

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

PREMESSA E OUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni della procedura esecutiva n. 221/2022, facente seguito al pignoramento immobiliare del 10/06/2022, Repertorio n. 2848, trascritto il 19/07/2022 all'Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Registro Generale n.18172 e Registro Particolare n.14315.

La procedura esecutiva è stata promossa da "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." (nuova denominazione assunta dalla società "SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - S.G.A. S.P.A."), con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, Codice Fiscale 05828330638, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli al n. 1635/89, n. R.E.A. 458737, e per essa IFIS NPL SERVICING S.P.A, con sede legale in Venezia-Mestre, via Terraglio n° 63, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia-Rovigo 04602210272, rappresentata e difesa dall'Avv. Leonardo Patroni Griffi, Pec patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it, Codice Fiscale PTRLRD67R10A662G, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Giovanni De Biase, Codice Fiscale DBSGNN61S22D643, con studio in Foggia alla Via Lecce n. 12, Pec debiase.giovanni@avvocatifoggia.legalmail.it.

Nella procedura esecutiva è presente, in qualità di creditore intervenuto, l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, subentrata, a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, delle società del Gruppo Equitalia - in persona del legale rappresentante pro tempore, Ernesto Maria Ruffini, con sede legale in Roma alla Via G. Grezar n. 14 - rappresentata nel presente atto dal delegato Massimo Valletta, Pec pug.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it, giusta procura speciale del 24/03/2022, Repertorio 177613, Raccolta 11733.

La procedura esecutiva di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." è contro [REDACTED] Lucia, nata a San Severo (FG) il [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED], già Emanuele [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] residenti in San Severo (FG) alla Via Deliceto n. 1/DA, proprietari ciascuno per ½.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Con proprio dispositivo del 07/09/2023 l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano, nominava quale Esperto per la stima del bene pignorato il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 17/01/1962 e residente in Foggia alla Via Vincenzo Gioberti n.12, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia (n.508 - sez. A), Codice Fiscale TMBGNN62A17H926Q.

In data 28/10/2023, con modalità telematica, ho accettato la nomina e prestato giuramento, ricevendo quindi conferma dell'incarico in data 02/11/2023 con la contestuale assegnazione di giorni 90 per il deposito dell'elaborato.

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento ad uso civile abitazione e da un box auto, allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) rispettivamente con i seguenti identificativi: foglio 79, particella 1336, subalterno 81, Zona Censuaria 1, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, Vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq 147, escluse aree scoperte mq 131, Rendita € 755,32 (appartamento in Via Deliceto n. 1/DA, piani 2-3); foglio 79, particella 1336, subalterno 39, Zona Censuaria 1, Categoria C/6 (rimesse, box), Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita € 57,33 (Va Deliceto n. 1/BD, piano S1). Di seguito i quesiti ricevuti.

QUESITI: Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) 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 inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;

1) – quater 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;

1) – quinquies 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;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul 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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

3) 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 riproduzioni 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;

4) 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;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

7) 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;

8) 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 sulla 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 questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.861733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- 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 presumibilmente 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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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.

Per gli immobili a 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 occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano 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 o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

Agenzia delle Entrate-Dir. Prov. di Foggia ed Off. Territoriale di San Severo (FG)

Presso la Direzione Provinciale di Foggia e l'Ufficio Territoriale di San Severo dell'Agenzia delle Entrate ho richiesto ed acquisito specifica attestazione circa l'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato a qualunque titolo registrati precedentemente alla data di pignoramento e riferiti agli immobili in procedura.



Comune di San Severo (FG) – Ufficio dello Stato Civile

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Severo (FG) ho acquisito l'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio, utile a riscontrare il regime patrimoniale dei debitori esecutati, nonché certificato di residenza e stato di famiglia.

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali

Con accesso telematico all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Foggia-Territorio - Servizi Catastali ho acquisito estratto di mappa, visure e planimetrie dei beni pignorati.

Comune di San Severo (FG) – Sportello Unico per l'Edilizia

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo (FG) ho richiesto ed acquisito la documentazione disponibile relativa alla realizzazione del complesso edilizio che comprende il lotto con gli immobili pignorati.

Archivio Notarile Distrettuale di Foggia

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia ho richiesto ed acquisito copia dell'atto di compravendita degli immobili ignorati, per una verifica delle planimetrie allegate.

