della fusione si accede sia dal predetto civ. 55 tramite una porta interna che direttamente da Via Arimondi dal civ. 57. Una parte di detto locale di circa 13 mq. quando è stata edificata la palazzina è stata asservita a parcheggio in base alla legge Ponte n. 765/1967.

Caratteristiche strutturali: La palazzina con accesso dal civico 55, costituita da piano terra, 1°, 2° e 3° piano è stata realizzata con struttura portante in muratura dello spessore di cm. 40 con solai interpiano piani in latero c.a., mentre la copertura del terrazzo (3° P.) è stata realizzata con struttura portante costituita da pilastri ed arcarecci in acciaio con sovrastanti pannelli sandwich isolanti, impermeabilizzati e protetti con manto di tegole. Mentre il piano terra con accesso dal civ. 57, intercomunicante con il piano terra civ. 55, la struttura portante è in muratura dello spessore di cm 60 e la copertura, anch'essa in muratura, è a volta di tipo a botte.

Confini: a Nord e ad Est con altre proprietà, ad Ovest con Via Arimondi, a Sud con la pertinenza di proprietà e Via Somalia.

Caratteristiche distributive: piano terra posto su Via Arimondi civ. 55 attualmente adibito ad ingresso-soggiorno di circa mq. 20,00 ed un'altezza di circa m. 2,20, entrando sulla dx è stato creato un bagno di circa mq. 3,00 ricavato nella pertinenza e munito di finestra che affaccia sulla predetta via, di fronte la porta d'ingresso c'è un muro che delimita il vano scala di circa mq. 5,00 che da l'accesso ai piani superiori sullo stesso muro vi sono due porte quella a sx consente l'accesso al vano scala e quella a dx accede ad un piccolo sottoscala e ad una porta che rende intercomunicanti i due piano terra civ. 55 e la pertinenza civ. 57 costituito da un unico vano trapezoidale di circa mq. mq. 25,00 ed un'altezza di m. 4,20, munito di un'ampia porta carrabile su Via Arimondi ed una finestra che affaccia su Via Somalia, altresì la pertinenza ha un'area sovrastante edificabile di proprietà di circa mq. 36,00 coperta da manto di tegole. Come già detto precedentemente una parte di detto locale di circa 13 mq. quando è stata edificata la palazzina è stata asservita a parcheggio in base alla legge Ponte n. 765/1967.

Al 1° piano che ha un'altezza di circa m. 2,75 è stata ricavata la zona giorno, con una camera da pranzo di circa mq. 15,00 con balconcino di circa 1,00 mq. che affaccia su Via Arimondi oltre ad un piccolo cucinino di circa mq. 5,00 con finestra che affaccia sulla stessa Via, adiacente quest'ultimo vi è una porta che immette nel vano scala per accedere al 2° piano.

Al 2° piano che ha un'altezza di circa m. 2,80 si trova la zona notte munita di camera da letto di circa mq. 15,00 con balconcino di circa 2,00 mq. con affaccia su Via Arimondi, dalla stessa tramite una porta sulla sx si accede al bagno di circa mq. 3,00, con finestra che affaccia sulla stessa via mentre sulla dx si accede al vano scala che porta al 3° piano.

Al 3° piano che originariamente era un terrazzo, gli esecutati autorizzati dal Comune a fare una semplice copertura leggera aperta su tre lati, hanno realizzato un vano chiuso non sanabile, attualmente senza destinazione e non utilizzato, di circa mq. 20,00 con un muro ad "L" centrale ed un piccolo ripostiglio sottoscala, il locale ha una copertura a falda inclinata realizzata con pilastri ed arcarecci in acciaio coperta da pannelli sandwich isolanti e manto di tegole con una altezza media di circa m. 2,12, munito di un piccolo balconcino di circa mq. 1,00 che affaccia su Via Arimondi.

Rifiniture: Esternamente la palazzina è in discrete condizioni la facciata del piano terra per un'altezza di circa m. 2,20 è rivestita con lastre di pietra, ad eccezione dei marcapiani e dei balconi che sono intonacati e dipinti, il resto della facciata è rivestita con mattoncini a facciavista, gli imbotti delle porte balconi e delle finestre sono rivestite in pietra, i balconi, ad eccezione di quello del 2° piano che ha due muretti laterali e la ringhiera frontale, tutti gli altri hanno sono muniti di sola ringhiera in ferro, perimetralmente hanno un coronamento in pietra dove all'interno sono pavimentati con mattonelle in grès, gli infissi sono tutti in alluminio con vetrocamera protetti da tapparelle, quest'ultime, ad eccezione dei piano terra e terzo piano.

Internamente, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, le pareti e soffitti di tutti gli ambienti, dal piano terra al 3° piano, sono tutte rifinite con intonaco civile protette da pittura lavabile colorata, ad eccezione dei bagni e di una parete del cucinino che sono rivestite con mattonelle di ceramica di varie dimensioni per un'altezza di circa m. 2,50; il pavimento del piano terra, della pertinenza e del 3° piano, compreso i bagni, è in mattonelle di gres delle dimensioni di circa cm. 33x33 di vari colori, mentre quello del 1° e 2° piano è in lastre di pietra; gli infissi interni sono in legno con qualcuna del tipo a scomparsa e a soffietto; le pedate e alzate

dei gradini della scalinata di accesso ai vari piani sono rivestiti in pietra mentre i pianerottoli con piastrelle di gres.

