

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."

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore, intestati: ~~Costantino Bonifacio~~ nato a ~~Torremaggiore~~ il ~~4/11/1967~~ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e ~~Zappatore Teresa~~ nata a ~~Torremaggiore~~ il ~~7/2/1969~~ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, al **foglio 94 particelle**

1722 sub. 2, Via Arimondi n. 55, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, superficie catastale 13 mq., Rendita Euro 94,00;

1722 sub. 5, Via Arimondi n. 55A, Piano 1-2-3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 70 mq., Rendita Euro 178,18;

1722 sub. 3, Via Arimondi n. 57, Piano T, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale 36 mq. Rendita Euro 47,51.

Storia ipotecaria dall'attualità a ritroso

- L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Torremaggiore alla Via Arimondi n. 57 distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 94, particella 1722, Sub 3, natura A6, di 1 vano al piano terra, è pervenuta ai coniugi ~~Costantino Bonifacio~~ nato a Torremaggiore il ~~4/11/1967~~ e ~~Zappatore Teresa~~ nata a Torremaggiore il ~~7/2/1969~~ in regime di comunione legale, dai coniugi ~~Villari Antonio~~ nato a Torremaggiore il ~~2/10/1942~~ e ~~Patta Maria Rita~~ nata a ~~Santeramo~~ il ~~31/1/1946~~ in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Lorenzo Cassano di San Severo del 4/1/1999 repertorio n. 86128, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Lucera il 27/1/1999 ai nn. 734 registro generale e 649 registro particolare.
- L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Torremaggiore alla Via Arimondi n. 57 distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 94, particella 1722, Sub 2, natura A6, di 1 vano e particella 1722, sub 5, natura A4, al piano terra, è pervenuta ai coniugi ~~Costantino Bonifacio~~ nato a Torremaggiore il ~~4/11/1967~~ e ~~Zappatore Teresa~~ nata a Torremaggiore il ~~7/2/1969~~ in regime di comunione legale, dai coniugi ~~Villari Antonio~~ nato a Torremaggiore il 2/10/1942 e ~~Patta Maria Rita~~ nata a ~~Santeramo~~ il ~~31/1/1946~~ in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Lorenzo Cassano di San Severo del 30/12/1996 repertorio n. 72871, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Lucera il 14/1/1997 ai nn. 524 registro generale 485 registro particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto degli eseguiti, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 11478 registro particolare 1641 dell'1/12/2004 di euro 80.000,00 a favore di Bancapulia Spa con sede in San Severo C.F.: 00148520711 contro ~~Costantino Bonifacio~~ nato a Torremaggiore il ~~4/11/1967~~ e ~~Zappatore Teresa~~ nata a Torremaggiore 7/2/1969, in virtù di atto per notar Lorenzo Cassano di San Severo del 23/11/2004 repertorio n. 124723. Mutuo di euro 40.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca 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 ~~Costantino Bonifacio~~ e ~~Zappatore Teresa~~ risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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

Superficie Commerciale Area Edificabile

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

Totale Sup. Commerciale Area Edificabile = mq. 36,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'area edificabile sovrastante il piano terra civ, 57 componente il Lotto Unico é:

Valore di mercato = mq. 36,00 x € 250,00 = € 9.000,00

Totale Complessivo del Valore di Mercato del Lotto Unico:

€ 72.240,00 + € 9.000,00 = € 81.240,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- oneri di regolarizzazione edilizia: C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni (€ 1.500,00), sanzione (€ 1.000,00), compreso diritti di segreteria e bolli: € 2.500,00
 - oneri di regolarizzazione e registrazione catastale: Fusione e Variaz. interne € 1.000,00
 - stato d'uso e manutenzione: certificazioni impianti € 1.000,00
 - stato di possesso: occupato dagli esecutati
 - certificato di agibilità e idoneità statica: € 1.500,00
 - lavori in economia per l'eliminazione abusi edilizi 3° piano: € 1.500,00
 - vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00
 - spese condominiali scadute: € 0,00
 - spese per operazioni di bonifica rifiuti tossici nocivi: € 0,00
- Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima: € 7.500,00**

Importo a base d'asta: € 81.240,00 - € 7.500,00 = € 73.740,00 arr. a € 74.000,00

- 4.bis Proceda 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 i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile**

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

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.

