

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



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 10/2022 R.G.Es.

Promossa da

CHE BANCA! S.P.A.

Contro



e



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele Palagano

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



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 bene pignorato è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) con i seguenti identificativi: foglio 31, particella 10715, subalterno 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale mq 92, Rendita € 426,08. 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 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;



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

- 1) – *quinqües 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;*
- 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*



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

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;

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



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

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;

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;



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

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.

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,



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

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 della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

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

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Severo (FG) ho richiesto ed 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. **Nelle settimane successive all'accesso ed al sopralluogo presso l'immobile pignorato ho anche richiesto un certificato di morte, a riscontro e conferma di notizia ricevuta circa l'avvenuto decesso del signor [REDACTED].**

Sportello Telematico Polifunzionale della Provincia di Foggia.

Tramite accesso allo Sportello Telematico Polifunzionale della Provincia di Foggia ho acquisto ortofoto da sovrapporre all'estratto del foglio di mappa della particella catastale interessata, per confermare l'esatta ubicazione dell'immobile trattato nella presente relazione.

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 all'immobile in procedura.



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

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali

Tramite accesso telematico all’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali ho acquisito estratto di mappa, visura storica, planimetria attuale e precedente dell’immobile, nonché altre visure e planimetrie per circostanziare alcune anomalie catastali riscontrate.

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 all’immobile pignorato.

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 riguardanti l’immobile della presente procedura.

OPERAZIONI PERITALI

In data 13/10/2023 ho effettuato regolare convocazione alle parti, a mezzo pec ai rispettivi legali, fissando il sopralluogo all’immobile pignorato per venerdì 20/10/2023 alle ore 10,30 presso il domicilio degli esecutati in San Severo, Via Ferrante Aporti n. 7. **Nel giorno ed all’ora prefissati, effettuavo il sopralluogo tecnico alla presenza e con la più ampia collaborazione dei debitori esecutati, redigendo a fine operazioni il 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 consente il normale svolgimento delle operazioni peritali.



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

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 dal Dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS) ed iscritto al Collegio Notarile di Brescia, attesta che l'immobile in San Severo (FG) alla Via Ferrante Aporti n. 7 - allibrato al Catasto Fabbricati in foglio 31, particella 10715, subalterno 11 - è pervenuto nella piena proprietà ai signori [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione dei beni, a seguito di atto di compravendita del 05/02/1997 a cura del Dott. Francesco Paolo Lops, Notaio in Severo (FG), trascritto a Foggia il 01/03/1997 ai numeri 3628/3024.

Con l'atto sopra descritto i signori [REDACTED] e Palletta Celestina, acquisivano il diritto di nuda proprietà dell'immobile in oggetto, gravato dal diritto di usufrutto vitalizio in favore della signora [REDACTED]. A seguito del decesso della usufruttuaria, avvenuto in data 24/07/1998, i debitori eseguiti acquisivano la definitiva piena proprietà dell'immobile.

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 con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Gli attuali identificativi catastali - San Severo, foglio 31, particella 10715, subalterno 11 - provengono da denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 24/01/2012 - n. 2776.1/2012, protocollo n. FG0019524 - a modifica del precedente identificativo catastale in foglio 31 particella 10715 subalterno 3.



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

Tale identificativo era a sua volta la risultante di una denuncia di variazione del 03/082006 – n. 35578.1/2006, protocollo n. FG0162264 – a modifica del precedente identificativo San Severo, foglio 77, particella 145, subalterno 3 (*Allegato 2*).

Tuttavia, come sarà meglio specificato ed illustrato nella risposta al quesito 2bis), a mio avviso vi è un errore nell'identificativo catastale, errore in buona fede ripreso e riportato in tutti gli atti del fascicolo, in quanto i dati di riferimento collocano l'immobile pignorato in un fabbricato diverso da quello nel quale, in realtà, è invece effettivamente localizzato l'appartamento de signori [REDACTED]

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 altre 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;

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Severo (FG) ho richiesto ed acquisito l'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio (*Allegato 4*), il quale certifica che [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

L'assenza di annotazioni sul documento attesta la scelta del regime patrimoniale della comunione dei beni.