Altezza utile interna: l'altezza del piano terra (civ. 55) è di circa m. 2,20, quella della pertinenza diretta (civ. 57) è m. 4,20, al 1° piano risulta m. 2,75, al 2° piano m. 2,80 e al 3° piano mediamente circa m. 2.12.

Impianti: La palazzina è dotata dei seguenti impianti tutti sottotraccia: elettrico per l'alimentazione di prese e interruttori, riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore tramite appositi split ubicati a parete nei vari ambienti, idrico-fognante per l'alimentazione di acqua potabile e scarichi fognari dei bagni, completi di sanitari e relativa rubinetteria.

Rispondenza al D.M. 37/08: La palazzina per gli impianti presenti è sprovvista delle relative certificazioni previste per legge e per poterle ottenere, tramite professionista abilitato, la spesa occorrente è di circa € 1.500,00 prevista al successivo quesito 4 negli "Adeguamenti e correzioni della stima"

Pertinenze: Come già accennato in precedenza la palazzina è munita di una pertinenza a piano terra civ. 57, adibito a deposito/ garage con area sovrastante edificabile, allo stesso si accede sia dall'adiacente civ. 55 tramite una porta interna che direttamente da Via Arimondi dal civ. 57 tramite un ingresso carrabile. Una parte di detto locale di circa 13 mq. quando è stata edificata la palazzina è stata asservita a parcheggio in base alla legge Ponte n. 765/1967.

Stato di conservazione e manutenzione: Nel complesso la palazzina, avendo subito dei lavori di ristrutturazione nel 2009, è in un buono stato di conservazione con buone rifiniture.

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

Il valore di mercato del bene è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa il mercato per quanto riguarda gli immobili siti in Torremaggiore (FG) e precisamente nella zona ove è ubicato l'immobile staggito. Le indagini condotte sono state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO DI STIMA IN DATA 18.09.2023

E' emerso che per immobili simili, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari relative al 1° semestre dell'anno 2023 ultimo dato disponibile) per le abitazioni di tipo normale variano tra un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 850,00 €/mq.. Da quanto su esposto considerato e tenuto conto che, l'immobile nel 2009 è stato ristrutturato con l'utilizzo di buoni materiali e rifiniture, il suo stato di manutenzione e conservazione e della sua posizione, si ritiene attribuirgli un valore di 800,00

Totale Sup. mq. 90,30

Superficie Commerciale Area Edificabile

- Sup. area edificab. sovrast. il p.t. = mq. 36,00 x coeff. Corr. 100% = mq. 36,00

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

LOTTO UNICO

Palazzina adibita ad abitazione, sita in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi ai civici 55 e 57, costituita da piano terra, 1°, 2° con sovrastante terrazzo munito di una copertura leggera, con pertinenza diretta a piano terra al civ. 57 ad uso deposito/garage con sovrastante area edificabile.

Il bene individuato, contraddistinto come Lotto Unico, come si evince dall'elaborato grafico allegato, riguarda una palazzina ad uso abitazione costituita da piano terra vincolato a parcheggio dal Comune secondo la legge Tognoli, 1°, 2° e 3° con un solo ingresso interno che da l'accesso ai vari piani, con annessa pertinenza intercomunicante a piano terra. A causa dell'accesso unico e delle modeste dimensioni della superficie non si presta ad una comoda e conveniente divisione.

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

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Torremaggiore (FG), e come detto precedentemente non prestandosi ad una comoda e conveniente divisione è stato costituito un Lotto Unico, così come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Palazzina adibita ad abitazione, sita in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi ai civici 55 e 57, costituita da piano terra, 1°, 2° con sovrastante terrazzo munito di una copertura leggera, con pertinenza diretta a piano terra al civ. 57 ad uso deposito/garage con sovrastante area edificabile.

Ubicazione: L'immobile è ubicato in "Zona B" nel P.R.G. del Comune di Torremaggiore (FG) "Zona Residenziale Totalmente Edificata", con destinazione prevalente residenziale.

Consistenza: Lo stesso attualmente è adibito ad abitazione e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di: *Piano Terra civ. 55* unico vano con un bagno e un piccolo ripostiglio sottoscala, oltre ad un vano scala che da l'accesso ai piani superiori, lo stesso piano terra è intercomunicante col piano terra adiacente di proprietà, civ. 57, adibito a deposito/garage; *1° Piano* costituito da un unico vano adibito a sogg.-pranzo dove è stato ricavato un cucinino e un piccolo ripostiglio sottoscala, gli ambienti citati sono muniti di finestra

e balcone che affacciano su via Arimondi, tramite la continuazione del vano scala si accede ai piani superiori; 2° Piano unico vano adibito a camera da letto e un bagno con ingresso dal vano scala, entrambi muniti di finestra e balcone che affacciano su via Arimondi; Terrazzo di copertura munito di torrino scala con all'interno un ripostiglio, il terrazzo altresì è coperto per l'intera superficie con una copertura leggera aperta su tre lati. Come già specificato precedentemente il 3° piano che ufficialmente risulta terrazzo con una copertura leggera aperta su tre lati va ripristinato tramite la rimozione di una vetrata su Via Arimondi e la demolizione del muro interno e parte di quelli perimetrali laterali.