Agenzia delle Entrate – Uff. prov.le di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare

Tramite accesso telematico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ho acquisito per via telematica ispezione ipotecaria all'attualità per la verifica dell'esistenza di eventuali ulteriori pignoramenti trascritti e quindi di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

Sportello Informativo Territoriale della Regione Puglia- S.I.T. Puglia

Tramite accesso al S.I.T. Puglia ho acquisito ortofoto da sovrapporre all'estratto del foglio di mappa della particella catastale interessata, per confermare l'esatta ubicazione della particella relativa agli immobili trattati nella presente relazione.

Segnalo, inoltre, l'acquisizione di documentazione e informazioni sui pagamenti condominiali dei beni pignorati, richiesti all'**Amministratore pro tempore del Condomino Parco dei Principi in San Severo (FG)**



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

OPERAZIONI PERITALI

In data 20/12/2023 ho effettuato regolare convocazione alle parti fissando il sopralluogo agli immobili pignorati per sabato 30/12/2023 alle ore 11 presso il domicilio degli esecutati in San Severo (FG) alla Via Deliceto n. 1/DA. Recatomi sul posto nel giorno ed all'ora prefissati, il signor [REDACTED] faceva presente di non aver ancora ricevuto la raccomandata e comunque, causa problemi di famiglia, chiedeva cortesemente di rimandare di pochi giorni il sopralluogo, effettuato mercoledì 10 gennaio 2024 alle ore 10,30 con ampia collaborazione dei debitori esecutati e con la redazione, a fine operazioni, del relativo verbale sottoscritto dai presenti (*Allegato 1*).

RISPOSTE AI QUESITI

1) 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 inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

La documentazione disponibile soddisfa i dettami dell'art. 567 comma 2, c.p.c. e ha consentito il normale svolgimento delle operazioni peritali.

1) - bis 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 della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

La certificazione notarile in atti redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo ed iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attesta quanto segue. Gli immobili pignorati sono pervenuti a [REDACTED] o Savio [REDACTED] a [REDACTED] per la piena proprietà e quota di 1/2 ciascuno a seguito di atto di compravendita del 14/09/2006, Repertorio n. 45385/25225, a rogito del Dott. Renato Di Biase, Notaio in Torremaggiore (FG), trascritto in data 13/10/2006 ai nn. 23303/15887 da Mama International Business S.r.l., con sede in San Severo.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Alla società gli immobili sopra descritti, già terreno foglio 79 particella 914 (ex 7), sono pervenuti in piena proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 24/12/2004, numero di repertorio 43110/23974 a rogito del Dott. Renato Di Biase, Notaio in Torremaggiore (FG), trascritto in data 27/12/2004 ai nn. 31767/22864 da potere di Mossuto Adalgisa, nata a Tricase (LE) il 06/03/1935, Codice Fiscale MSSDGS35C46L419G e di De Martino Italo, nato a San Severo il 02101/1930 Codice fiscale DMRTLI30A021158Z.

A questi ultimi gli immobili in oggetto, già terreno foglio 79 particella 914 (ex 7), sono pervenuti in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno per atto di compravendita del 29/06/1978 numero di repertorio 5591216 Notaio De Luca Francesco, trascritto in data 21/07/1978, variata in data 24/11/2009 ai nn. 10635/67759.

1)– ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell’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;

La documentazione in fascicolo evidenzia totale corrispondenza dei dati catastali dell’immobile, di cui alle rispettive visure (*Allegato 2*), con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, non essendo intervenute variazioni in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1) – quater 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;

Un’ispezione ipotecaria all’attualità (*Allegato 3*), non ha evidenziato la sussistenza di altri pignoramenti immobiliari e quindi di procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1) – quinquies 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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

I millesimi di parti comune sono i seguenti: autoclave 1,000; scala A 559,990; box 29,880, primo vialetto 449,10; secondo vialetto 14,590, cancello 28,210.

2)-bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni, oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul 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 recente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i;

La sovrapposizione dell'ortofoto all'estratto del foglio di mappa (*Allegato 5*), ha confermato l'esatta ubicazione del fabbricato in particella 1336 che comprende i subalterni 81 e 39.

3) 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 riproduzioni 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;

I due immobili pignorati fanno parte di un complesso edilizio immobiliare denominato Parco dei Principi, sito in San Severo (FG) alla Via Deliceto, una strada stretta di un quartiere popolare all'estrema periferia della città (FG), nei pressi della Strada Provinciale 30 che conduce a Torremaggiore (FG). Il complesso edilizio, articolato in più lotti o fabbricati, è stato costruito tra il 2005 ed il 2007 ed è per lo più adibito a civili abitazioni, molte delle quali dotate di box auto seminterrato e/o di posto auto scoperto.

