

**Cav. Dott. Agr.**

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

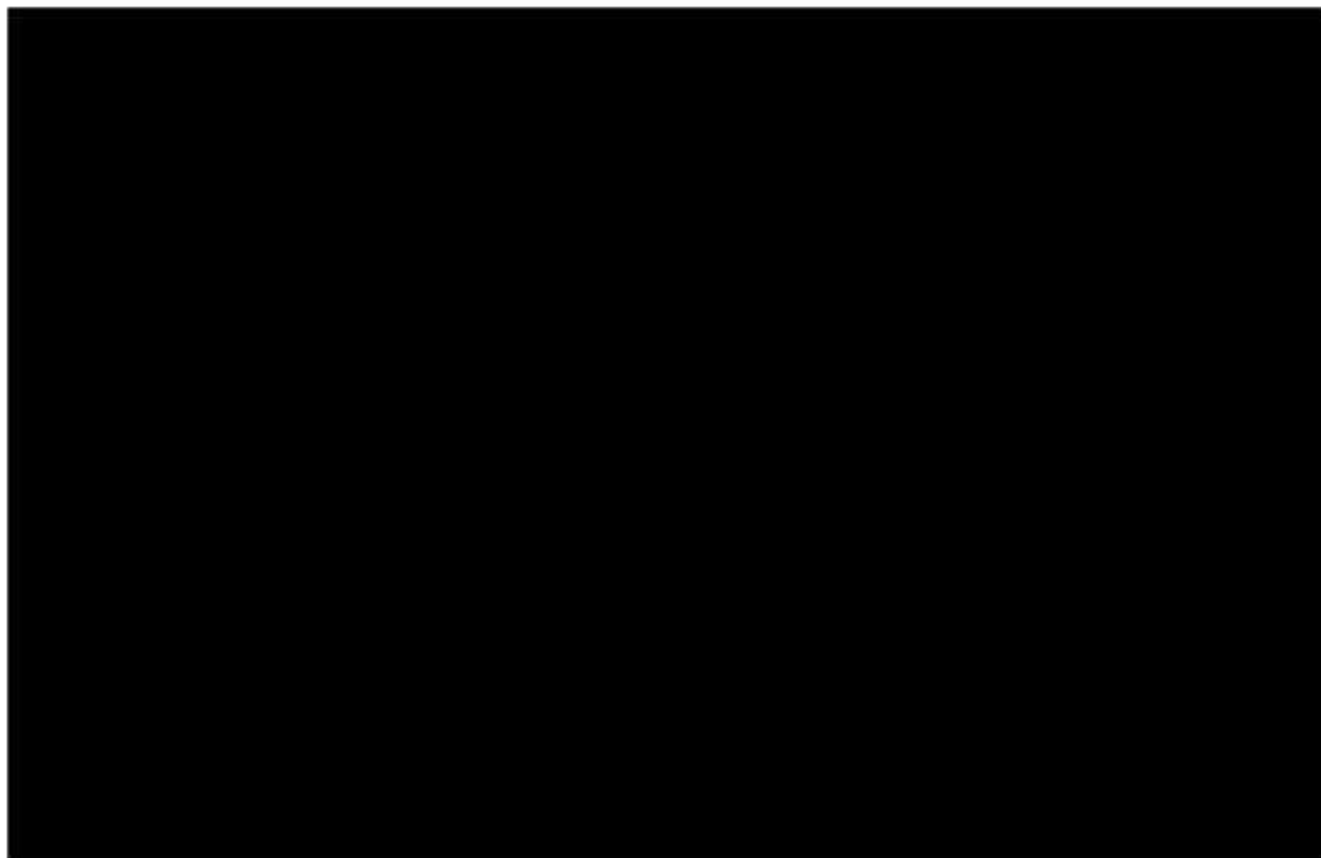
Tel. +39 0881.361733 -

Mail: g.tamburrano@libero.it -



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura N. 341/2019 R.G.Es.**



**Giudice dell'Esecuzione Dott. MICHELE PALAGANO**

**NOTA INTEGRATIVA**

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



### Premessa

La presente nota tecnica integrativa è riferita all'esecuzione immobiliare n. 341/2019 promossa da [redacted] riunita la procedura esecutiva n. 255/2020 [redacted] con sede legale in [redacted]

Nell'udienza del 20/12/2022 l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Palagano, ha invitato lo scrivente esperto a *“verificare l'incidenza sul prezzo della situazione processuale pendente”*.