Confini: a Nord e ad Est con altre proprietà, ad Ovest con Via Arimondi, a Sud con la pertinenza di proprietà e Via Somalia.

Dati catastali: Gli immobili staggiti, di proprietà degli esecutati per ½ ciascuno, come già detto al quesito 2 nel corso del tempo hanno subito una fusione tra i tre sub ed una diversa distribuzione di spazi interni e non avendoli aggiornati, catastalmente, allo stato attuale, risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) come segue:

Foglio 94, P.IIa 1722, Sub. 2 – Via Arimondi n. 55 – piano T., Cat. C/2, Classe 5, consistenza 20 mq., Rendita € 94,00. Dati di superficie. Totale 23 mq.;

Foglio 94, P.IIa 1722, Sub. 5 – Via Arimondi n. 55A – piano 1° - 2° - 3°, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, Rendita € 178,18. Dati di superficie. Totale 67 mq. Totale escluse le aree scoperte 62 mq.;

Foglio 94, P.IIa 1722, Sub. 3 – Via Arimondi n. 57 – piano T., Cat. A/6, Classe 2, consistenza 1 vano, mq., Rendita € 47,51. Dati di superficie. Totale 36 mq. Totale escluse le aree scoperte 36 mq.

Prezzo: Come si evince dal quesito 4 l'immobile complessivamente è stato valutato € 81.240,00 che a seguito delle correzioni e detrazioni della stima pari ad € 7.500,00 si riduce con gli arrotondamenti ad **€ 74.000,00.**

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

Per i beni individuati quali Lotto Unico con destinazione abitazione, al momento del sopralluogo, gli esecutati, hanno prodotto la seguente documentazione e per quella non reperita e prodotta lo hanno dichiarato:

- I beni staggiti sono occupati come abitazione principale dagli esecutati, tanto risulta anche dal certificato di residenza;
- la fornitura di energia elettrica, come da copia della fattura prodotta in sede di sopralluogo, risulta intestata all'esecutato sig. /ia Arimondi n. 55;
- la fornitura dell'acqua, come da copia della fattura prodotta in sede di sopralluogo, risulta

Firma: Dr. I. Lauriola - Albo Geometri della Provincia di Frosinone - N. 401/2009 - 04227440718

intestata all'esecutata sig.ra Zappatore Teresa - Via Arimondi n. 55;

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, lo scrivente non è riuscito a reperire la pratica cartacea ma solo gli estremi relativi alla licenza edilizia (la n. 4/ 1981) che ha autorizzato la realizzazione della palazzina staggita. All'epoca era in vigore la Legge Ponte n. 765/1967 che all'art. 18 recita "*Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione*", tenuto conto di tale vincolo senz'altro sarà seguito un atto di asservimento sottoscritto dai precedenti proprietari in favore del Comune di Torremaggiore,

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

LOTTO UNICO

Palazzina adibita ad abitazione, sita in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi ai civici 55 e 57, costituita da piano terra, 1°, 2° con sovrastante terrazzo munito di una copertura leggera, con pertinenza diretta a piano terra al civ. 57 ad uso deposito/garage con sovrastante area edificabile.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 14/01/1997 - Registro Particolare 485 Registro Generale 524
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 72871 del 30/12/1996
ATTI TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 2. ISCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 1641 Registro Generale 11478
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 124723/29011 del 23/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 3. TRASCRIZIONE del 03/03/2022 - Registro Particolare 1656 Registro Generale 1932
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 505/2022 del 03/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10. Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

- b) **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- in sede di sopralluogo si è accertato che lo stato di fatto non è risultato conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ed allegate agli atti, in quanto si è riscontrato una fusione di subalterni ed una diversa distribuzione di spazi interni che necessita di una variazione catastale il cui costo pari ad € 1.000,00 è stato già quantificato e compreso nel quesito 4 "correzioni e adeguamenti alla stima";
- c) **accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore (FG) è emerso quanto segue:

- i piano terra sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967;
 - Concessione Edilizia n. 4 del 16.01.1981, prot. n. 16537, per la demolizione e costruzione del piano terra, 1° e 2° piano con sovrastante ripostiglio sul terrazzo di copertura;
 - Permesso di Costruire n. 163 del 12.01.2009 rilasciato, dal Sindaco del Comune di Torremaggiore, agli attuali proprietari esecutati, relativo ai lavori di copertura leggera del terrazzo sovrastante il secondo piano del civ. 55 nonché la ristrutturazione del suddetto fabbricato e del piano terra civ. 57.
- d) **verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- Gli immobili staggiti sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione e successivamente modificati con l'ultimo titolo abilitativo citato alla precedente lett. c);
 - In sede di sopralluogo è stato riscontrato che non c'è coincidenza tra quanto assentito con l'ultimo titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato a causa di una diversa distribuzione di spazi interni e la chiusura della copertura sul terrazzo sovrastante il secondo piano.
- e) **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**

RIEPILOGO LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA

Palazzina adibita ad abitazione, sita in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi ai civici 55 e 57, costituita da piano terra, 1°, 2° con sovrastante terrazzo munito di una copertura leggera, con pertinenza diretta a piano terra al civ. 57 ad uso deposito/garage con sovrastante area edificabile.