Esso è stato realizzato con: fondazioni di tipo diretto a travi rovesce conformate a reticolo; pareti perimetrali del piano interrato in cemento armato; strutture portanti con pilastri e travi in cemento armato, mensole balconi e rampe scale in cemento armato.

I solai sono in latero-cemento precompresso, le tompagnature con mattoni termici all'interno e mattoni faccia a vista all'esterno per complessivi 40 cm di spessore, le tramezzature degli alloggi con mattoni forati per complessivi 10 cm di spessore.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

I due immobili pignorati, appartamento e box auto, fanno parte del Lotto C del complesso, costituito da un edificio su quattro livelli, senza ascensore, di cui tre fuori terra: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo oltre ai locali in sottotetto.

Al lotto si accede attraverso cancelli pedonali e cancello carraio automatizzato.

Il box si trova al piano interrato del civico 1/BD, quindi con entrata pedonale e carraia diverse da quelle che interessano l'appartamento.

Dopo una rampa, agevolata nella discesa a piedi dalla presenza di mattonelle in cemento antidrucciolo, occorre seguire le corsie di manovra con un percorso ad U, fino ad incontrare sul lato destro, il box pignorato che è il penultimo della fila prima del finestrone confinante con la rampa di accesso.

Esso è chiuso da una serranda in lamiera zincata, ha forma rettangolare, con un'altezza interna di 2,85 metri e superficie utile di circa 15 mq (*Allegato 6, Foto 1-2*).

Nella parte più interna del vano, in grado di ospitare una sola auto, è anche presente una soppalcatura rimovibile. Il box, infine, è allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria ed è pavimentato con piastrelle in monocottura identiche a quelle delle corsie di manovra.

L'appartamento in particella 1336 subalterno 81 si sviluppa invece al secondo piano e nei locali sottotetto del già citato civico 1/BD (*Allegato 6, Foto 3-4*).

Premetto che lo stato dei luoghi differisce molto dalla destinazione e dalla dislocazione dei vari ambienti riportati in planimetria, nell'invarianza comunque dei muri divisorii, fedeli al progetto originario (*Allegato 6, Planimetrie e Tavole 1 e 2*).

Il secondo piano ha una superficie lorda coperta di circa 75 mq ed un'altezza interna di m 2,70, salvo in alcuni punti dove sono stati fatti dei ribassamenti per l'installazione di faretti per l'illuminazione.

La porta blindata di ingresso introduce in un'ampia area a giorno, con superficie utile complessiva di circa 48 mq, comprendente una cucina attrezzata, sulla parte sinistra entrando nell'appartamento, mentre sul lato destro è presente l'area relax vera e propria o salotto (*Allegato 6, Foto 5-6-7-8*).



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Da qui si accede ad un bagno spazioso, dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca con idromassaggio, con superficie utile di circa 11 mq, vano in vero riportata in planimetria originaria come camera da letto.

Dal bagno una porta introduce in una piccola lavanderia cieca di circa 2,90 mq, in planimetria originaria indicata come bagno di pertinenza della ipotetica camera da letto prima citata (*Allegato 6, Foto 9-10-11*).

Nel zona a giorno sono presenti ben quattro punti luce che assicurano una buona luminosità all'ambiente e consentono l'accesso a due balconi: dalla cucina, attraverso una porta finestra di m 2,15 x 1,33 si accede ad un balcone a L di circa 17,5 mq, sul quale affaccia anche una finestra di m 1,20 x 0,7, prospiciente Via Deliceto ed una delle due aree condominiali; nella zona relax, invece, vi sono una porta finestra di m 2,15 x 0,7 ed una finestra m 1,20 x 0,7 che affacciano su un secondo balcone stretto e lungo di circa 9,5 mq (*Allegato 6, Foto 12-13-14-15*), prospiciente l'altra area condominiale.

Su questo secondo balcone affaccia anche la porta finestra del bagno di m 2,15 x 0,7.

Nel soggiorno, nell'area di separazione tra cucina e zona relax è presente una scala a chiocciola in metallo con gradini in legno che conduce al piano superiore, ossia ai locali in sottotetto, con una superficie lorda coperta di circa 60 mq.

Da un piccolo disimpegno di circa 2 mq, si accede alla camera da letto ed a due camerette, di cui una, sulla sinistra, molto piccola e sacrificata, di circa 4,20 mq, l'altra sulla destra, di circa 13,40 mq.