### Contesto di riferimento

Il richiamo è alla causa civile n. 3051/2017 R.G. promossa da [redacted] [redacted] per la restituzione di una porzione del fondo in foglio 3 particella 1238 del Comune di Vico del Gargano [redacted] secondo la parte attrice indebitamente occupato dalla convenuta [redacted] previa rimozione dei gabbioni costituenti un muro di sostegno di controripa alla limitrofa particella 1028 in d [redacted]

**Il contesto è quello di un'ampia area a parcheggio di circa 900 metri quadri a beneficio sia [redacted] di altre strutture ricettive limitrofe parimenti di proprietà [redacted] ma estranee alle procedure riunite di cui trattasi; questa area a parcheggio (v. allegato) è costituita dalla somma delle superfici in foglio 3 delle seguenti particelle: particella 1028 di mq 514 in [redacted] utilizzata in toto per il parcheggio, pignorata; particella 1238 di mq 240, in ditta [redacted] utilizzata in parte per il parcheggio ed oggetto del contenzioso; particella 20 di mq 75 in di [redacted] utilizzata in toto per il parcheggio ma estranea alle procedure di cui trattasi; particella 19 di mq 292 in ditta [redacted] utilizzata in parte per il parcheggio ma estranea alle procedure di cui trattasi.**



Il contenzioso civile ha dato luogo ad una consulenza tecnica d'ufficio con la quale il Giudice ha disposto che *“esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi ed effettuate le operazioni che ritenga necessarie, eventualmente anche avvalendosi di strumenti tecnici specifici, quali siano le opere necessarie per l'eliminazione delle opere realizzate da parte convenuta sui fondi per cui vi è causa e per il ripristino dei predetti fondi, precisando, inoltre, quali siano i costi di tali opere redigendo due distinti computi metrici estimativi, uno per i lavori riguardanti l'eliminazione delle cause, l'altro per il ripristino dello status quo ante”*.

Nella relazione depositata in versione definitiva il 26/01/2023, previa acquisizione delle osservazioni alla prima stesura dei Consulenti Tecnici di Parte, il Consulente Tecnico d'Ufficio, [REDACTED] el ricordare che la porzione di terreno occupata è pari a 180,22 metri quadri, ha affermato che:

- 1) le opere necessarie per l'eliminazione delle cause di occupazione del fondo di parte attrice consistono nella demolizione completa della gabbionata metallica. Il computo metrico estimativo redatto dal CTU fornisce un importo per le opere pari a € 70.000,00 + I.V.A.;
- 2) le opere necessarie per il ripristino dello status quo ante consistono nel rifacimento della scarpata del terreno oggetto di causa, nel riporto di terreno vegetale e nella messa a dimora di piante autoctone, per un importo delle opere pari a € 8.700,00 + I.V.A.;
- 3) all'importo complessivo delle opere, inoltre, occorre aggiungere gli onorari professionali per la redazione della documentazione necessaria per ottenere il titolo abilitativo da parte del Comune, per la Direzione dei Lavori, per il Coordinamento della Sicurezza e per la redazione della relazione Geologica e Geotecnica del sito. Tali costi sono stati stimati dal CTU in via forfettaria in



€ 8.000,00 (oltre oneri fiscali e previdenziali), pari a circa il 10% dell'importo complessivo dei lavori.

Il totale generale dei costi compresi di Iva ed altri oneri supererebbe in definitiva i centomila euro.