Superficie Commerciale Coperta

- Sup. Abitazione 1° e 2° P. = mq. 56,00 x coeff. corr. 100% = mq. 56,00
- Sup. Accessori diretti P.T. = mq. 61,00 x coeff. corr. 50% = mq. 30,50
- Sup. Balconi = mq. 4,00 x coeff. corr. 30% = mq. 1,20
- Sup. Terrazzo = mq. 26,00 x coeff. corr. 10% = mq. 2,60

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. ~~Bonifazio Costantino~~ – Via Arimondi n. 55;
- la fornitura dell'acqua, come da copia della fattura prodotta in sede di sopralluogo, risulta

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

In sede di sopralluogo lo stato di fatto non è risultato coincidente con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato né tantomeno con le planimetrie catastali agli atti per via di una fusione e diversa distribuzione di spazi interni e la chiusura della copertura sul terrazzo. **Detti abusi possono essere sanati con le seguenti pratiche, i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "adeguamenti e correzioni della stima":**

- **CILA in sanatoria** per diversa distribuzione di spazi interni ed eliminazioni delle opere che concorrono alla chiusura della copertura sul terrazzo: € 2.500,00
- **SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità)** e Certif. idoneità statica: € 1.500,00
- **Variazione Catastale** per fusione e diversa distribuzione di spazi interni: € 1.000,00
- **Certificazione impianti**: € 1.000,00
- **Lavori in economica** per eliminazione abusi: € 1.500,00

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative

- Il suolo su cui sorge il fabbricato, ove è ubicato l'immobile staggito, non fa parte di edilizia convenzionata.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno della gestione degli stessi;

- Non siamo in presenza di immobili ad uso industriale.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se sono suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

- Non ci sono terreni tra gli immobili staggiti.

12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

"Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, l'immobile sottoposto a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in

Firma: Dr. I. ALIBI... ALDO EMANUELE... ADIBARBECCO... A NICOLA... C... D... E... F... G... H... I... J... K... L... M... N... O... P... Q... R... S... T... U... V... W... X... Y... Z... AA... AB... AC... AD... AE... AF... AG... AH... AI... AJ... AK... AL... AM... AN... AO... AP... AQ... AR... AS... AT... AU... AV... AW... AX... AY... AZ... BA... BB... BC... BD... BE... BF... BG... BH... BI... BJ... BK... BL... BM... BN... BO... BP... BQ... BR... BS... BT... BU... BV... BW... BX... BY... BZ... CA... CB... CC... CD... CE... CF... CG... CH... CI... CJ... CK... CL... CM... CN... CO... CP... CQ... CR... CS... CT... CU... CV... CW... CX... CY... CZ... DA... DB... DC... DD... DE... DF... DG... DH... DI... DJ... DK... DL... DM... DN... DO... DP... DQ... DR... DS... DT... DU... DV... DW... DX... DY... DZ... EA... EB... EC... ED... EE... EF... EG... EH... EI... EJ... EK... EL... EM... EN... EO... EP... EQ... ER... ES... ET... EU... EV... EW... EX... EY... EZ... FA... FB... FC... FD... FE... FF... FG... FH... FI... FJ... FK... FL... FM... FN... FO... FP... FQ... FR... FS... FT... FU... FV... FW... FX... FY... FZ... GA... GB... GC... GD... GE... GF... GG... GH... GI... GJ... GK... GL... GM... GN... GO... GP... GQ... GR... GS... GT... GU... GV... GW... GX... GY... GZ... HA... HB... HC... HD... HE... HF... HG... HH... HI... HJ... HK... HL... HM... HN... HO... HP... HQ... HR... HS... HT... HU... HV... HW... HX... HY... HZ... IA... IB... IC... ID... IE... IF... IG... IH... II... IJ... IK... IL... IM... IN... IO... IP... IQ... IR... IS... IT... IU... IV... IW... IX... IY... IZ... JA... JB... JC... JD... JE... JF... JG... JH... JI... JJ... JK... JL... JM... JN... JO... JP... JQ... JR... JS... JT... JU... JV... JW... JX... JY... JZ... KA... KB... KC... KD... KE... KF... KG... KH... KI... KJ... KK... KL... KM... KN... KO... KP... KQ... KR... KS... KT... KU... KV... KW... KX... KY... KZ... LA... LB... LC... LD... LE... LF... LG... LH... LI... LJ... LK... LL... LM... LN... LO... LP... LQ... LR... LS... LT... LU... LV... LW... LX... LY... LZ... MA... MB... MC... MD... ME... MF... MG... MH... MI... MJ... MK... ML... MN... MO... MP... MQ... MR... MS... MT... MU... MV... MW... MX... MY... MZ... NA... NB... NC... ND... NE... NF... NG... NH... NI... NJ... NK... NL... NM... NO... NP... NQ... NR... NS... NT... NU... NV... NW... NX... NY... NZ... OA... OB... OC... OD... OE... OF... OG... OH... OI... OJ... OK... OL... OM... ON... OO... OP... OQ... OR... OS... OT... OU... OV... OW... OX... OY... OZ... PA... PB... PC... PD... PE... PF... PG... PH... PI... PJ... PK... PL... PM... PN... PO... PP... PQ... PR... PS... PT... PU... PV... PW... PX... PY... PZ... QA... QB... QC... QD... QE... QF... QG... QH... QI... QJ... QK... QL... QM... QN... QO... QP... QQ... QR... QS... QT... QU... QV... QW... QX... QY... QZ... RA... RB... RC... RD... RE... RF... RG... RH... RI... RJ... RK... RL... RM... RN... RO... RP... RQ... RR... RS... RT... RU... RV... RW... RX... RY... RZ... SA... SB... SC... SD... SE... SF... SG... SH... SI... SJ... SK... SL... SM... SN... SO... SP... SQ... SR... SS... ST... SU... SV... SW... SX... SY... SZ... TA... TB... TC... TD... TE... TF... TG... TH... TI... TJ... TK... TL... TM... TN... TO... TP... TQ... TR... TS... TT... TU... TV... TW... TX... TY... TZ... UA... UB... UC... UD... UE... UF... UG... UH... UI... UJ... UK... UL... UM... UN... UO... UP... UQ... UR... US... UT... UY... UZ... VA... VB... VC... VD... VE... VF... VG... VH... VI... VJ... VK... VL... VM... VN... VO... VP... VQ... VR... VS... VT... VU... VV... VW... VX... VY... VZ... WA... WB... WC... WD... WE... WF... WG... WH... WI... WJ... WK... WL... WM... WN... WO... WP... WQ... WR... WS... WT... WY... WZ... XA... XB... XC... XD... XE... XF... XG... XH... XI... XJ... XK... XL... XM... XN... XO... XP... XQ... XR... XS... XT... XU... XV... XW... XX... XY... XZ... YA... YB... YC... YD... YE... YF... YG... YH... YI... YJ... YK... YL... YM... YN... YO... YP... YQ... YR... YS... YT... YU... YV... YW... YX... YZ... ZA... ZB... ZC... ZD... ZE... ZF... ZG... ZH... ZI... ZJ... ZK... ZL... ZM... ZN... ZO... ZP... ZQ... ZR... ZS... ZT... ZU... ZV... ZW... ZX... ZY... ZZ