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;

L'appartamento pignorato nella piena proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo in foglio 31 particella



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

10715 subalterno 11, confina con vano scala e, procedendo in senso orario, con: foglio
31 particella 7270 subalterno 12 in ditta [REDACTED]

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 SOGEL, 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 staggito/i;

La sovrapposizione dell'ortofoto all'estratto del foglio di mappa ha confermato l'esatta localizzazione del fabbricato in particella 10715. Tuttavia, come precedentemente accennato, vi è stato sicuramente in passato un errore nell'accatastamento dell'immobile pignorato – non è dato ora sapere se a seguito di atti di parte o nell'ambito di variazioni effettuate d'ufficio – sicché lo stesso sembrerebbe ubicato all'interno del primo di quattro fabbricati "gemelli", ossia quello coincidente con la particella 10715, nella tavola unita alla presente (*Allegato 5*) identificato come fabbricato A, corrispondente nella situazione di fatto al civico n. 5 di Via Ferrante Aporti n. 5.

In realtà, ossia secondo quanto emerso nel corso del sopralluogo, il fabbricato in Via Ferrante Aporti n. 7, che ospita l'appartamento pignorato, è invece il secondo da sinistra nella rappresentazione allegata, contrassegnato dalla lettera B e coincidente sul foglio di mappa con la particella 7270.

Aggiungo altri due elementi: altre unità abitative confinanti o comunque prossime all'appartamento pignorato, sono tutte censite come subalterni della particella 7270, che, ripeto, è quella relativa al secondo fabbricato; le visure storiche dei diversi subalterni, inoltre, compreso quello confinante all'appartamento pignorato, ossia al primo piano di Via Ferrante Aporti n. 7, hanno tra i riferimenti precedente la particella 144, mentre l'immobile pignorato porta come precedente identificativo la particella 145.



Tale situazione richiede di esser risolta a mezzo allineamento degli identificativi catastali, con specifica procedura da attivare presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Servizi Catastali, preventivamente autorizzata dall’Illustrissimo Giudice dell’Esecuzione.

Allo stato delle cose, infatti, non è possibile oggettivamente stabilire la natura e la reale dimensione del problema, ossia se trattasi di un problema puntuale del solo immobile pignorato, ovvero, anche alla luce delle differenze rilevate nelle particelle precedenti, l’errore degli identificativi possa a cascata riguardare contestualmente immobili di altri fabbricati “gemelli”.

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;

L’appartamento pignorato si trova in San Severo (FG), importante comune dell’Alto Tavoliere della Puglia a prevalente economia agricola, con forte specializzazione nell’olivicoltura e nella vitivinicoltura di qualità, con presenza inoltre di significative attività artigianali e commerciali.

L’immobile è localizzato in Via Ferrante Aporti, già Via Elisa Cohan, strada di un quartiere popolare e periferico di San Severo; fa parte di un fabbricato realizzato nella seconda metà degli anni ’50 nell’ambito dell’allora Piano Ina Casa, istituito nel 1949 e poi prorogato fino al 1963.

L’iniziativa fu all’epoca voluta dal Legislatore e dal Governo per assicurare fondi all’edilizia popolare, tramite un sistema di contribuzione mista avente come finalità il rilancio dell’attività edilizia e dell’occupazione attraverso la costruzione di alloggi per le famiglie a basso reddito.



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

Gli insediamenti abitativi variavano dalle dimensioni di un quartiere nelle città più grandi, a dimensioni minime nei piccoli centri, laddove la scelta architettonica prevedeva la costruzione di edificati non intensivi, inseriti in spazi aperti, per lo più alla periferia dei centri abitati, elementi tutti riscontrabili nella zona di Via Ferrante Aporti.

Il fabbricato che include l'appartamento di cui trattasi è costituito da quattro livelli fuori terra, con struttura mista, ossia telaio centrale in cemento armato e murature portanti perimetrali, solai in laterocemento, muri perimetrali in muratura e divisori in laterizio. Le tompagnature esterne hanno spessore di circa 40 cm, i divisori interni di circa 10.

Il fabbricato, senza ascensore, ha la facciata con intonaco a civile per esterni e posa di fascia perimetrale basale in pietra, con funzione decorativa ma anche per prevenire fenomeni di imbibizione determinanti da possibili ristagni d'acqua all'angolo del fabbricato con il marciapiede.

L'appartamento pignorato si trova al primo piano, alla sinistra del pianerottolo salendo le scale, queste ultime rivestite in pietra, con pavimenti in ceramica (*Allegato 6 – Foto 1,2,3,4*).