Ciò premesso, si ritiene non utile ai fini della risposta del quesito posto allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione, soffermarsi sull'analisi tecnica delle opere primarie ed accessorie previste, analisi in vero non richiesta, trattandosi peraltro di opere sostanzialmente condivise dalle parti.

Tanto meno si intende soffermarsi sulla concreta e realistica fattibilità degli interventi ipotizzati per il ripristino dell'area nella sua conformazione originaria, salvo sommessamente far presente che i costi previsti e sopra descritti, nel caso venga sancita con sentenza l'indebita occupazione del fondo, sarebbero di gran lunga superiore anche alla più onerosa ipotesi di un qualsivoglia accordo, sempre auspicabile, avente per oggetto l'indennizzo per la porzione di terreno occupata, come già ricordato, pari a circa 180 metri quadri.

**Va invece evidenziato che in ogni caso, ossia qualunque soluzione costruttiva venisse eventualmente adottata per il ripristino dello stato dei luoghi e dell'acclività preesistenti, essa dovrà essere tecnicamente realizzabile e salvaguardare le proprietà limitrofe e coerenti.**

**Queste ultime dovranno restare integre ed in sicurezza secondo quanto prescritto dal Codice Civile, dalle buone pratiche e dagli elementari basilari della tecnica delle costruzioni, oltre ovviamente alle tutele assicurate dagli enti preposti alla valutazione dei calcoli di progettazione delle opere, al controllo delle stesse in fase di costruzione, al successivo collaudo statico finale.**



In altri termini, e nella fattispecie, quale che siano le opere che si decidesse di realizzare, ovvero anche qualora tali interventi prevedessero un arretramento dell'area di parcheggio rispetto alla sua conformazione attuale - ipotesi peraltro già accennata dallo scrivente esperto nella sua relazione di stima - in ogni caso, si ripete, l'integrità e la sicurezza del parcheggio della sola particella 1028 di mq 514 dovranno essere assolutamente salvaguardate, come pure la sua funzionalità qualora vi fosse la possa in opera di recinzioni di confine tra le proprietà [redacted] finanche tra gli eventuali acquirenti dei beni pignorati e le altre proprietà della [redacted]

#### Incidenza sul prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto affermato a conclusione del precedente paragrafo, e tenuto conto che lo scrivente esperto nella sua relazione aveva a suo tempo stimato la struttura ricettiva tenendo conto solamente della superficie di parcheggio pignorata, ossia la superficie di mq 514 in particella 1028 e non l'area di parcheggio nel suo complesso – includente cioè anche le particelle, intere e/o in parte, 1238, 19 e 20 - basterebbe già questo, ad avviso dello scrivente, per confermare il prezzo originario a base d'asta del Lotto 1 (albergo e parcheggio) in € 2.205.500,00 (duemilioniduecentocinquemilacinquecento/00).

Pur tuttavia, si ritiene opportuno fornire una ulteriore considerazione a supporto e conferma di quanto testé affermato.

[redacted] è un albergo con 27 camere che si sviluppa su complessivi cinque livelli fuori terra: piano interrato per lavanderia, depositi e vani tecnici, piano terra con sala ristorante e cucine, piano primo con camere, piano secondo con reception e camere, piano terzo con camere, piano quarto con due camere e terrazzo.



[REDACTED] inoltre, è una struttura ricettiva classificata a tre stelle secondo la normativa di settore riconducibile alla Legge Regionale n. 11/1999 che disciplina in Puglia i requisiti minimi per la classificazione delle diverse strutture.

La legge regionale suddetta prevede tra i requisiti minimi parcheggi e posti auto solo per le strutture alberghiere a 4 e 5 stelle, peraltro nella misura di posti auto pari ad almeno il 50% del numero delle camere.

Nel caso di specie, quindi, ci troviamo in presenza di un'area di parcheggio di oltre 500 mq a beneficio e servizio di un albergo a tre stelle i cui requisiti minimi non prevedono obbligatoriamente la disponibilità di posti auto riservati, la cui attuale presenza costituisce già di per sé una sorta di valore aggiunto della struttura alberghiera.