proprietà agli istituti autonomi case popolari,.”

- L'immobile staggito, ha le caratteristiche di cui all'art. 1-quater della predetta legge.
- l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Lo scrivente ritiene, con il presente rapporto di valutazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte e di n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Manfredonia, Gennaio 2024

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

Allegati LOTTO UNICO

- Documentazione Fotografica
- Elaborato Grafico
- Ispezioni Ipotecarie
- Visura Catastale Storica
- Planimetria Catastale
- Estratto di Mappa
- Stralcio Catasto Ortofoto
- Prospetto Banca Dati OMI.

Segue prospetto riepilogativo

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/ ~~COSTANTINO BONITACIO~~+1



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



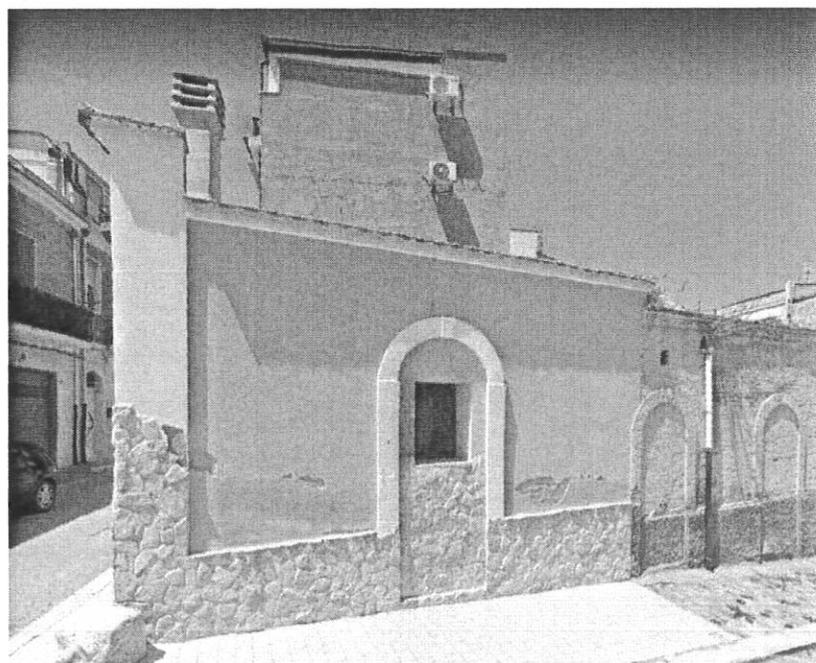
LOTTO "UNICO"

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.