La camera da letto ha invece una superficie utile di circa 24,5 mq, dalla quale si accede ad un bagno con superficie utile di circa 2,70 mq, dotato di lavabo, tazza, bidet, cabina doccia (*Allegato 6, Foto 16-17-18-19-20-21*). Il bagno è l'unico ambiente coerente con la destinazione d'uso riportata in planimetria, in quanto la camera da letto e la cameretta più grande risultano come soffitta, mentre la piccola cameretta è classificata come ripostiglio. Trattandosi di locali in sottotetto le altezze interne sono variabili, con punto di colmo a m 2,70 di altezza, nella parte centrale, e punti di imposta sui due lati esterni a m 2,30.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Dalla camera da letto e dalla cameretta più piccola attraverso porte finestre - di m 1,94 x 1,33 e m 1,94 x 1,10 rispettivamente - si accede ad un grande terrazzo, con superficie utile di circa 80 mq e affaccio su tre lati del fabbricato, ossia su Via Deliceto e sulle due aree condominiali (*Allegato 6, Foto 23-24-25-26*).

La seconda cameretta ed il bagno, con affaccio su una delle due aree condominiali, sono invece dotate di finestre con dimensioni rispettivamente di m 0,73 x 1,37 e m 0,73 x 1,08. L'appartamento è ben rifinito con pavimenti in ceramica negli ambienti al secondo piano, parquet nei locali in sottotetto adibiti a zona notte, gres porcellanato ad effetto cotto su balconi e terrazzo. La falda interna del sottotetto è in legno, come pure il rivestimento delle velette superiori di entrambi i balconi. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico e ad effetto legno, con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti, esclusi i bagni e parte della cucina con rivestimenti di particolare fattura, sono tinteggiate con idropittura ad effetto spatolato nella zona notte.

4) alla stima dei beni, in base al loro 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 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;

Ho effettuato la stima dei beni in procedura avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, attraverso l'applicazione del metodo diretto sintetico-comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti ed i beni in oggetto.

La determinazione del più probabile valore di mercato ha tenuto conto dei seguenti fattori intrinseci: tipologia edilizia, tipologia costruttiva, qualità edilizia (età, stato di conservazione), dimensioni, collocazioni nel fabbricato (piano, esposizione, affaccio), regolarità edilizia e conformità catastale, salubrità e sicurezza dei locali.



Per quanto concerne i fattori estrinseci ho considerato l'ubicazione e le vie di comunicazione, i servizi presenti in zona, la qualità urbanistico-ambientale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù. Le informazioni sono state anche oggetto di verifiche e riscontri presso operatori dell'intermediazione immobiliare, banche dati, tecnici, professionisti, riscontri utili ad una più circostanziata definizione del valore unitario.

Nell'elaborazione del valore risultante dalle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, ho inoltre tenuto conto della persistente stagnazione che contraddistingue il mercato immobiliare nel comparto dell'edilizia. Ho quindi fissato una quotazione media di 800,00 €/mq di superficie commerciale.

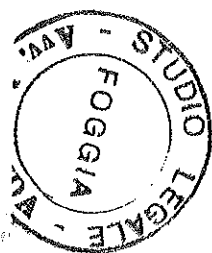
4)-bis: alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Ho definito la superficie commerciale dell'appartamento sommando alle superfici lorde coperte, con assunzione per intero dei muri perimetrali di pertinenza esclusiva e del 50% quello confinante con altra unità immobiliare, ovvero parametrando in maniera opportuna le aree scoperte, ossia i due balconi ed il terrazzo, nonché il sottotetto.

Per il box auto non ho applicato coefficienti correttivi, in quanto pur trovandosi l'appartamento in periferia, e quindi con la disponibilità di aree di parcheggio esterne, non vi è dubbio che un box autonomo, ubicato per lo più nello stesso complesso edilizio, assicura condizioni di sicurezza e comodità che giustificano, a mio avviso, la scelta adottata di sostenerne il valore.

Modalità di calcolo e definizione delle superfici commerciali

	Superfici (mq)	Coeff.	Superfici Comm. (mq)
Appartamento 2° piano	75,00	1,00	75,00
Balconi 2° piano	27,00	0,30	8,10
Locali sottotetto	60,00	0,60	36,00
Terrazzo adiacente	80,00	0,30	24,00
Box	17,00	1,00	17,00
Totali	256,00		160,10



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

Il quesito non riguarda gli immobili della presente procedura, trattandosi di piene proprietà.

