

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



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**

Quesito di stima in data 18/09/2023

Codice Tav:

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."

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 esecutati, 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.





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



## 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
<b>Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima:</b>	<b>€ 7.500,00</b>

**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% = <u>mq. 2,60</u>



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

Firma: Dr. I. Lauriola - Albo Geometri - N. 4018/AR - C.C. 001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021/022/023/024/025/026/027/028/029/030/031/032/033/034/035/036/037/038/039/040/041/042/043/044/045/046/047/048/049/050/051/052/053/054/055/056/057/058/059/060/061/062/063/064/065/066/067/068/069/070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082/083/084/085/086/087/088/089/090/091/092/093/094/095/096/097/098/099/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000





- 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;**





*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





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: <b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		
Codice Tav: DF		Quesito di stima in data 18/09/2023		
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Gennaio 2024	emissione	---



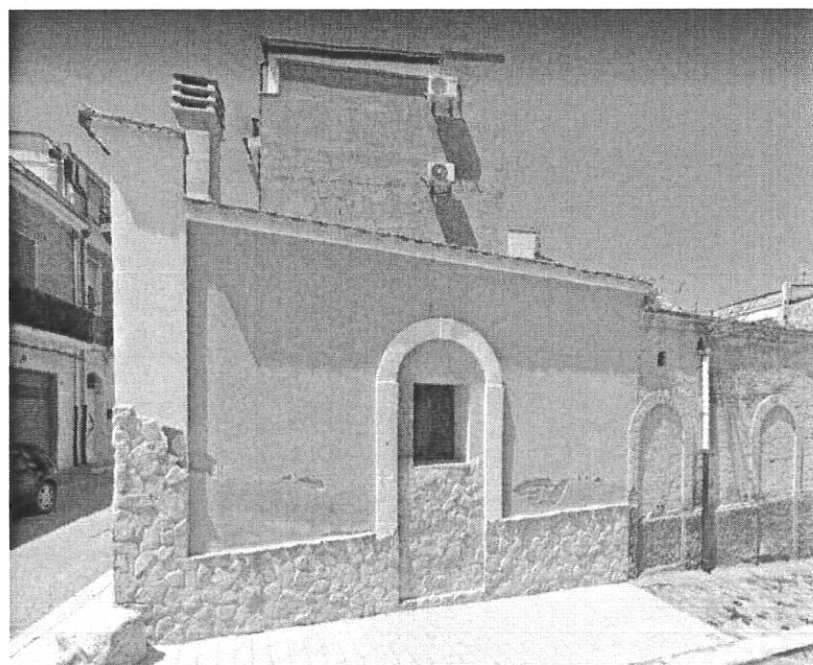
**LOTTO "UNICO"**

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.

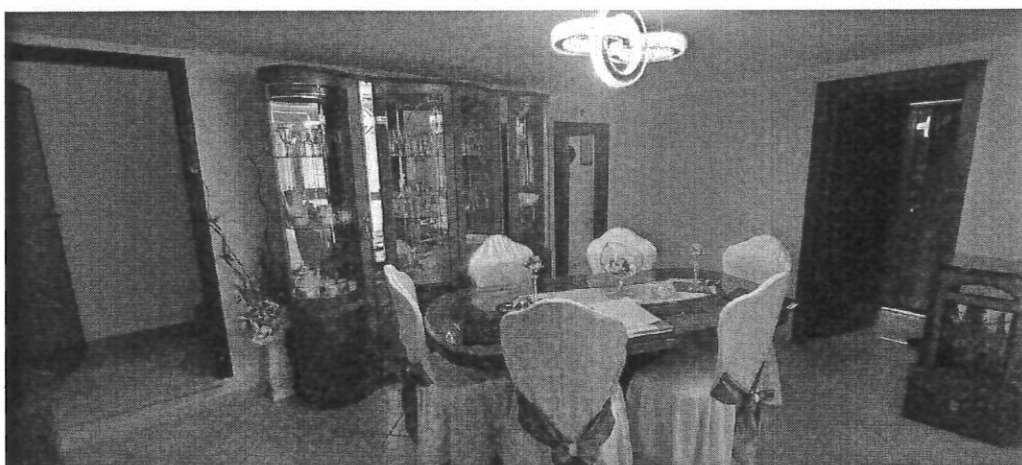
**Prospetto su Via Arimondi angolo Via Somalia**