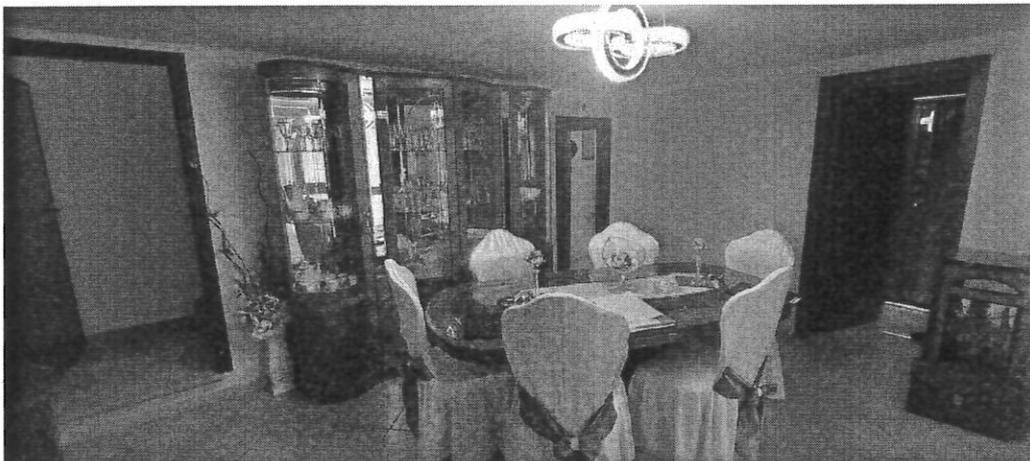
Prospetto su Via Arimondi angolo Via Somalia



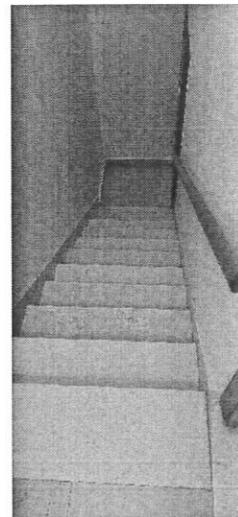
Via Somalia



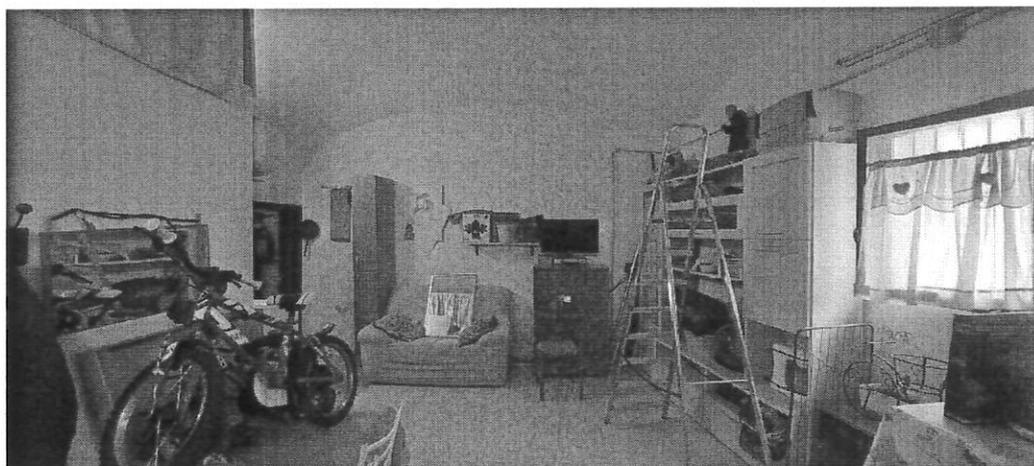
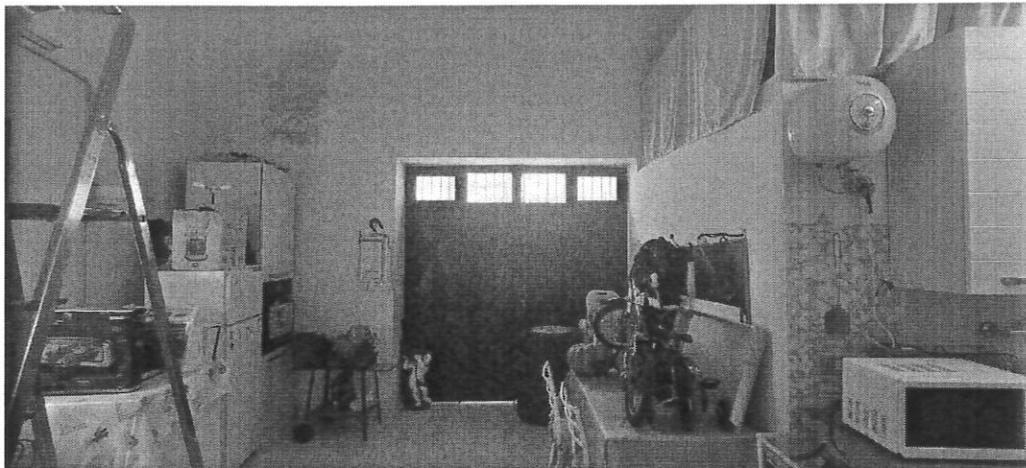
PIANO TERRA VIA ARIMONDI civ. 55 – Sala e Bagno