L'appartamento, con porta blindata, si sviluppa su una superficie lorda coperta in pianta di circa 89 mq, con altezza interna di metri 3 circa, in alcune aree leggermente più bassa per la parziale presenza di controsoffittature dove sono installati faretti per l'illuminazione interna.

La porta blindata di ingresso introduce in un ampio soggiorno di 29,5 mq di superficie utile, con un balcone ed una finestra che affacciano sul retro del fabbricato.

Nel soggiorno sono presenti due aperture: la prima, senza porta, comunica con una cucina di circa 8 mq di superficie utile, con elettrodomestici, arredi e pensili su entrambi i lati lunghi del vano, mentre dal lato corto opposto all'apertura di entrata si accede ad una piccola veranda con affaccio su Via Ferrante Aporti (*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

La seconda apertura, ortogonale alla prima, con porta, introduce alla zona nona notte tramite un corridoio di 4,50 mq di superficie utile, che termina sul lato opposto con un piccolo ripostiglio di 2,30 mq utili (*Allegato 6 – Foto 9,10*).

Sul lato sinistro del corridoio, confinante con la cucina precedentemente descritta, vi è il bagno, con superficie utile di 6,40 mq, dotato di lavabo, vasca, tazza, bidet, con finestra anch'essa prospiciente su Via Ferrante Apporti (*Allegato 6 – Foto 11,12*). Proseguendo sullo stesso lato sinistro del corridoio, vi è quindi la camera da letto, con superficie utile di circa 16 mq e finestra che affaccia sul fronte del fabbricato (*Allegato 6 – Foto 13,14*).

Sul lato del corridoio, di fronte alla camera da letto, vi è infine una cameretta di circa 9,30 mq (*Allegato 6 – Foto 15,16*), con finestra che affaccia sul retro del fabbricato.

I pavimenti, in ceramica, sono uguali in tutto l'appartamento, ad eccezione della piccola veranda e del balcone, ovvero del bagno, dove il pavimento ha fattura e colori coordinati con i rivestimenti alle pareti.

Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera, mentre la parte esterna della piccola veranda è protetta da un telaio in metallo con vetro rinforzato da fil di ferro interno, tipologia molto usata in passato soprattutto per le vetrate esterne.

Le porte interne sono in legno tamburato e senza vetri, fatta eccezione per la porta che separa il soggiorno dal corridoio, con vetro.

Le pareti, intonacate a civile per interni, sono tinteggiate con idropittura ad effetto spatolato nelle camere e nel soggiorno.

Il riscaldamento è a pavimento e non sono presenti impianti per la climatizzazione estiva. Sono inoltre funzionanti gli impianti idrico, termoidraulico, elettrico, fognario e citofonico.

L'appartamento nel suo complesso evidenzia una buona luminosità interna, nonostante si trovi al primo piano, in virtù degli spazi aperti tipici dell'agglomerato abitativo, ovvero per la distanza significativa che intercorre tra le due facciate del fabbricato e gli edifici più prossimi.



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

Lo stato manutentivo e conservativo è buono, anche per la realizzazione di lavori di ristrutturazione effettuati nel tempo sia sulle facciate che all'interno, con la modifica della distribuzione degli spazi.

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;

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho comunque tenuto conto dei seguenti fattori intrinseci: tipologia edilizia, tipologia costruttiva, qualità edilizia (età, stato di conservazione e manutenzione), dimensioni, collocazioni nel fabbricato (piano, esposizione, affaccio), nonché salubrità e sicurezza dei locali.

Per quanto concerne i fattori estrinseci, ho invece considerato l'ubicazione e le vie di comunicazione, i servizi della zona, la qualità urbanistico-ambientale, la regolarità urbanistica ed edilizia, la conformità catastale, l'esistenza di eventuali vincoli e servitù.

Il valore desunto è stato anche oggetto di riscontri presso operatori dell'intermediazione immobiliare, banche dati pubbliche e private, tecnici, professionisti, utili ad una più circostanziata definizione del valore venale unitario di riferimento. Nella fattispecie, nella determinazione del valore risultante dall'elaborazione delle informazioni ottenute



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 le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, ho altresì considerato la persistente stagnazione che contraddistingue il mercato immobiliare nel comparto dell'edilizia abitativa, in modo particolare per gli immobili più datati.

Ho quindi fissato una quotazione media di € 630,00/mq, così rapportata.