Tipologia del bene	– Residenziale
Sommara descrizione	– La palazzina è adibita ad abitazione e nell'insieme si compone di: <i>Piano Terra civ. 55</i> unico vano con un bagno e un piccolo ripostiglio sottoscala, oltre ad un vano scala che da l'accesso ai piani superiori, lo stesso è comunicante col piano terra adiacente di proprietà, civ. 57, adibito a deposito/garage con sovrastante area edificabile; <i>1° Piano</i> costituito da un unico vano adibito a sogg.-pranzo dove è stato ricavato un cucinino e un piccolo ripostiglio sottoscala, gli ambienti citati sono muniti di finestra e balcone che affacciano su via Arimondi, tramite la continuazione del vano scala si accede ai piani superiori; <i>2° Piano</i> unico vano adibito a camera da letto e un bagno con ingresso dal vano scala, entrambi muniti di finestra e balcone che affacciano su via Arimondi; <i>Terrazzo di copertura</i> munito di una copertura leggera ed un ripostiglio ricavato nel torrino scala.
Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali	– <i>Comune:</i> Torremaggiore (FG) – <i>Via:</i> Arimondi civv. 55 e 57 – <i>Confini:</i> a Nord e ad Est con altre proprietà, ad Ovest con Via Arimondi, a Sud con la pertinenza di proprietà e Via Somalia. – <i>Dati Catastali:</i> Censito nel N.C.E.U. del Comune di Torremaggiore (FG) come segue: <u>Foglio 94, P.IIa 1722, Sub. 2</u> – Via Arimondi n. 55 – piano T., Cat. C/2, Classe 5, consistenza 20 mq., Rendita € 94,00. Dati di superficie. Totale 23 mq.; <u>Foglio 94, P.IIa 1722, Sub. 5</u> – Via Arimondi n. 55A – piano 1° - 2° - 3°, Cat. A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, Rendita € 178,18. Dati di superficie. Totale 67 mq. Totale escluse le aree scoperte 62 mq.; <u>Foglio 94, P.IIa 1722, Sub. 3</u> – Via Arimondi n. 57 – piano T., Cat. A/6, Classe 2, consistenza 1 vano, mq., Rendita € 47,51. Dati di superficie. Totale 36 mq. Totale escluse le aree scoperte 36 mq.
Attuali proprietari	– Gli esecutati
Titoli di Possesso	– Atto di compravendita a rogito del Notaio Cassano Lorenzo Repertorio n. 72871 del 30/12/1996

TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 79/2022
ORGANA SPV S.R.L. C/



Committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico: Geom. Aldo Lauriola		Firma:		
commessa:		Tavola/ Elaborato: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Codice Tav: DF		Quesito di stima in data 18/09/2023		
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Gennaio 2024	emissione	---



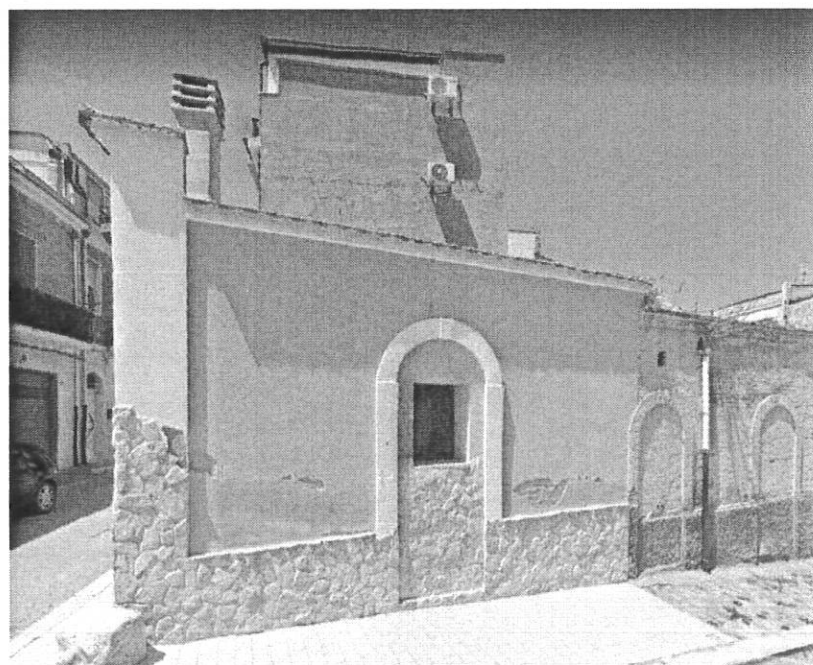
LOTTO "UNICO"

Palazzina adibita ad abitazione, sita in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi ai civici 55 e 57, costituita da piano terra, 1°, 2° e 3° piano, con pertinenza diretta a piano terra al civ. 57 ad uso deposito/garage con sovrastante area edificabile.