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

Pur essendo appartamento e box auto vendibili separatamente, ho tuttavia ritenuto opportuno riunire i due immobili in un unico lotto di vendita, al fine di migliorare l'appetibilità commerciale dei beni, nella personale convinzione che oggi giorno la disponibilità di un box auto costituisce un elemento di favore nelle scelte per l'acquisto di una casa destinata a civile abitazione, soprattutto nelle zone periferiche di centri urbani dove vi sono anche problemi di sicurezza.

Per la definizione del prezzo a base d'asta nello stato di fatto e di diritto, inoltre, ho tenuto conto della necessità di detrarre dal valore iniziale i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'appartamento, pari a € 8.000,00, secondo quanto illustrato nella risposta al quesito 11-e),

Di seguito la schematizzazione del prezzo a base d'asta risultante dalle suddette valutazioni, previo riepilogo del calcolo delle superfici commerciali e delle decurtazioni sul prezzo a base d'asta.

Modalità di calcolo e definizione del prezzo a base d'asta

Superfici Commer. (mq)	Valore unitario (€ /mq)	Primo valore immobili (€)	Detraz. costi di regolariz. (€)	Secondo valore immobili (€)	Prezzo a base asta (arrotond.)
160,10	800,00	128,080.00	7.000,00	121.080,00	121.000,00



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di due immobili ubicati nel Comune di San Severo (FG), appartamento e box auto, nel complesso edilizio denominato Parco dei Principi - Lotto C, in Via Deliceto, per complessivi 160,10 mq di superficie commerciale. L'immobile in Via Deliceto n. 1/DA è rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione, al secondo piano con locali in sottotetto al piano superiore, avente i seguenti identificativi catastali: foglio 79, particella 1336, subalterno 81, Zona Censuaria 1, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 3, Vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq 147, escluse aree scoperte mq 131, Rendita € 755,32; esso confina con foglio 79 particella 1336 subalterno 79, area condominiale, Via Deliceto, vano scala e area condominiale. L'immobile in Via Deliceto 1/BD è costituito da un box auto nel piano seminterrato con i seguenti identificativi catastali: foglio 79, particella 1336, subalterno 39, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita € 57,33; esso confina con foglio 79 particella 1336 subalterno 38, corsia di manovra, foglio 79 particella 1336 subalterno 40. L'appartamento è composto al secondo piano da un grande soggiorno con cucina e da un ampio bagno con lavanderia, con i diversi ambienti che affacciano su due balconi perimetrali. Al livello superiore, nei locali in sottotetto, ad altezza variabile, sono invece presenti una camera da letto, due camerette, di cui una molto piccola, un bagno ed un grande terrazzo che affaccia su tre lati del fabbricato assicurando una peculiare vista panoramica. La somma delle superfici commerciali dei due livelli dell'appartamento è pari a mq 143,10. Le condizioni manutentive e conservative sono più che buone, come pure le finiture, con sottotetto e velette dei balconi in legno, pavimenti in parquet nella zona notte, infissi a taglio termico in tutta la casa, porta di ingresso blindata. Il fabbricato è privo di ascensore. Il box auto, nel piano interrato, ha una superficie commerciale di mq 17, con chiusura a mezzo serranda in ferro zincato, ed è dotato anche di impianto idrico, elettrico e fognario.

Prezzo a base d'asta € 121.000 (euro centoventunomila/00)



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua, 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 dell'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;

I due immobili sono effettivamente in possesso dei signori [redacted] Lucia e [redacted] Emanuele, i quali, pur essendo legalmente separati, risiedono congiuntamente nell'appartamento con i loro figli. Anche le utenze di energia elettrica e gas risultano regolarmente saldate. Da specifico accesso effettuati presso la Direzione Provinciale di Foggia e l'Ufficio Territoriale di San Severo (FG), non è emersa l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato a vario titolo, registrati in data antecedente al pignoramento, come da attestazione con Prot. n. 4514 del 10/01/2024 (Allegato 7).

8) 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 sulla 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione del Condominio "Parco dei Principi, a seguito di recente assemblea condominiale, al 31/12/2023 risultano dovuti al Condominio dal signor [redacted] Emanuele complessivamente € 7.653,35, frutto di un congruaggio poliennale, oltre ad € 303,18 per saldo 2023 acqua e fogna.