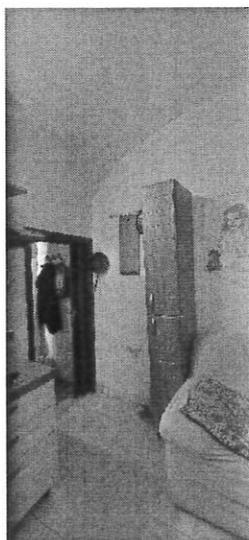
Bagno - Porta di comunicaz. col civ 57 - Vano scala accesso al 1° piano



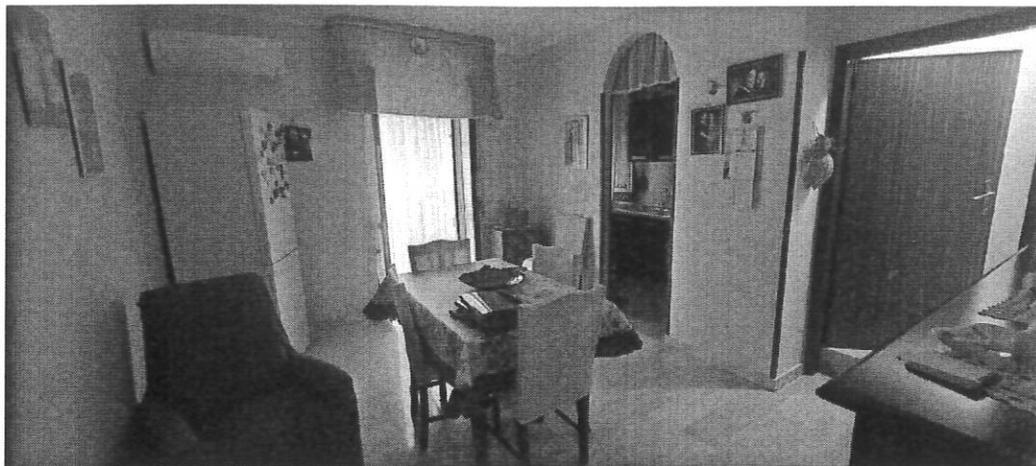
PIANO TERRA civ. 57 – Deposito/ Garage



Porta di comunicaz. col civ. 55 e Sottoscala



PRIMO PIANO – Sogg. - Pranzo e Cucinino



Cucinino e scala di accesso al 2° Piano