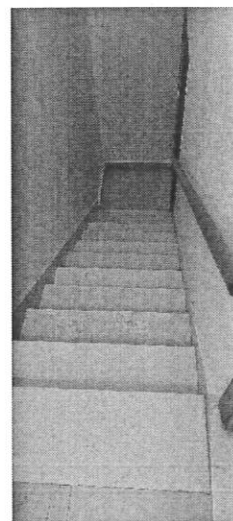
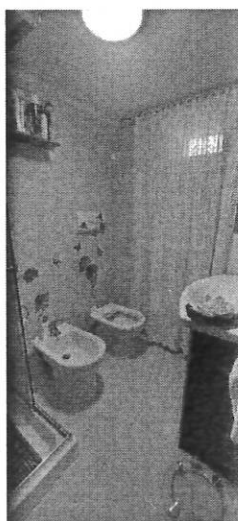
**Via Somalia**



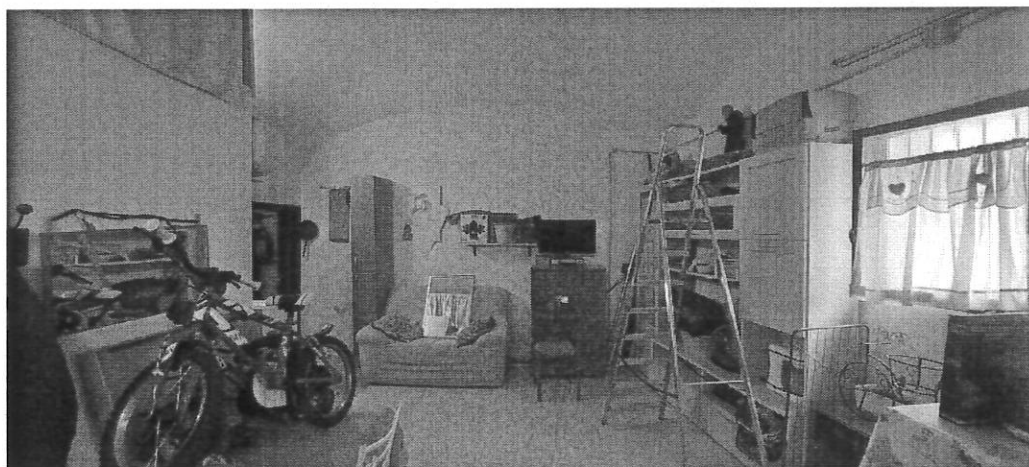
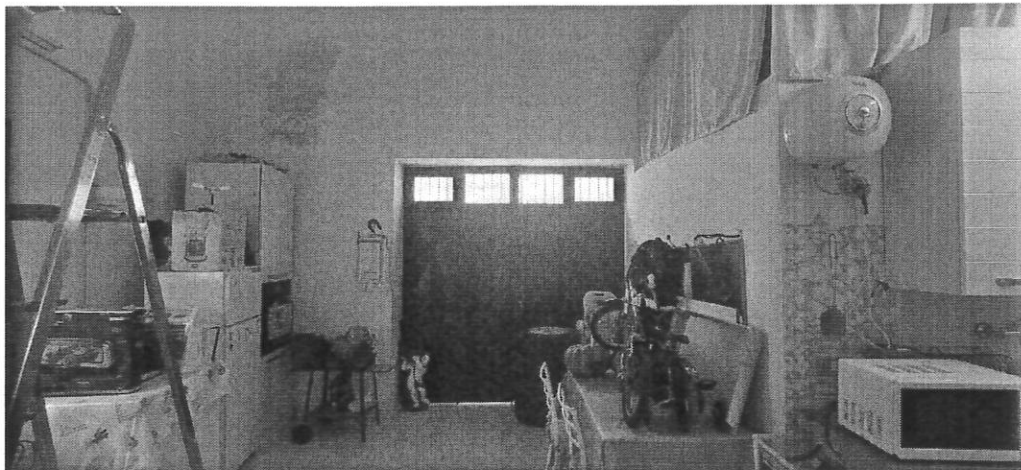
**PIANO TERRA VIA ARIMONDI civ. 55 – Sala e Bagno**