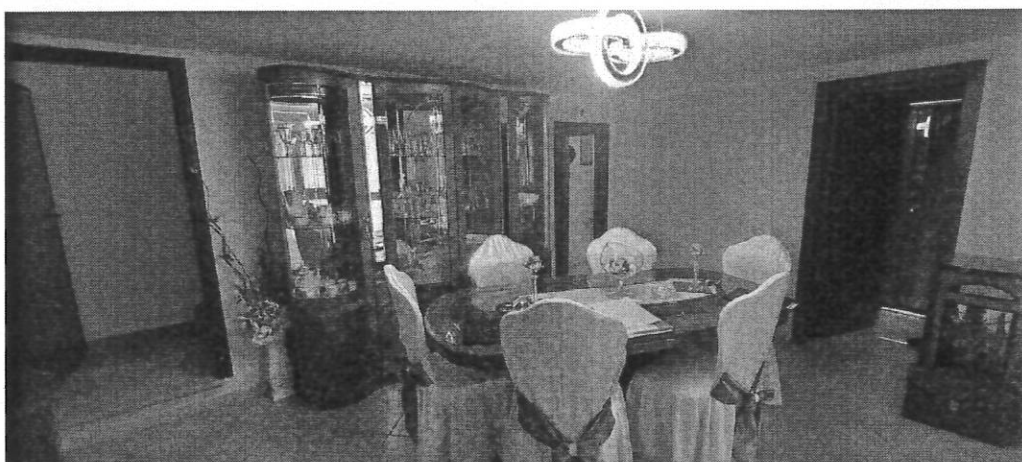
Prospetto su Via Arimondi angolo Via Somalia



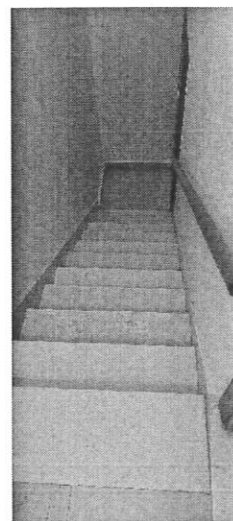
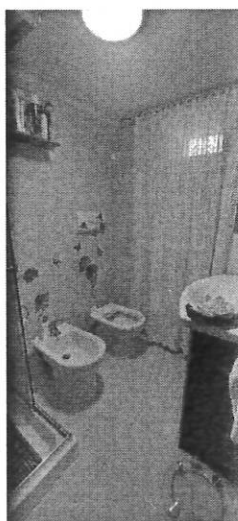
Via Somalia



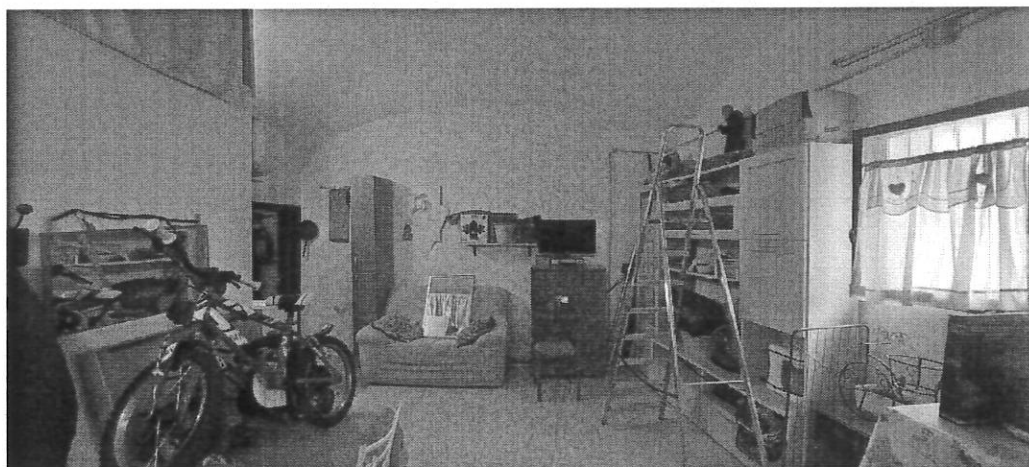
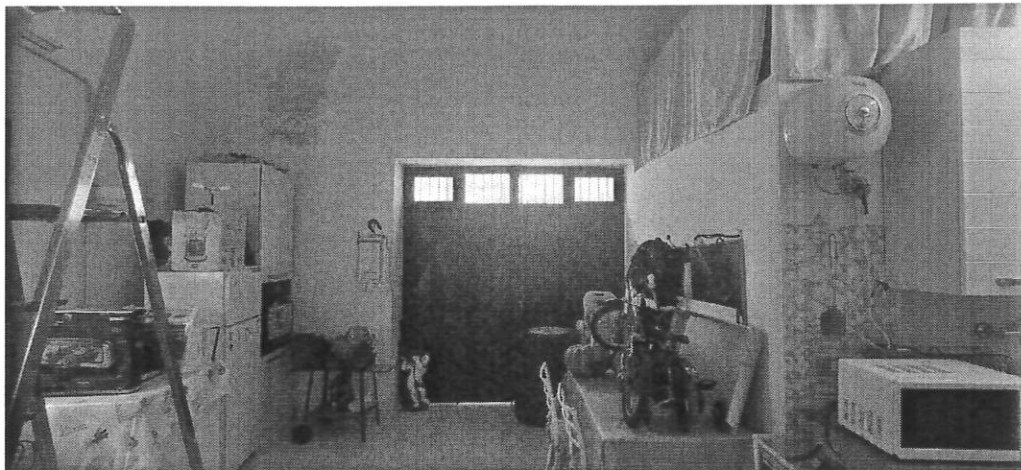
PIANO TERRA VIA ARIMONDI civ. 55 – Sala e Bagno