Anche nella previsione, quindi, di una riduzione del parcheggio dai circa 900 mq originari - come più volte ricordato derivante dalla somma delle superfici catastali delle particelle 1028, 1238, 19 e 20, occupate in tutto in parte -, alla sola particella 1028 catastalmente estesa metri quadri 514, potrebbero quindi agevolmente esser ricavati posti auto in numero assolutamente sufficienti all'esercizio dell'attività alberghiera de [REDACTED]

I parcheggi a sviluppo orizzontale (parcheggi in superficie, a raso o a livello), infatti, possono infatti essere realizzati a pettine o a dente di sega, con diversa inclinazione dei posti auto, definiti stalli, o anche con sistemi misti che danno la possibilità di variare architettonicamente il disegno del piano di parcheggio nel suo complesso, ovvero di organizzare nel modo ritenuto più opportuno la viabilità interna e gli spazi di manovra.





Cav. Dott. Agr.  
**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Giobert  
Tel. +39 0881.361733 - M  
Mail: g.tamburrano@libero.it - P

Le dimensioni dei posteggi auto sono infatti di importanza fondamentale perché devono garantire a tutti gli ospiti l'utilizzo di uno spazio sufficiente in cui posteggiare il proprio veicolo senza recare disturbi ed eventuali danni ad altre auto.

Per tale motivo la pratica edilizia corrente prende come misure di riferimento m 5 x m 2,5 per posto auto/stallo, pari a mq 12,5.

Questa superficie unitaria viene significativamente aumentata in sede di progettazione e realizzazione degli stalli, tenendo conto proprio della necessità di dover assicurare manovre e viabilità interna, sicché l'originaria superficie unitaria di riferimento di mq 12,5 viene spesso raddoppiata fino a mq 25 lordi per stallo.

Come si può ben vedere, dunque, anche in questa ipotesi di massima estensione unitaria [redacted] disporrebbe nella sola particella 1028 di almeno 20 posti auto su un totale di 27 camere, ben oltre il 50%, quindi, previsto dai requisiti minimi di parcheggio riferiti però agli hotel a 4 o 5 cinque stelle.

È inoltre ragionevole ipotizzare - considerata la mancanza di pilastri, colonne od altri manufatti - che la disponibilità di uno spazio aperto e privo di impedimenti di varia natura possa consentire una progettazione ed una realizzazione di stalli che impegnino una superficie lorda unitaria inferiore a mq 25, determinando così un numero di posti auto che si avvicinerebbe ulteriormente al numero complessivo delle camere in dotazione.

**In definitiva, qualora il contenzioso si concludesse con l'effettivo ripristino dello stato dei luoghi ex ante, anche con la definizione di nuovi confini tra le diverse proprietà, ovvero con la creazione di un'area a parcheggio limitata alla sola particella 1028 pignorata di mq 514, essa costituirebbe comunque un valore aggiunto per la struttura ricettiva a tre stelle indipendentemente**



**Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Giober  
Tel. +39 0881.361733 -  
Mail: g.tamburrano@libero.it -

**dal numero di posti auto che si dovessero realizzare nella nuova situazione,  
posti auto in ogni caso in numero pari o superiore a 20.**

**Tale situazione non motiva – secondo lo scrivente esperto - alcuna  
decurtazione sul valore di stima a suo tempo indicato.**