Superficie lorda coperta (mq)	Coefficiente	Valore unitario (€)	Valore effettivo
88,00	1,00	630,00	55.440,00
Balconi (mq)	Coefficiente	Valore unitario (€)	Valore effettivo
3,00	0,30	630,00	567,00
		Totale	€ 56.007,00

Al più probabile valore di mercato calcolato così come sopra, e pari a € 56.007,00 ho detratto – per la formazione del prezzo a base d'asta – € 5.000,00 stimati necessari per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale (v. risposta al quesito 11), sicchè il Lotto unico risulta con un prezzo a base d'asta pari a € 51.007,00, arrotondati a € **51.000,00 (eurocinquantunomila/00)**.

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;

Il quesito non riguarda la presente procedura trattandosi di piena 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;

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un immobile nel Comune di San Severo (FG) con i seguenti identificativi catastali: foglio 31, particella 10715, subalterno 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale totale mq 92, Rendita € 426,08.



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

L'immobile confina con vano scala e, procedendo in senso orario, con: foglio 31 particella 7270 subalterno 12, Via Ferrante Aporti; Via Aristide Cibelli.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione in un fabbricato senza ascensore realizzato negli anni '50 del secolo scorso a tre piani/quattro livelli fuori terra, ubicato in un quartiere popolare alla periferia del centro abitato.

L'appartamento, recentemente ristrutturato, si trova al primo piano e nella sua conformazione attuale è composto da soggiorno, cucina con piccola veranda, corridoio, bagno, camera da letto, cameretta, ripostiglio.

L'appartamento, con buona luminosità, ha riscaldamento autonomo a pavimento, è ben rifinito ed in buone condizioni manutentive e conservative.

Prezzo a base d'asta € 51.000,00 (eurocinquantunomila/00).

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;

L'immobile pignorato è nella effettiva disponibilità dei debitori esegutati [REDACTED] e [REDACTED] che vi risiedono. Anche le utenze di gas ed energia elettrica risultano correttamente intestate e quietanzate. Ad ogni buon fine, e per completezza dell'attività ricognitiva, ho richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Foggia ed all'Ufficio Territoriale di San Severo l'esistenza eventuale di contratti di locazione e/o comodato a qualsiasi titolo, sottoscritti dai debitori in data antecedente al pignoramento. Il competente ufficio, con sua comunicazione del 13/10/2023, mi ha comunicato l'assenza di contratti in essere registrati (*Allegato 7*). **Segnalo, inoltre, che in data 02/12/2023 è venuto a mancare il debitore esegutato signor [REDACTED], come da certificato di morte nel frattempo acquisito (*Allegato 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

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;

A seguito di specifico accesso presso l'Amministratore pro-tempore del condominio, alla data del 23/11/2023 tutti i pagamenti condominiali sono risultati in regola e non risultano pendenze di sorta.

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, il bene sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 14/02/2012 ai numeri 3511/248 per la somma complessiva di € 115.500, di cui € 77.000 in linea capitale, in favore di Barclays Bank Plc, con sede in Milano, Codice Fiscale 80123490155, con domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via della Moscova n. 18, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato a garanzia di mutuo fondiario dell'08/02/2012 a rogito del Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo (FG), Repertorio n. 157234, Raccolta n. 44830, concesso ai medesimi datori di ipoteca.
- Pignoramento trascritto a Foggia il 25/01/2022 ai numeri 1599/1324, a favore di CHE BANCA! S.p.A., con sede legale in Milano al Viale Bodio n. 37, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10359360152 contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà.



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 9*) con numero di protocollo 7105124000462209 redatto e depositato il 02/01/2024 dal Geom. Cristian Signoriello.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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

Il fabbricato che include l'immobile pignorato in San Severo al foglio 31, particella 10715 subalterno 11, è stato sicuramente realizzato in data antecedente al 01/09/1967, non solo per una dichiarazione in tal senso riportata nell'atto di compravendita in favore dei debitori esecutati, ma anche per un chiaro riferimento all'anno 1955 riportato nella planimetria originaria a suo tempo allibrata con i primi identificativi catastali dell'appartamento.

Un mio specifico accesso allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo (FG) non ha consentito di rilevare il titolo abitativo relativo alla costruzione del fabbricato nel suo complesso, né l'attestazione di abitabilità, a quel tempo così denominata, probabilmente per l'intricata situazione catastale precedentemente descritta che ha inficiato la corretta ricerca dei documenti.