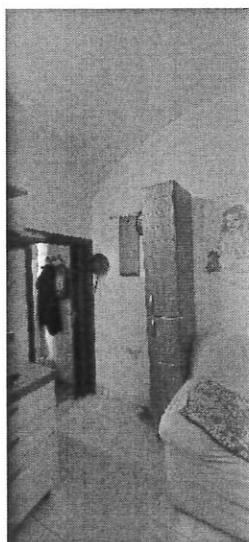
Bagno - Porta di comunicaz. col civ 57 - Vano scala accesso al 1° piano



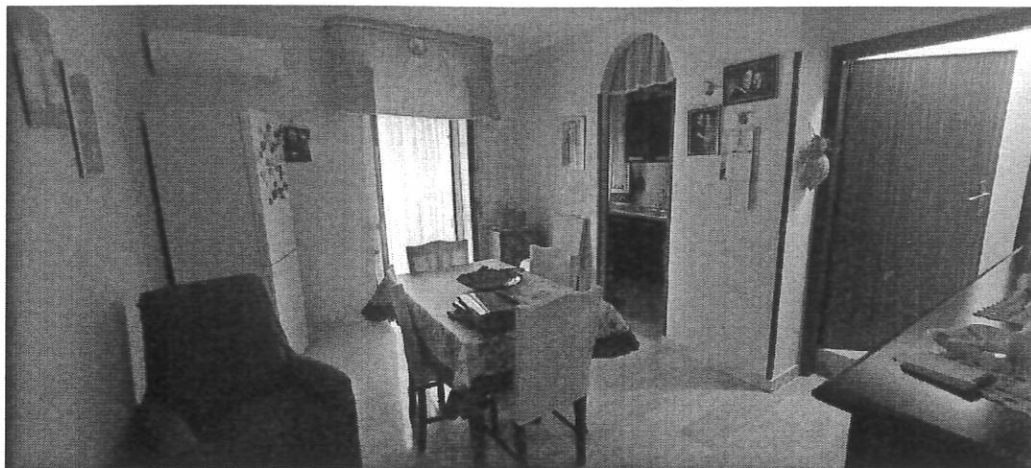
PIANO TERRA civ. 57 – Deposito/ Garage



Porta di comunicaz. col civ. 55 e Sottoscala



PRIMO PIANO – Sogg. - Pranzo e Cucinino



Cucinino e scala di accesso al 2° Piano

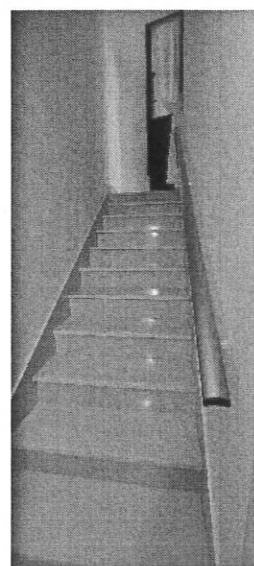
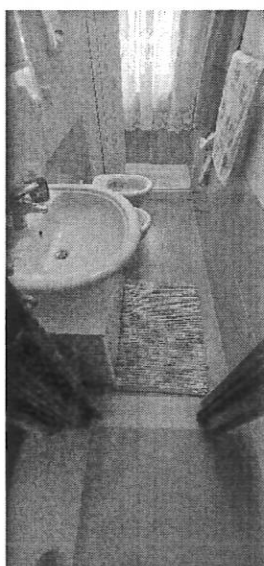
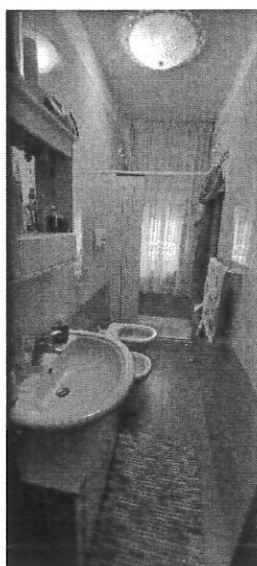


SECONDO PIANO – Zona Notte con Bagno



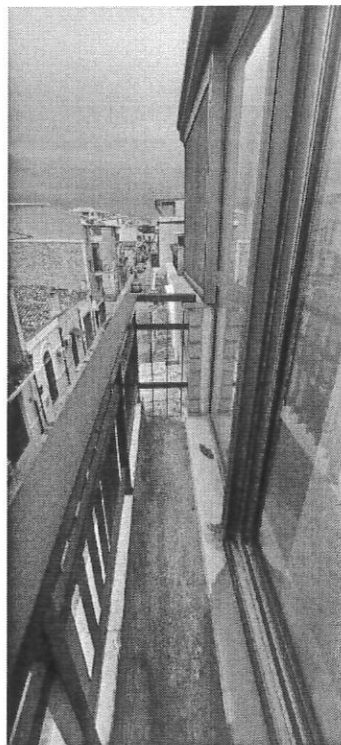
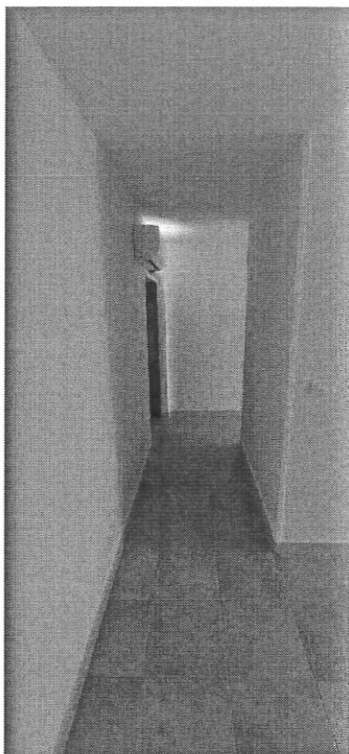
Bagno