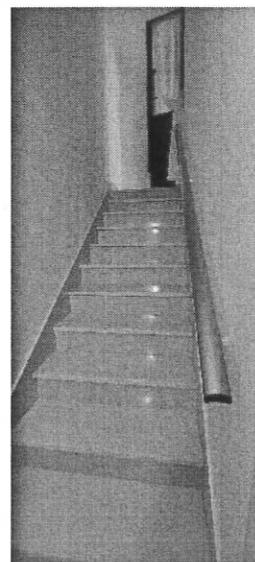
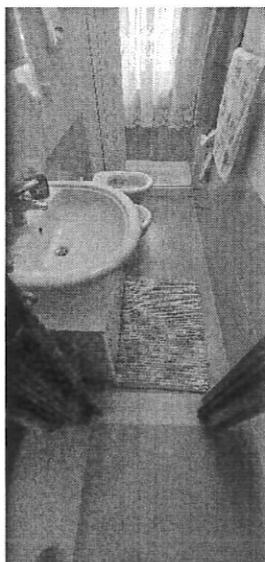
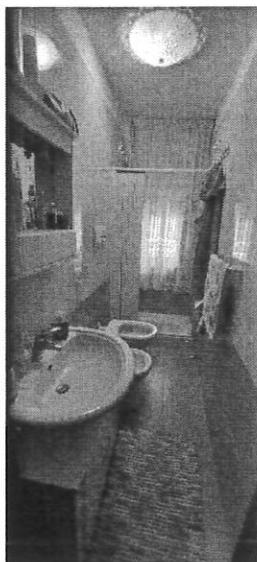


SECONDO PIANO – Zona Notte con Bagno

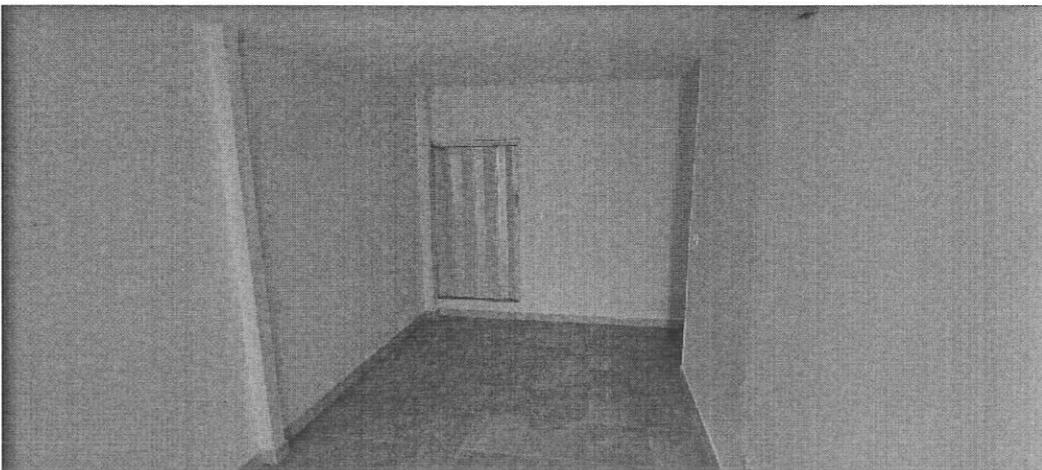


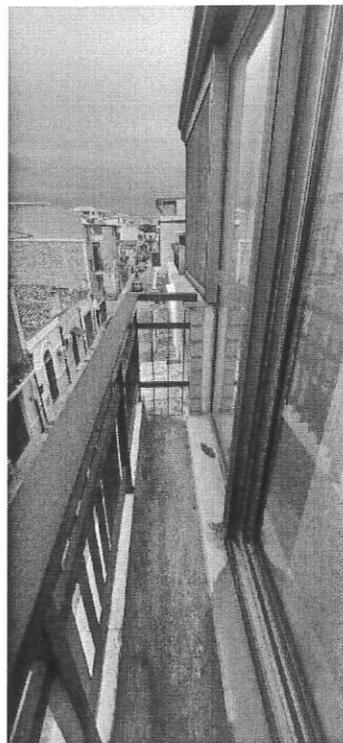
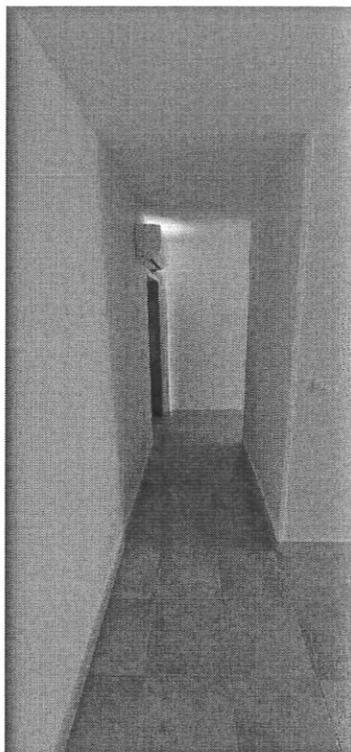
Bagno