Ho riscontrato invece una licenza edilizia del 26/09/1994, protocollo n. 147, con la quale l'intero condominio veniva autorizzato a chiusura parziale delle verande esterne in corrispondenza dei vani soggiorno e bagno di tutti gli appartamenti del condominio in Via Ferrante Aporti n. 7. Tale intervento fu a suo tempo richiesto per il riordino ed il risanamento prospettico di tutto il fabbricato, nonché per il ripristino di normali condizioni di coibenza, il miglioramento delle qualità abitative dei singoli ambienti, il sensibile aumento di spazio abitativo disponibile.

La suddetta licenza edilizia è anche richiamata nell'atto di compravendita, ad indubitabile conferma che tali interventi sono stati realizzati in data antecedente all'acquisto dell'appartamento da parte dei debitori esecutati (*Allegato 10*).

Per quanto riguarda l'interno dell'appartamento pignorato, invece, se da un lato lo stato dei luoghi corrisponde perfettamente alla distribuzione degli spazi interni riportati alla planimetria attuale, devo evidenziare di non aver trovato alcun titolo abilitativo riguardanti i lavori di ristrutturazione effettuati dai debitori esecutati, lavori che hanno determinato la configurazione planimetrica attuale.



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

Trattasi, tuttavia, di difformità che 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 questa prima procedura stimo un costo pari a € 2.000,00 tra oneri, sanzioni, diritti di segreteria e compenso professionale. Ovviamente tale procedura non può che esser preceduta da una pratica di allineamento degli identificativi catastali per chiarire e risolvere la questione precedentemente evidenziata degli errati catastali, per la quale stimo un costo tra oneri, diritti di segreteria e compensi professionali di € 2.000,00.

Per il fabbricato, inoltre, non è stato riscontrato come già detto il certificato di abitabilità dell'epoca, oggi necessario anche a seguito dell'ampliamento della superficie interna. Per la vendita dell'immobile può esser utilizzata la vigente Segnalazione Certificata di Agibilità (Sca), documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e risparmio energetico degli impianti. Diversamente dal passato, 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 non funzionanti o non correttamente utilizzati.

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

In definitiva tra regolarizzazione urbanistica/edilizia (€ 2.000,00), allineamento catastale (€ 2.000,00) e Sca (€ 1.000,00), stimo un costo totale di € 5.000,00 detratti dal valore di stima prima dell'indicazione del prezzo a base d'asta.



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 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 della 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 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*”.



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

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 Ferrante Aporti n. 7, attualmente censito al foglio 31 particella 10715, esso risulta classificato in A/3 (abitazione di tipo economico) ovvero è occupato a titolo di abitazione principale dall'esecutata signora [REDACTED], dal 02/12/2023 vedova dell'altro debitore [REDACTED], il che conferma la sussistenza dei presupposti stabiliti dalla legge.

* * * * *

Nel concludere la presente relazione tecnica di stima, mi rimetto alle determinazioni dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per quanto concerne la risoluzione delle problematiche catastali relative all'errata attribuzione degli identificativi.

Elenco, infine, i documenti allegati.

1. **Verbale di accesso e sopralluogo**
2. **Visura Catastale**
3. **Ispezione ipotecaria all'attualità**
4. **Estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio**
5. **Estratto di Mappa – Ortofoto - Comparazione**



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. **Planimetria attuale - Fotografie**
7. **Attestazione Agenzia delle Entrate**
8. **Certificato di morte**
9. **Attestato di Prestazione Energetica**
10. **Planimetria originaria - Concessione edilizia per chiusura verande**
11. **Quadro riassuntivo lotto unico di vendita**

Foggia, 2 gennaio 2024

In fede, l'Esperto

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0077357 del 14/05/2024

Comune di San Severo

Via Ferrante Aporti

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 7270

Subalterno: 13

Compilata da:

Tamburrano Giovanni

Iscritto all'albo:

Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Foggia

N. 508

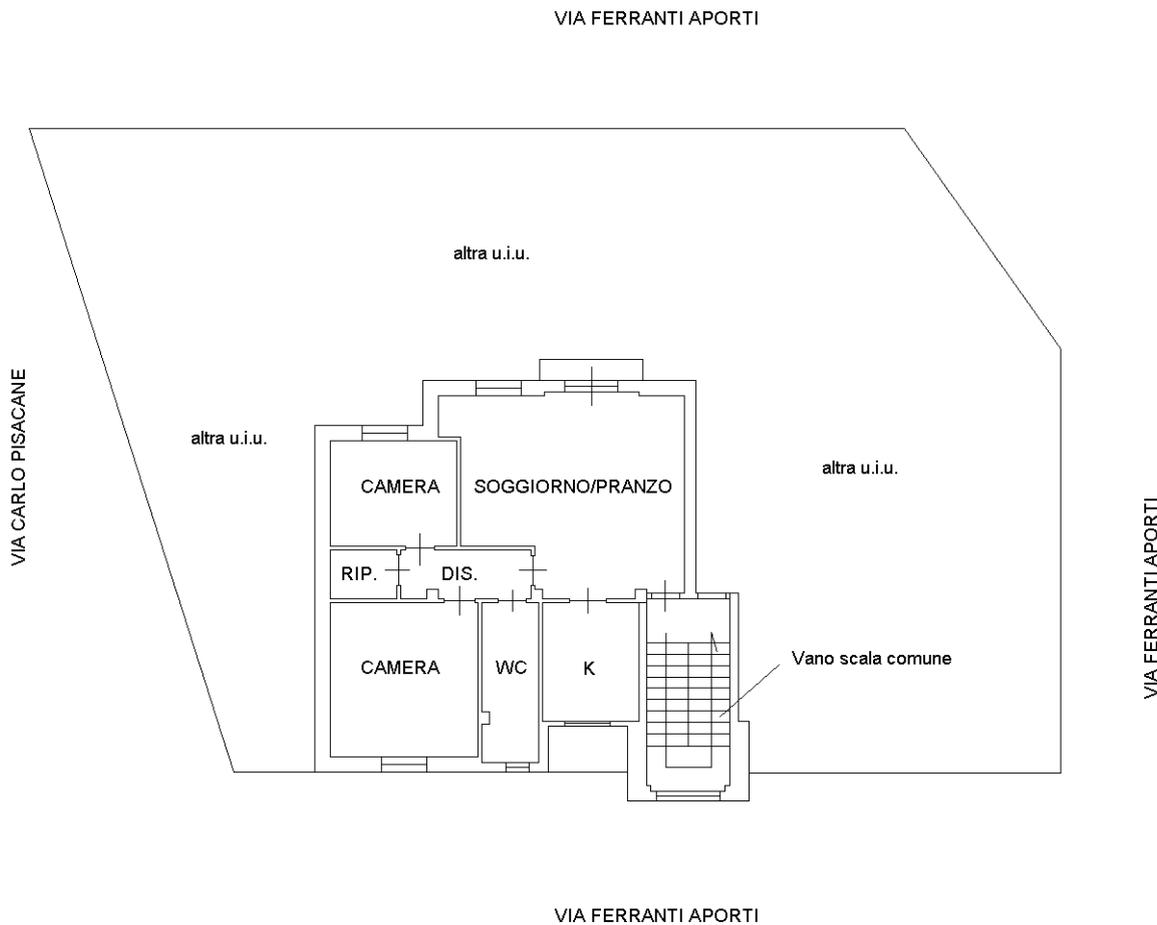
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