Foggia, 30/03/2023

In fede



Cav. Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



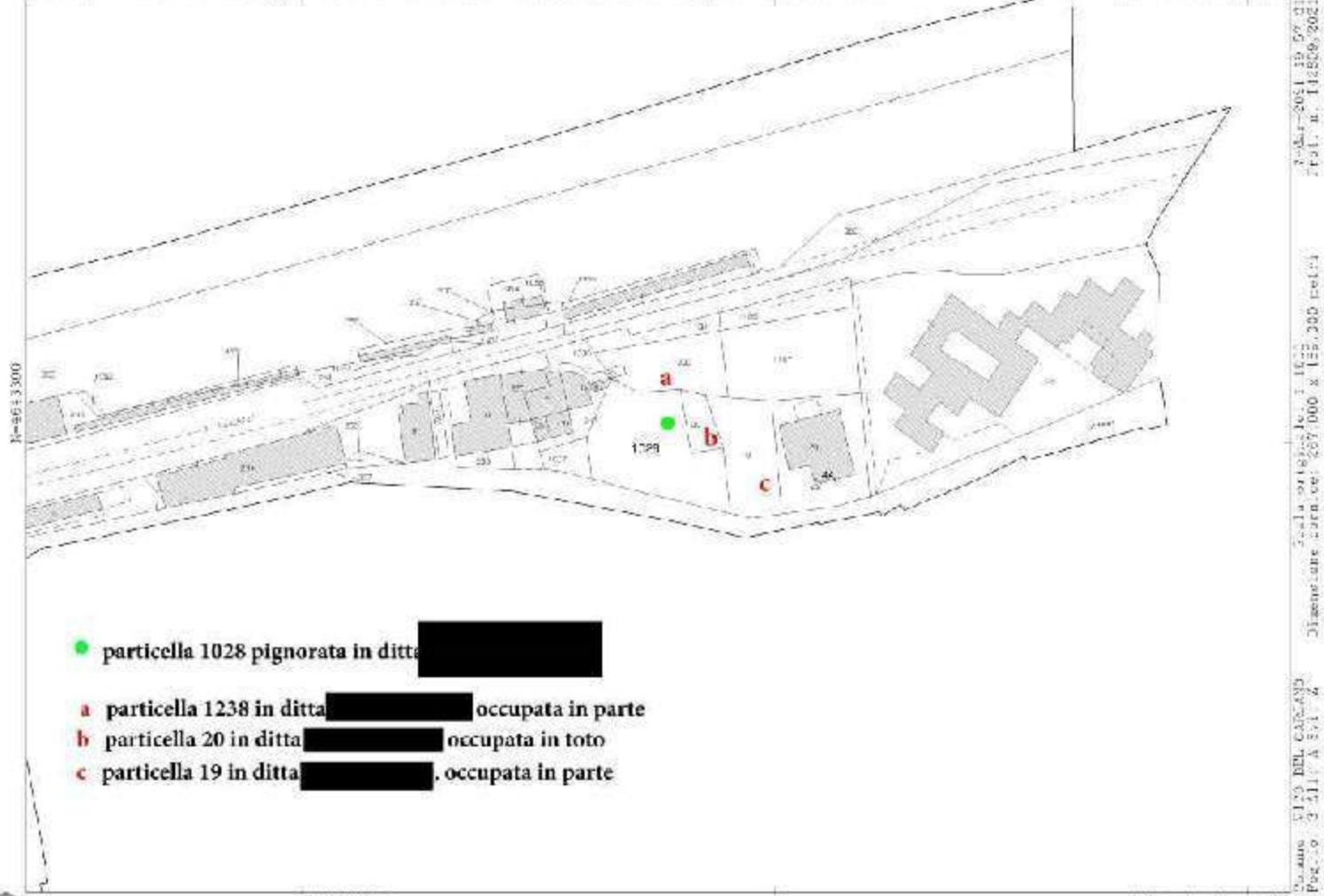
DOTTORE AGRONOMO  
GIOVANNI  
TAMBURRANO







Firmato Da: TA MARIO ANNO GI OVANNI Emesso Da: IMPERIAL DA. FIRMATA QUALIFICATA S.p.A. del 30/06/77 9665



- particella 1028 pignorata in ditta [REDACTED]
- a particella 1238 in ditta [REDACTED] occupata in parte
- b particella 20 in ditta [REDACTED] occupata in toto
- c particella 19 in ditta [REDACTED] occupata in parte

P. Cat. 20.00 euro  
Fog. n. 11859/2021  
Disegno: cm. cat. cat. 1:10000 x 10000 metri  
Fog. n. 3.111/A.5.1.4



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti

Tel. +39 0881.361733

Mail: g.tamburrano@libero.it

Foggia, 4 agosto 2024

Egr. Dott.