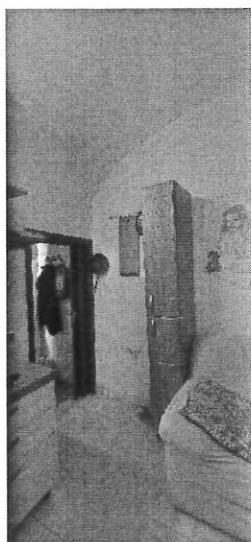
**Bagno - Porta di comunicaz. col civ 57 - Vano scala accesso al 1° piano**



**PIANO TERRA civ. 57 – Deposito/ Garage**

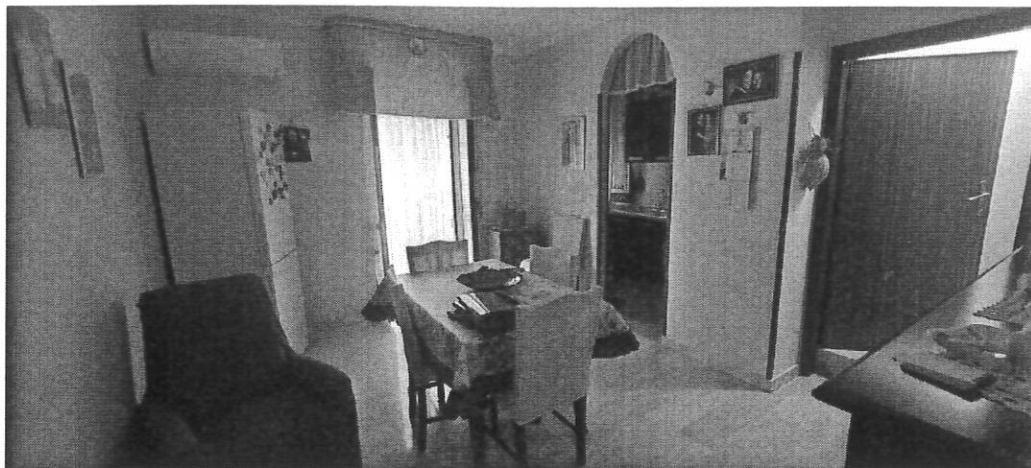


**Porta di comunicaz. col civ. 55 e Sottoscala**





**PRIMO PIANO – Sogg. - Pranzo e Cucinino**