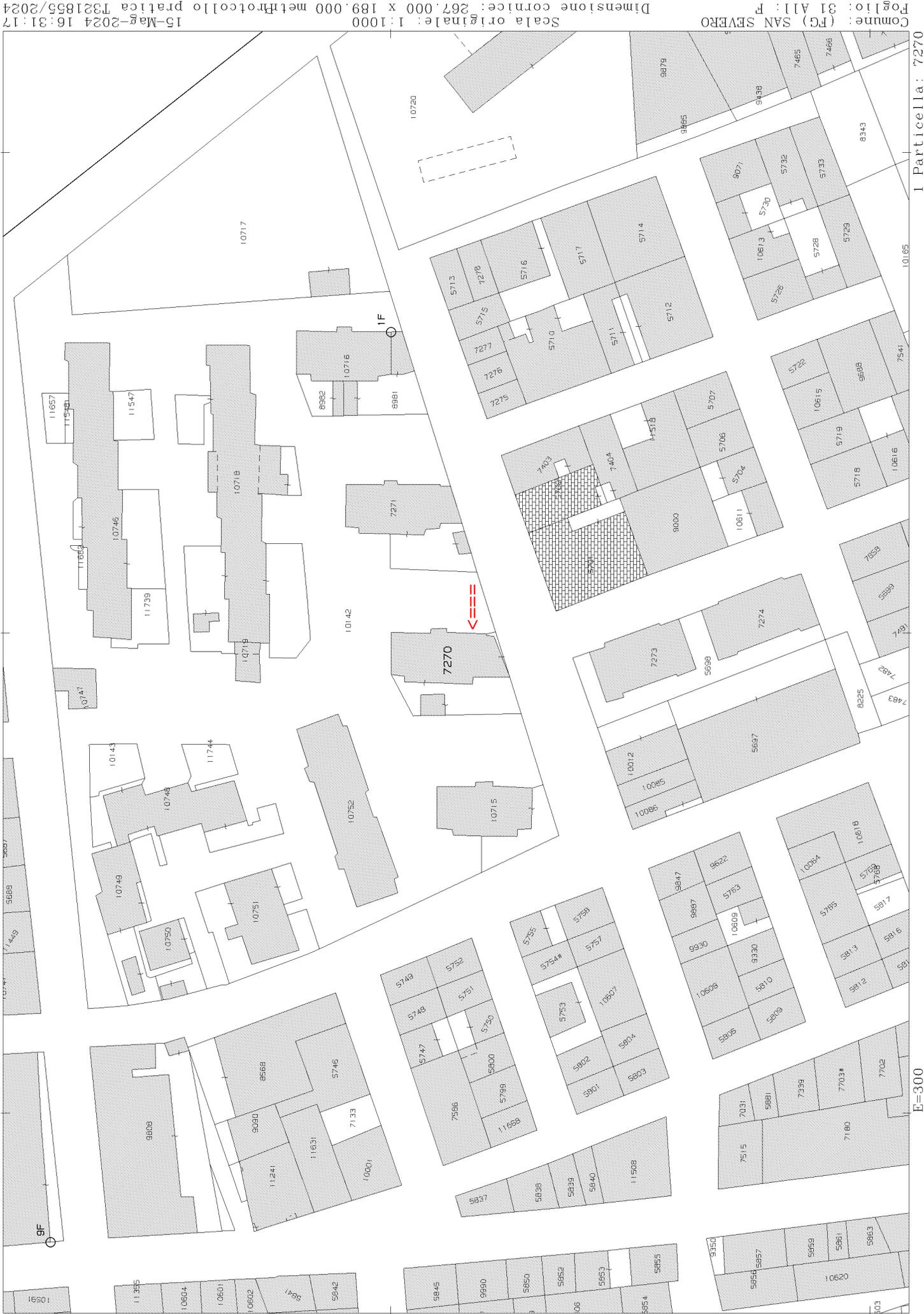
PIANTA PIANO PRIMO INTERNO 4

H= 3.00 M



Ultima planimetria in atti





QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO UNICO CON NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Tipologia bene	Appartamento ad uso civile abitazione.
Ubicazione	San Severo (FG) – Via Ferrante Aporti, 7 – 1° piano
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG): foglio 31, particella 7270, subalterno 13, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale mq 92, Rendita € 426,08. L'immobile confina con vano scala, foglio 31 particella 7270 subalterno 12, Via Ferrante Aporti; Via Carlo Pisacane.
Proprietà	[REDACTED]
Descrizione bene	<p>L'appartamento fa parte di un fabbricato a tre piani/quattro livelli fuori terra, realizzato negli anni '50 del secolo scorso alla periferia di San Severo. L'appartamento pignorato si trova al primo piano e si sviluppa su una superficie lorda coperta in pianta di circa 89 mq, con altezza interna di metri 3 circa, e consta di soggiorno, cucina con piccola veranda, corridoio, bagno, ripostiglio, camera da letto e cameretta.</p> <p>Gli infissi sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera ed il riscaldamento è del tipo a pavimento. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento nel suo complesso evidenzia una buona luminosità interna, nonostante si trovi al primo piano, in virtù degli spazi aperti tipici dell'agglomerato abitativo, ovvero per la distanza significativa che intercorre tra le due facciate del fabbricato e gli edifici più prossimi. Lo stato manutentivo e conservativo è buono, anche per la realizzazione di lavori di ristrutturazione effettuati nel tempo sia sulle facciate che all'interno, con la modifica della distribuzione degli spazi.</p>
Titolo di provenienza	Compravendita.
Stato di occupazione	Nella disponibilità degli esecutati.