**MICHELE PALAGANO****Giudice Esecuzioni Immobiliari****Tribunale di Foggia**

**OGGETTO** - Esecuzione n. 341/2019 [redacted] cui è riunita la procedura esecutiva n. 255/2020 [redacted] Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari: **risposta ai chirimenti richiesti.**

Con riferimento alla procedura in oggetto, io sottoscritto Giovanni Tamburrano, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 17/01/1962 e residente in Foggia alla Via Vincenzo Gioberti n.12, codice fiscale [redacted] iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Foggia - n. 508/A, in qualità di Esperto a suo tempo nominato per la stima dei beni della sopra descritta procedura esecutiva, comunico quanto segue.

In ottemperanza a quanto disposto nell'udienza del 03/06/2024, in data 04/06/2024 ho tempestivamente richiesto informazioni e copie documenti all'Ufficio tecnico del Comune di Vico, richiamando quanto riportato nel titolo di provenienza, ossia la Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123, con dichiarazione di abitabilità del 27 marzo 1971, riferita alla struttura recettiva di [redacted]

Dopo vari solleciti, telefonici ed in presenza, nei quali già mi venivano anticipate le difficoltà incontrate dal personale comunale nel reperire in archivio fascicoli così datati, in data 29/06/2024 ho quindi ricevuto una prima risposta (*Allegato 2*) con l'invito a fornire l'intestatario dei titoli abilitativi richiamati, essendo l'archivio catalogato per nominativi.

Ho quindi assunto informazioni presso persone del posto con conoscenza della storia urbanistica ed edilizia della frazione marina di San Menaio (Vico del Gargano), implementate da quanto riportato nella visura catastale come primi intestatari della struttura, ovvero nell'atto di compravendita che costituisce l'unico titolo di provenienza dell'immobile pignorato, comunicando quindi al Comune (*Allegato 3*) di indirizzare la ricerca dei titoli abilitativi a nome [redacted]

In data 29/07/2024, dopo un ulteriore sollecito in presenza e dopo aver ricevuto verbalmente notizia dei reiterati sforzi posti in essere dal personale comunale preposto nella ricerca dei documenti richiesti, mi veniva quindi formalmente comunicato (*Allegato 4*) l'irreperibilità della documentazione tecnica richiesta negli [redacted]

cui trattasi. In pari data ho quindi inoltrato analoga richiesta al Notaio che nel 2004 rogò l'atto di compravendita, ipotizzando che nel fascicolo in archivio dello studio notarile potessero esserci i documenti citati nell'atto, tra cui i titoli abilitativi, ricevendo tuttavia analoga risposta di indisponibilità (*Allegato 5*).

In definitiva, con riferimento ai titoli abilitativi richiamati nell'atto di compravendita e nonostante il rogito medesimo parli di struttura con piano interrato e quattro livelli fuori terra (*Allegato 6*), non è stato possibile riscontrare né la corrispondenza dei titoli abilitativi richiamati nell'atto di compravendita con l'immobile pignorato attualmente in foglio 3 particella 72 subalterno 2, né, parimenti, attestare la regolarità urbanistica e conformità edilizia della struttura di cui alle citate Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123.

In fede.



(Cav. Dott. Agr. Giovanni Tamburrano)



**Oggetto:** RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI**Mittente:** "Dott. Agr. Giovanni Tamburrano"**Data:** 04/06/2024, 11:16

# Allegato 1

Foggia, 04/06/2024

**OGGETTO-** Esecuzione n. 341/2019 [redacted] cui è riunita  
 procedura esecutiva n. 255/2020 [redacted] del Tribunale Civile  
 Foggia: richiesta documenti.