**Cucinino e scala di accesso al 2° Piano**

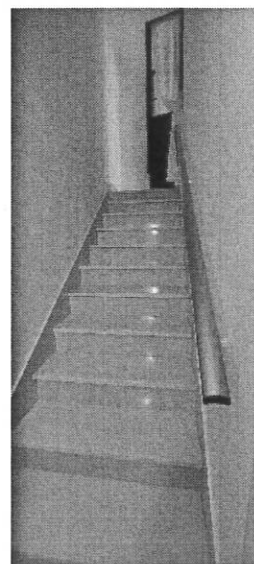
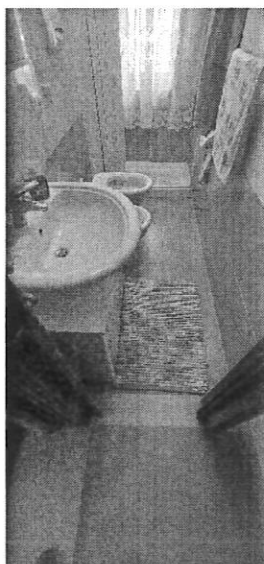
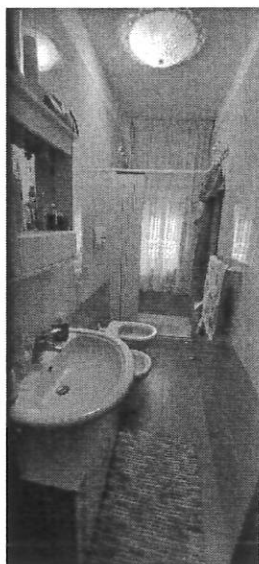


**SECONDO PIANO – Zona Notte con Bagno**



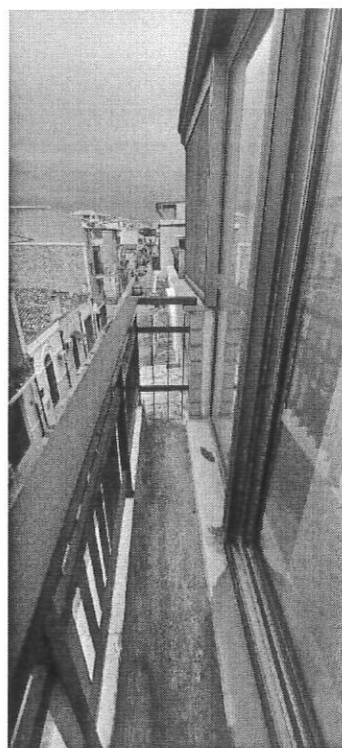
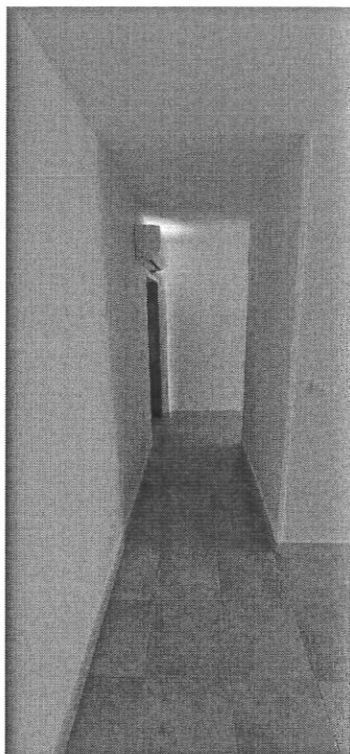
**Bagno**