In vero, ai sensi dell'art. 63 comma 4 del Codice Civile, chi subentra in un Condominio è obbligato solidalmente solo per l'anno in corso e per quello precedente: nel caso, quindi, di vendita all'asta nell'anno solare 2024, l'acquirente dovrà farsi carico solo delle spese del corrente anno, oltre a quelle del 2023 di acqua e fogna, già quantificate in € 303,18, ovvero delle spese condominiali dell'esercizio 01/01/2023-/31/12/2023 pari a € 779,76.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

Nel ventennio considerato, secondo quanto riportato dalla certificazione notarile in atti, i beni sopra descritti ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 8409/1436 del 09/04/2005 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 08/04/2005, numero di repertorio 43548, a cura del Dott. Renato Di Biase, Notaio in Torremaggiore (FG), a favore di Bancapulia S.p.A. sede di San Severo (FG), Codice Fiscale 00148520711, domicilio ipotecario eletto sede di San Severo (FG), contro Mama International Business S.r.l., sede di San Severo (FG), Codice Fiscale 03191440712. Capitale € 1.600.000,00, Montante ipotecario € 4.000.000,00, durata 4 anni 6 mesi.

Sono inoltre presenti le seguenti annotazioni:

-Annotazione presentata il 19/01/2007 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 163 Registro generale n. 1540; Tipo di atto: 0800 - Quietanza.

-Annotazione presentata il 19/01/2007 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 164 Registro generale n. 1541; Tipo di atto: 0821 - Riduzione di somma.

-Annotazione presentata il 19/01/2007 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 165 Registro generale n. 1542; Tipo di atto: 0810 - Frazionamento in quota.

-Annotazione presentata il 19/01/2007 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 166 Registro generale n. 1543; Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.

-Annotazione presentata il 17/07/2008 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 2639 Registro generale n. 17580; Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

-Annotazione presentata il 08/04/2010 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 1248 Registro generale n. 7679; Tipo di atto: 0800 - Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'Art. 8 Comma 2 del D.L. 7/2007.

-Annotazione presentata il 30/04/2010 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, Registro particolare n. 1553 Registro generale n. 9487; Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni.

Sono altresì presenti le seguenti comunicazioni: Comunicazione n. 122 del 20/01/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/11/2013; Cancellazione parziale eseguita in data 21/01/2014 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

N.B. L'ipoteca non grava sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE NN. 7475/1189 del 23/03/2009- Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01, atto amministrativo del 20/03/2009, numero di repertorio 28376/2009 Agente della Riscossione per la provincia di Foggia (FG) a favore di Equitalia Foggia S.p.a., sede di Foggia, Codice Fiscale 01594070714, domicilio ipotecario eletto in Via Portogallo n. 10 - Foggia, contro [REDACTED]

Domenico [REDACTED] nato [REDACTED] a San Severo (FG) Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ relativamente ad immobili non in oggetto. Capitale € 49.209,03 - Montante ipotecario € 98.418,06.

ISCRIZIONE NN. 12435/2482 del 26/05/2011 - Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 atto amministrativo del 23/05/2011, numero di repertorio 279/4311 Equitalia E.TR. S.P.A., Codice Fiscale 12158250154, sede di Cosenza (CS), a favore di Equitalia E.TR. S.P.A., Codice Fiscale 12158250154, sede di Cosenza (CS), domicilio ipotecario eletto Via Portogallo n. 10 - Foggia, contro [REDACTED]

Emanuele [REDACTED], nato [REDACTED] a San Severo (FG), Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ relativamente agli immobili in oggetto.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Capitale € 103.319,31 - Montante ipotecario € 206.638,62.

ISCRIZIONE NN. 3089/256 del 07/02/2013 - Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 atto amministrativo del 01/02/2013, numero di repertorio 56814313 Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.p.a., Codice Fiscale 11210661002 Sede di Roma, a favore di Equitalia Sud S.p.a., Codice Fiscale 11210661002 Sede di Roma, domicilio ipotecario eletto Via Gramsci n. 43 - Foggia, contro [REDACTED] Domenico Savio, nato il [REDACTED] a San Severo (FG), Codice Fiscale [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente agli immobili in oggetto.

Capitale € 25.563,87 - Montante ipotecario € 51.127,74.

ISCRIZIONE NN. 14781/1801 del 13/08/2015 - Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 atto amministrativo del 12/08/2015, numero di repertorio 1424/4315 Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.p.a., Codice Fiscale 11210661002 Sede di Roma, a favore di Equitalia Sud S.p.a., Codice Fiscale 11210661002 Sede di Roma, domicilio ipotecario eletto Via Gramsci n. 43 - Foggia, contro [REDACTED] Emanuele Domenico Savio, nato [REDACTED] San Severo (FG), Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente agli immobili in oggetto.