Scala accesso al 3° Piano

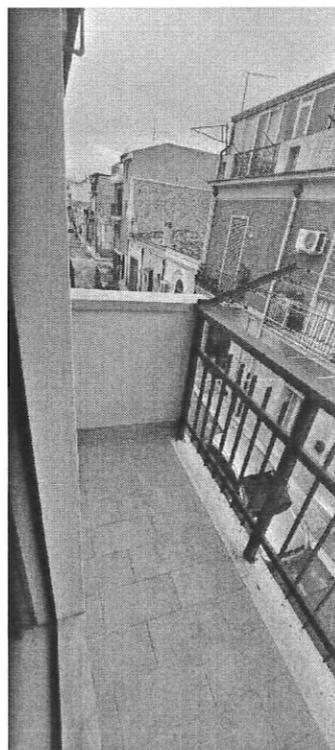


TERZO PIANO – Locale unico senza destinazione





Balcone Secondo piano



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 79/2022
ORGANA SPV S.R.L. C/ ~~CONTANTINO COMPACIO~~ +1



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 TORRETAGGIORE (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	---

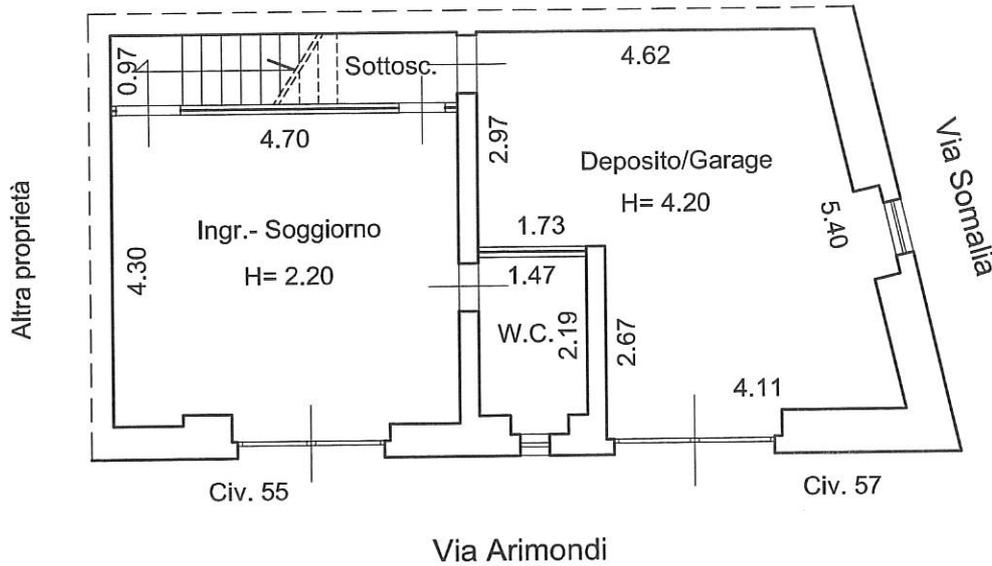


LOTTO UNICO

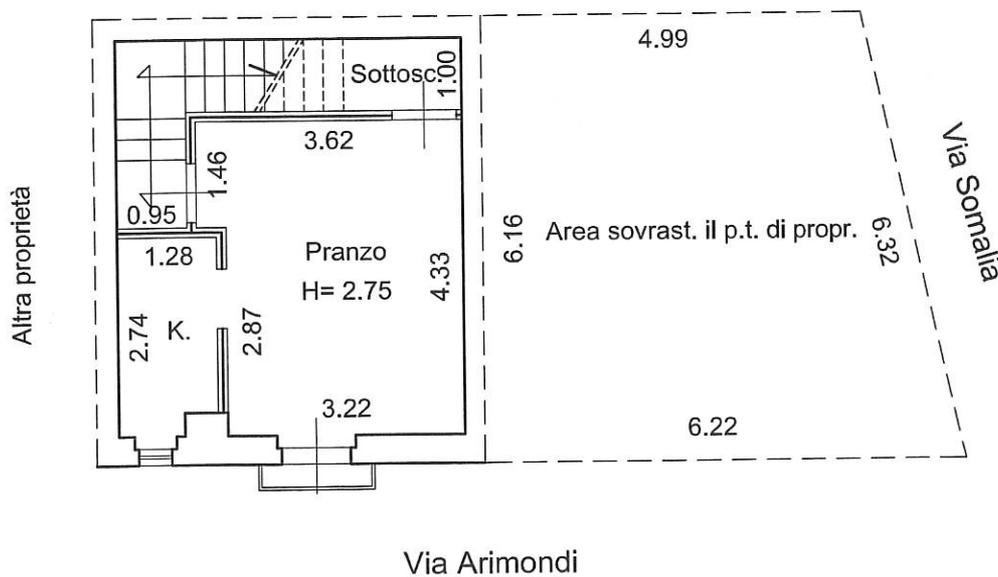
Palazzina composta da piano terra, 1° , 2° e 3° piano
sito in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi civ. 55 e 57