<p><i>Iscrizioni e trascrizioni</i></p>	<p><u>Ipoteca volontaria</u> iscritta a Foggia il 14/02/2012 ai numeri 3511/248 per la somma complessiva di € 115.500, di cui € 77.000 in linea capitale, in favore di Barclays Bank Ple, con sede in Milano, Codice Fiscale 80123490155, con domicilio ipotecario eletto in Milano alla Via della Moscova n. 18, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato a garanzia di mutuo fondiario dell'08/02/2012 a rogito del Dott. Lorenzo Cassano, Notaio in San Severo (FG), Repertorio n. 157234, Raccolta n. 44830, concesso ai medesimi datori di ipoteca.</p> <p><u>Pignoramento</u> trascritto a Foggia il 25/01/2022 ai numeri 1599/1324, a favore di CHE BANCA! S.p.A., con sede legale in Milano al Viale Bodio n. 37, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10359360152, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.</p>
<p><i>Regolarità edilizia e urbanistica</i></p>	<p>L'appartamento necessita di interventi di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.</p>
<p><i>Conformità catastale</i></p>	<p>Da adeguare previa sanatoria delle irregolarità riscontrate e del necessario allineamento degli identificativi catastali.</p>
<p><i>Valore dei beni</i></p>	<p>Prezzo a base d'asta: € 51.000,00 (cinquantunomila/00).</p>
<p><i>Quota di proprietà</i></p>	<p>Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000).</p>



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

-
- Intero edificio
-
-
- Unità immobiliare
-
-
- Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **8**

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **San Severo (FG)**
 Cod.Istat: **71051**
 Indirizzo : **VIA FERRANTE APORTI7**
CAP 71016
 Piano : 1 - Interno : 4
 Coord. GIS : **Lat : 41.3718 ; Long : 15.2633**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1956**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **88.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **88.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **264.00**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **264.00**

Comune catastale	San Severo - I158			Sezione		Foglio	31	Particella	7270
Subalterni	da	13	a	13	da	a		da	a
Altri subalterni									

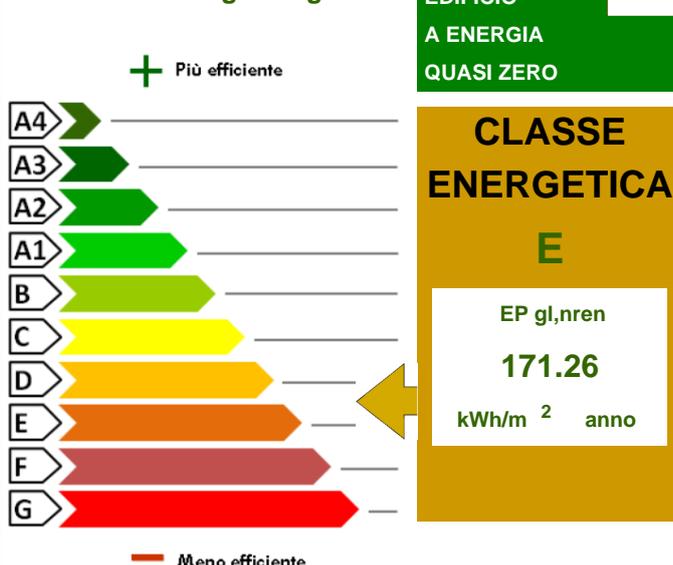
Servizi energetici presenti

-
- 
- Climatizzazione invernale
-
-
- 
- Ventilazione meccanica
-
-
- 
- Illuminazione
-
-
- 
- Climatizzazione estiva
-
-
- 
- Prod. acqua calda sanitaria
-
-
- 
- Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (85.29)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	826.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 171.26 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1356.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 4.40 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 34.91 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento involucro	NO	33.4	A2 (42.28)	A2 42.28 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	264.00	m ³
S - Superficie disperdente	156.07	m ²
Rapporto S/V		0.59
EPH,nd	74.51	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.008	-
YIE	0.27	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2002		gas naturale	24.00	0.59 η_H	0.49	124.99
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2002		energia elettrica	6.00	1.10 η_C	2.05	8.51
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2002		gas naturale	24.00	0.40 η_W	1.86	37.76
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	CRISTIAN SIGNORIELLO
Indirizzo	VIA EDMONDO DE AMICIS 10
E-mail	STUDIO.GEOMETRA.SIGNORIELLO@GMAIL.COM
Telefono	3669580887
Titolo	GEOMETRA
Ordine / Iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI DI FOGGIA N. 2411
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 07/12/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 22/05/2024

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