Scala accesso al 3° Piano

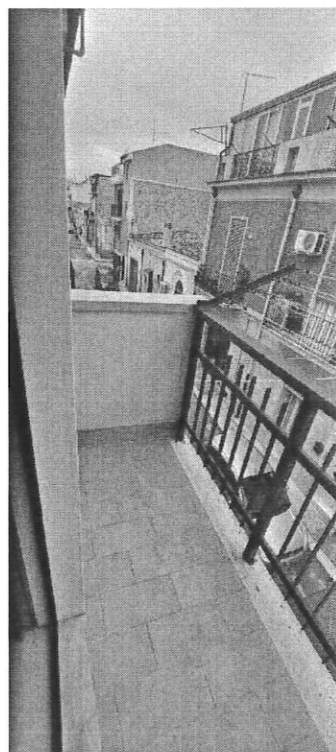


TERZO PIANO – Locale unico senza destinazione





Balcone Secondo piano



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 79/2022
ORGANA SPV S.R.L.



Committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico: Geom. Aldo Lauriola			Firma:	
commessa:		Tavola/ Elaborato: ELABORATO GRAFICO		
Codice Tav: EG		PALAZZINA SITA IN TORREMAGIORE (FG), ALLA VIA ARIMONDI, CIVV. 55 E 57, COMPOSTA DA PIANO TERRA, 1°, 2° E 3° PIANO		
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	1:100	Gennaio 2024	emissione	---