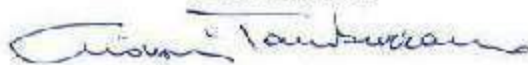
Io sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, in qualità di Esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione, con la presente chiedo copia della **Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123, con dichiarazione di abitabilità del 27 marzo 1971**, ovvero la documentazione tecnica ad essa annessa e riferita all'immobile [redacted]

[redacted] allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano con i seguenti identificativi: foglio 3 particella 72 subalterno 2, di cui all'atto di compravendita allegato (vedi pag. 4 art. 7).

Allego alla presente nomina, quesiti, visura catastale, documento di identità, atto di compravendita citato.

Confidando in un sollecito riscontro, auspico un contatto anche per le vie brevi [redacted] fine di concordare la trasferta a breve presso codesto ufficio e nell'attesa porgo distinti saluti.

Il Richiedente



(Dott. Agr. Giovanni Tamburrano)

Allegati:

Visura Vico del Gargano foglio 3 particella 0072 subalterno 2.pdf	19,4 kB
Atto_rep._9990-3591[1].pdf	699 kB
Estratto fascicolo.pdf	751 kB

**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: Protocollo: AOO.c\_l842.19/06/2024.0012069 - ESECUZIONE N. 341/2019  
**ESECUTIV**  
**FOGGIA:**  
**Mittente:**  
**Data:** 19/  
**A**

**Allegato 22**

## Messaggio di posta certificata



postacert.eml



NOTA_DI_RISCONTRO_E_RICHIESTA_INFORMAZIONI_al_CTU.pdf	216 kB
Segnatura.xml	7,6 kB
daticert.xml	1,1 kB







Regione Puglia



**Comune di Vico del Gargano**  
**(Provincia di Foggia)**  
**- Ufficio Tecnico Comunale -**  
**- III SETTORE -**



Comunità Europea

Piazza San Domenico, civ.3

tel. 0884/9983348

Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano - CTU

**OGGETTO:** Esecuzione n. 341/2019

documenti. COMUNICAZIONI.

#### LA RESPONSABILE DEL III SETTORE

Riscontra la Vostra, pervenuta in data 04.06.2024, acquisita al protocollo generale di questo Comune al n. 10892, ed in relazione alla richiesta dei documenti relativi a:

- *Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123, con dichiarazione di abitabilità del 27 marzo 1971;*

con la presente al fine di consentire agli uffici scriventi di provvedere sulla richiesta, è necessario conoscere l'intestatario delle licenze di cui sopra, atteso che l'archivio storico comunale è catalogato solo per nominativo.

Nell'attesa di quanto sopra, cordiali saluti.

Vico del Gargano 19.06.2024





## Allegato 33

Buogiorno Dottoressa [REDACTED]