Capitale € 118.516,24 - Montante ipotecario € 237.032,48.

TRASCRIZIONE NN. 18172/14315 del 19/07/2022 - Verbale di pignoramento immobiliare del 10/06/2022, numero di repertorio 2848 Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia (FG), a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a., sede di Napoli, Codice fiscale 05828330638, contro [REDACTED] Domenico Savio, nato il [REDACTED] a San Severo (FG), Codice Fiscale [REDACTED] e [REDACTED] Lucia, nata a San Severo (FG) il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Unisco alla presente l'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 8) con numero di protocollo 7105124000470751 redatto e depositato il 29/01/2024 dal Geom. Cristian Signoriello.

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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;

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 presumibilmente 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 aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

I due immobili pignorati fanno parte di un fabbricato che costituisce il Lotto C di un più ampio complesso edilizio denominato Parco dei Principi, realizzato tra il 2005 ed il 2007 dalla M.I.B. S.r.l. (Mama International Business S.r.l.) in Via Deliceto a San Severo (FG), area classificata come Zona "B" del vigente Piano regolatore Generale.

Secondo le informazioni e le documentazioni acquisite in copia presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di San Severo (FG), il complesso immobiliare è stato realizzato con Permesso di Costruire Prot. n. 38 del 23/03/2005 e successiva Variante in corso d'Opera Prot. 31 del 27/02/2006, quindi con Dichiarazione Inizio Attività per Variante Finale Prot. n. 11069 del 13/06/2006.

L'ultimazione dei lavori è avvenuta in data 06/02/2007. Per il fabbricato è stato emesso regolare Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di San Severo con n. 15 del 19/03/2007, che in narrativa riepiloga anche i diversi titoli abilitativi (*Allegato 9*).

Come già riportato nella descrizione dei beni l'appartamento evidenzia significative difformità nella destinazione d'uso dei diversi vani: al secondo piano la camera da letto riportata in planimetria risulta trasformata in bagno, mentre il piccolo bagno con accesso dedicato dalla originaria camera da letto, invece, è ora adibito a lavanderia.

Al livello superiore, il ripostiglio riportato in planimetria è di fatto una piccola cameretta, mentre i due ambienti classificati in planimetria come soffitta risultano destinati a camera da letto e ad una seconda cameretta. A tal riguardo, in sede di sopralluogo il debitore esecutato signor [REDACTED] ha dichiarato di aver acquistato l'appartamento già con l'attuale configurazione e di non aver effettuato modifiche e/o lavori di sorta.

Ho allora reperito copia conforme dell'atto di compravendita, che negli allegati riporta planimetrie assolutamente identiche a quelle accatastate; delle due l'una: o l'appartamento acquistato nella sua conformazione attuale e quindi sono state a suo tempo allegate al rogito planimetrie non rispondenti allo stato dei luoghi, oppure i lavori sono stati eseguiti successivamente, senza titolo abilitativo e successiva regolarizzazione catastale.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Comunque siano andate le cose, restano comunque in capo ai proprietari le responsabilità e gli oneri per le difformità riscontrate.

Ricordo, al riguardo, che nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, non è urbanisticamente irrilevante la trasformazione di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i diversi profili, anche igienico-sanitari e di abitabilità dei vani interessati, in ogni caso si riscontra un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire.

Per tale ragione il cambio di destinazione d'uso da locali accessori a vani ad uso residenziale, ossia, nella fattispecie, la trasformazione della soffitta o parte di essa in unità abitativa con destinazione dei locali a stanze di civile abitazione, seppur legittimamente costruiti, costituisce comunque un aumento di superficie utile lorda che abbisogna di adeguato titolo abilitativo.

Per quanto concerne la camera da letto al secondo piano trasformata in bagno ed il piccolo bagno annesso trasformato in lavanderia, le difformità possono essere regolarizzate attivando presso il Comune di San Severo (FG) procedura in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/01, ricorrendo i presupposti della cosiddetta doppia conformità.

Le opere realizzate, infatti, seppur non autorizzate, sono rispettose della disciplina urbanistica ed edilizia comunale, con riferimento sia a quella vigente al momento dell'effettuazione degli interventi, sia a quella vigente al momento dell'eventuale richiesta in sanatoria.

Per il sottotetto, invece, va attivata anche la Legge Regionale 26 novembre 2007, n. 33, per il "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate".