**Scala accesso al 3° Piano**

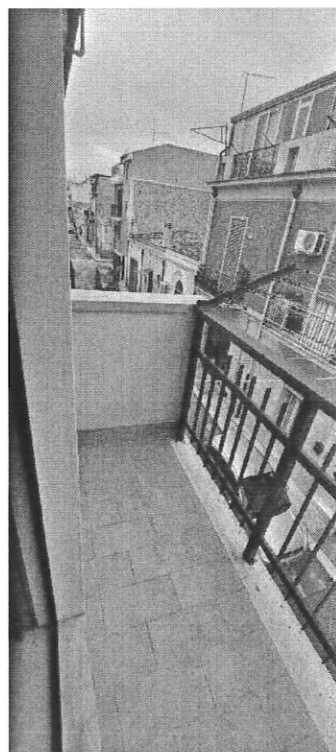


**TERZO PIANO – Locale unico senza destinazione**





**Balcone Secondo piano**



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



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

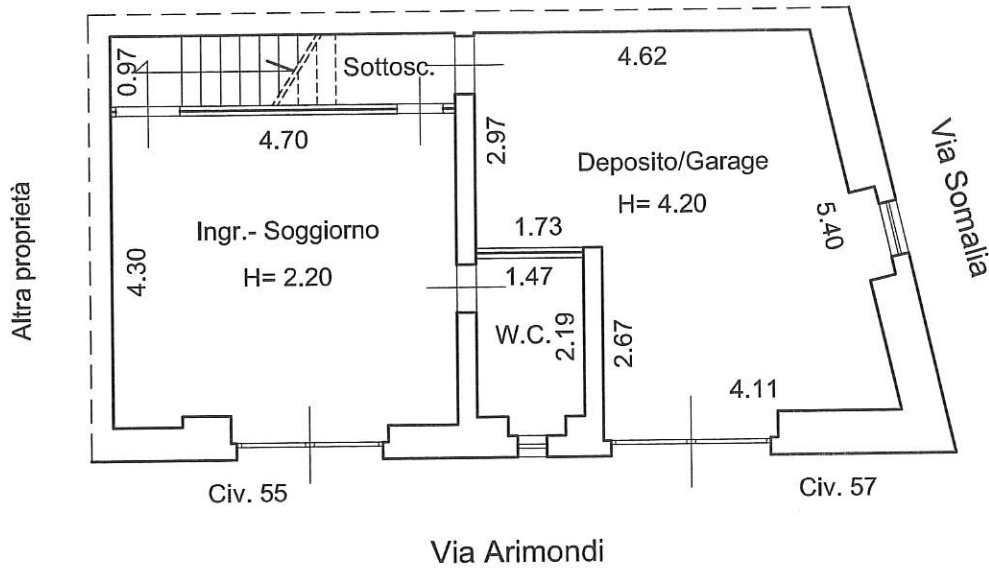


# LOTTO UNICO

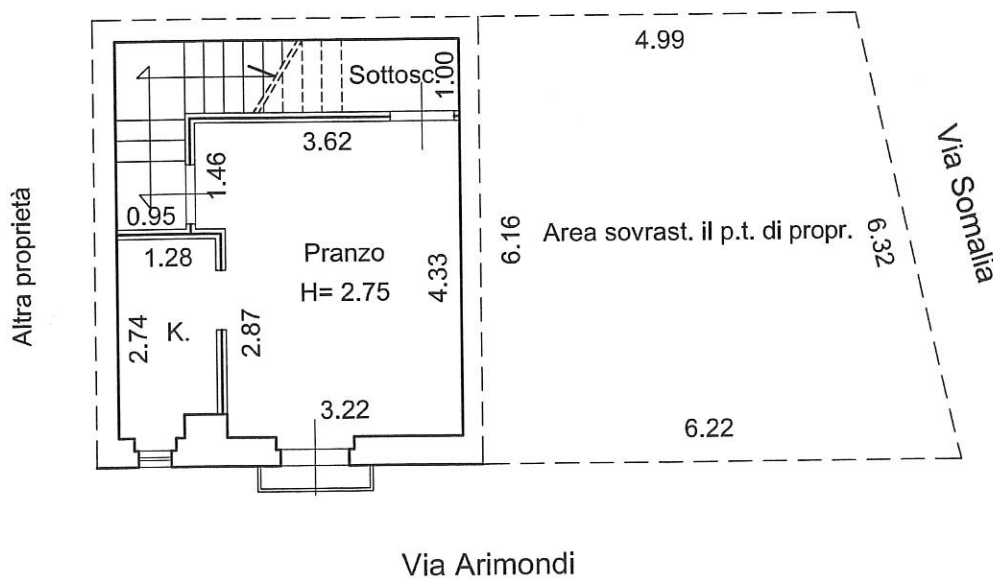
Palazzina composta da piano terra, 1° , 2° e 3° piano  
sito in Torremaggiore (FG) alla Via Arimondi civ. 55 e 57