Disegni
Scala: 1/100

Pianta Piano Terra

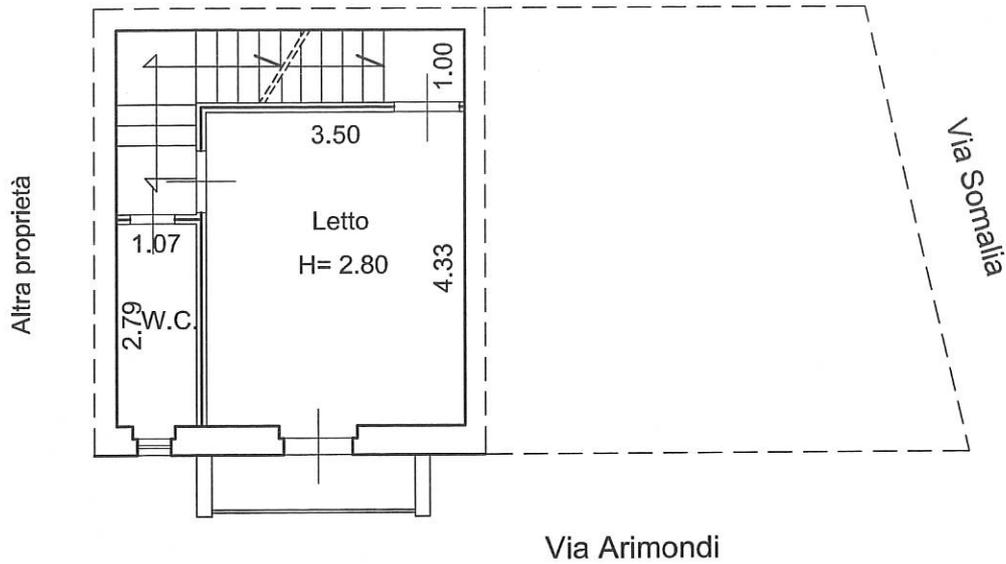


Pianta 1° Piano

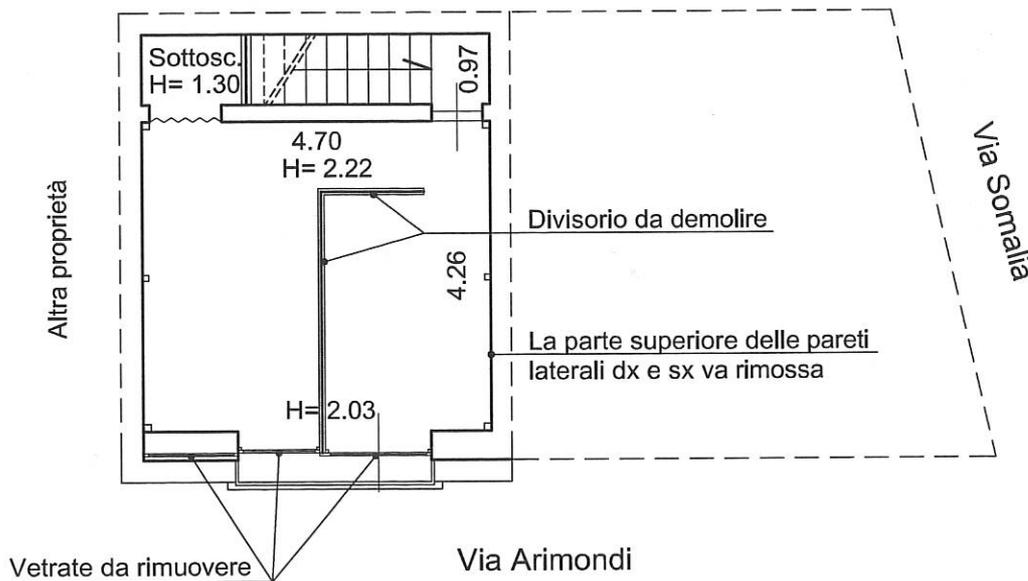


Pianta 2° Piano

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.