A mio avviso, vi sono i presupposti per porre in essere quanto previsto dalla suddetta legge regionale per il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente a fini residenziali.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

Il recupero volumetrico può infatti essere consentito quando gli edifici interessati: siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge, ovvero ricadano in zona territoriale omogenea dello strumento urbanistico generale; siano serviti dalle urbanizzazioni primarie; vi sia, altresì, il recupero della volumetria nel rispetto della sicurezza statica degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità. I locali per i quali si chiede il cambio di destinazione d'uso, infine, devono avere un'altezza media interna non inferiore a metri 2,40. Nel ribadire che i suddetti presupposti sono a mio avviso presenti, resta evidente che essi andranno circostanziati in un progetto esecutivo da presentare al Comune di an Severo (FG) a cura di tecnico abilitato per la valutazione puntuale dei diversi indici urbanistici ed edilizi, ma anche del rapporto aeroilluminante, fattore sempre da considerare in caso di modifica all'organizzazione degli ambienti o, nella fattispecie, alla destinazione d'uso dei vani.

Per questa procedura, stimo un costo di € 6.000 tra contributo di costruzione, sanzioni amministrative, aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati con presentazione di specifico Docfa, oneri professionali per le diverse procedure ed istanze.

In caso di approvazione totale o parziale della destinazione d'uso a fini residenziali dei vani in sottotetto, considerato l'ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria, ai fini della vendita degli immobili occorrerà evidentemente un nuovo certificato di abitabilità, non essendo più idoneo, nella nuova situazione che si dovesse eventualmente determinare, quello rilasciato a fine lavori nel 2007.

Allo scopo può esser utilizzata la vigente Segnalazione Certificata di Agibilità (Sca), che attesta l'esistenza di condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico degli impianti.

Diversamente dal passato, infatti, le norme attuali prevedono anche l'istituto della cosiddetta agibilità parziale o frazionata, che può essere richiesta da tecnico abilitato per porzioni di edificio, come nella fattispecie, a conclusione delle procedure di regolarizzazione e/o verifica e previo ripristino e/o adeguamento tecnico/amministrativo degli impianti eventualmente non funzionanti o non correttamente utilizzati.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

La Segnalazione Certificata di Agibilità (Sca) per l'appartamento comporta un ulteriore onere di € 1.000,00, tra diritti di segreteria e compenso professionale, nonché per le certificazioni riguardanti gli impianti elettrico e termoidraulico.

In definitiva tra regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (€ 6.000,00), e Sca (€ 1.000,00), stimo un costo totale di € 7.000,00, già detratti dal valore di stima prima dell'indicazione del prezzo a base d'asta.

Per gli immobili a 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 occuparsi della gestione degli stessi;

Il quesito non riguarda la presente procedura.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano 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 o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Il quesito non riguarda la presente procedura.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui L'immobile è stato realizzato per l'eventuale cessione in 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

A mio parere sussistono le condizioni di cui alla legge richiamata, secondo la quale "gli immobili sottoposti 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 proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953



Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche”.

La legge in parola specifica, inoltre, che “gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”. Sono definiti canoni sostenibili “i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell’articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma”.

Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione, infine, è “computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l’estinzione del mutuo relativo all’immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell’immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali”.

Con riferimento all’immobile in San Severo (FG) alla Via Deliceto n. 1/DA, censito al foglio 79 particella 1336 subalterno 81, esso risulta classificato in A/3 (abitazione di tipo economico).

Inoltre, esso è occupato a titolo di abitazione principale dagli esecutati signori 
Lucia  il che conferma la sussistenza dei presupposti stabiliti dalla legge.

A conclusione della presente relazione, elenco i documenti allegati.

1. **Verbale di accesso e sopralluogo**
2. **Visure Catastali**
3. **Ispezione ipotecaria all’attualità**
4. **Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio**
5. **Estratto di Mappa – Ortofoto**



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

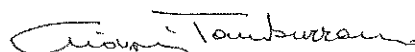
Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

6. **Planimetrie - Fotografie**
7. **Attestazione Agenzia delle Entrate**
8. **Attestato di Prestazione Energetica**
9. **Titoli edilizi abilitativi – Copia atto di compravendita**
10. **Quadro riassuntivo lotto unico di vendita**

Foggia, 1 febbraio 2024

In fede, l'Esperto



Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



DOTTORE AGRONOMO
GIOVANNI
TAMBURRANO