Disegni  
Scala: 1/100

## Pianta Piano Terra

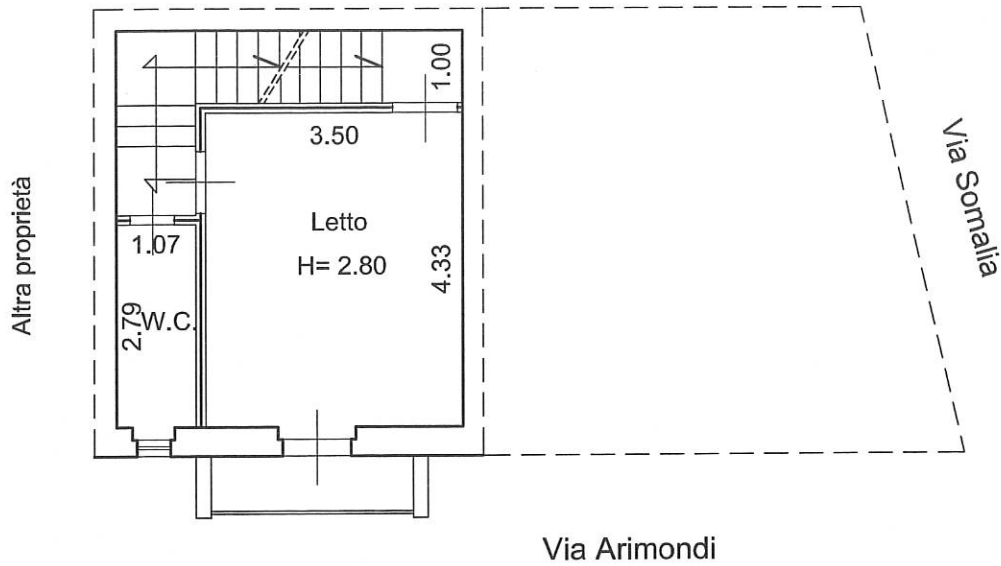


## Pianta 1° Piano

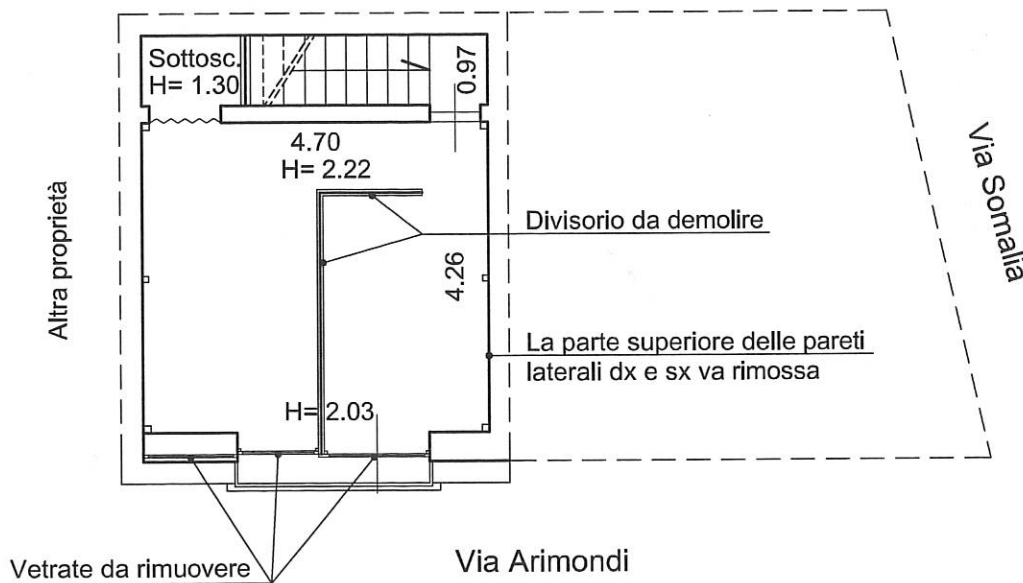


## Pianta 2° Piano

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.