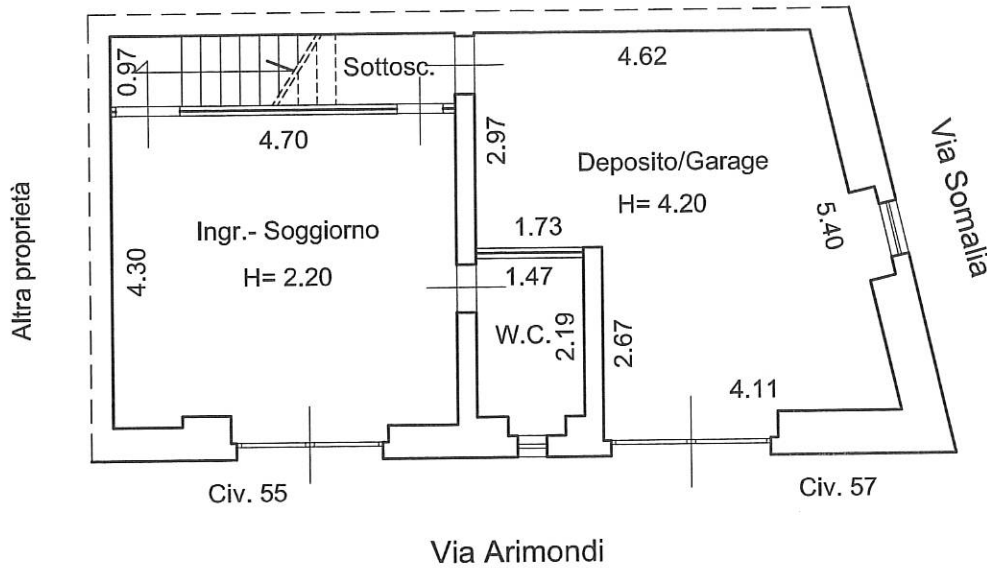


LOTTO UNICO

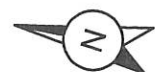
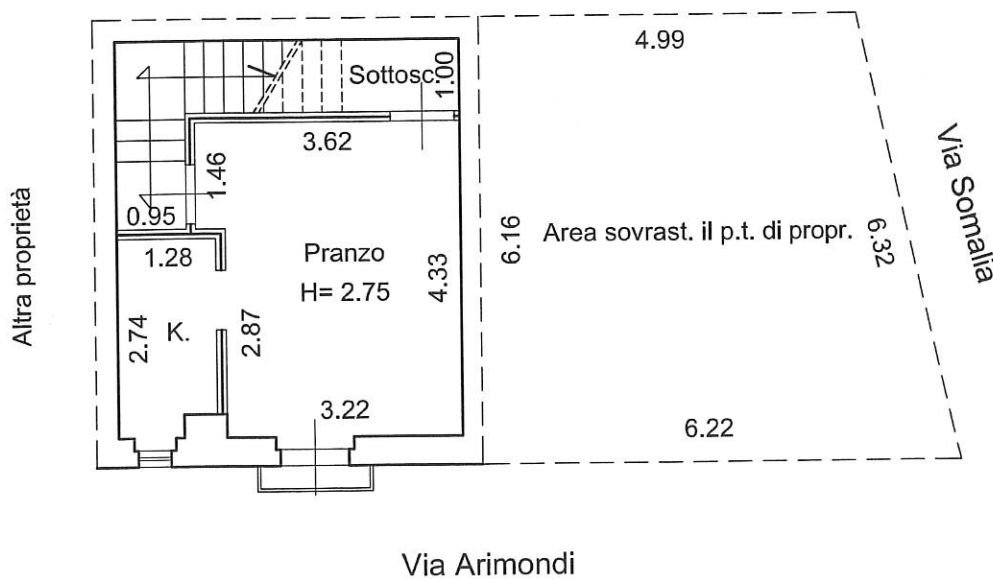
Palazzina composta da piano terra, 1° , 2° e 3° piano
sito in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi civ. 55 e 57

Disegni
Scala: 1/100

Pianta Piano Terra

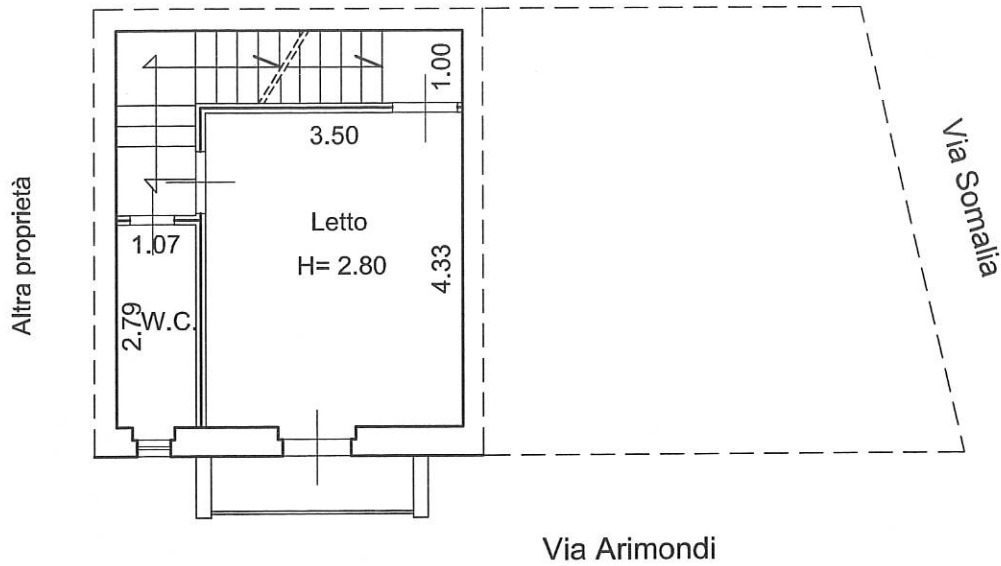


Pianta 1° Piano

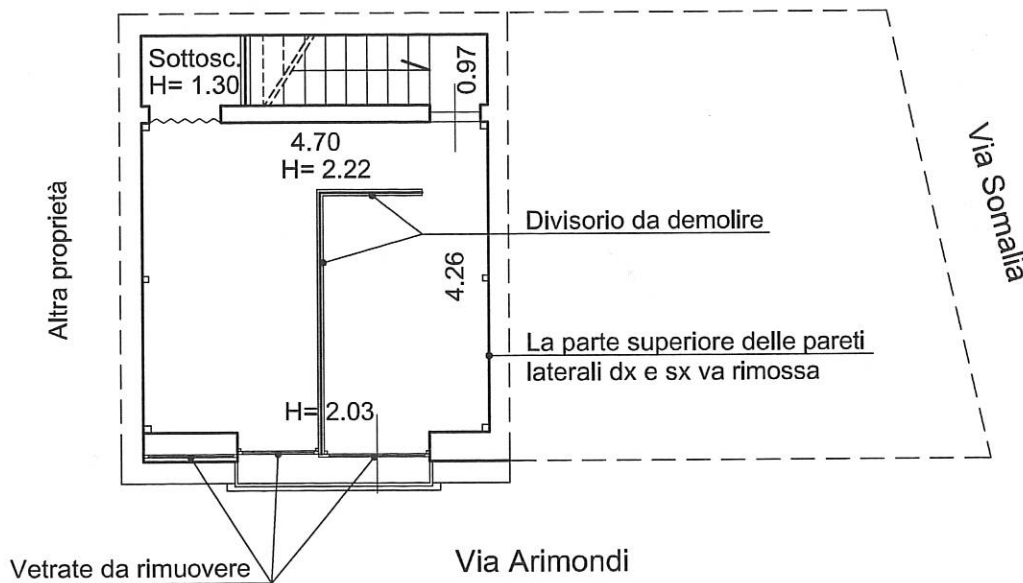


Pianta 2° Piano

Disegni
Scala: 1/100



Pianta 3° Piano



N.B.: Le demolizioni e rimozioni indicate sono necessarie per eliminare gli abusi non sanabili e ripristinare tutto ciò che è stato autorizzato.