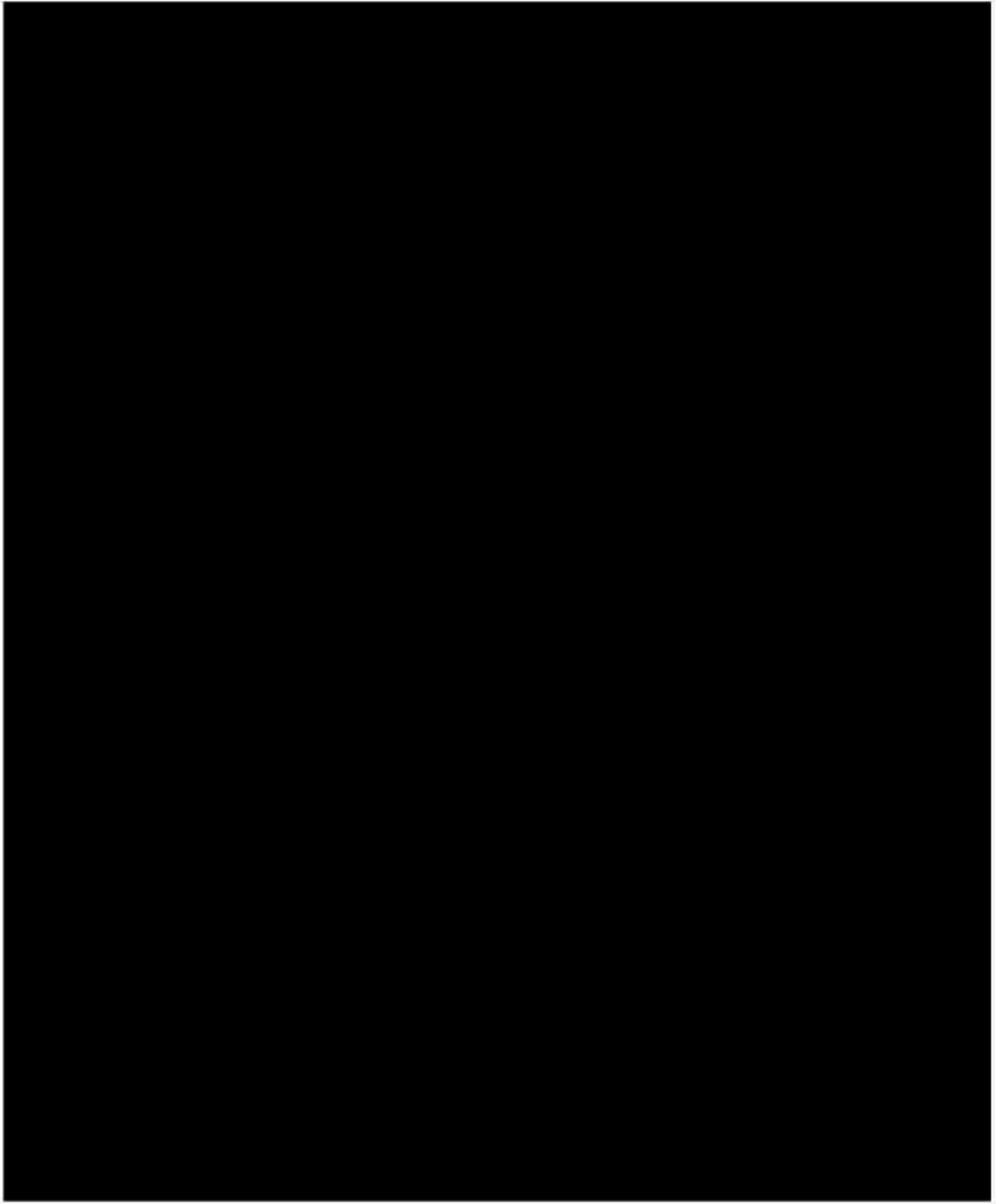
come anticipato stamane nel corso dell'incontro presso gli uffici comunali, con riferimento all'allegata sua cortese nota di riscontro, i titoli abilitativi richiesti con i relativi allegati potrebbero esser intestati [REDACTED]

La ringrazio ancora per la collaborazione. Dott. Agr. Giovanni Tamburrano [REDACTED]

Messaggio inoltrato

Allegati:

NOTA_DI_RISCONTRO_E_RICHIESTA_INFORMAZIONI_al_CTU.pdf	216 kB
Segnatura.xml	7,6 kB



Allegati:

postacert.eml	309 kB
NOTA_DI_RISCONTRO_E_COMUNCAZIONE_IRRIPERI.to.pdf	218 kB
Segnatura.xml	7,6 kB
dati-cert.xml	1,1 kB



Regione Puglia



**Comune di Vico del Gargano**  
**(Provincia di Foggia)**  
**- Ufficio Tecnico Comunale -**  
**- III SETTORE -**



Comunità Europea

Piazza San Domenico, civ.3

e-mail: [REDACTED]

tel. 0884/9983348

Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano - CTU  
[REDACTED]

**OGGETTO:** Esecuzione n. 341/2019 [REDACTED]  
esecutiva n. 255/2020 [REDACTED] al Tribunale Civile di Foggia: richiesta  
documenti. COMUNICAZIONI.

#### LA RESPONSABILE DEL III SETTORE

Riscontra la Vostra, pervenuta in data 04.06.2024, acquisita al protocollo generale di questo Comune al n. 10892, e note successive, ed in relazione alla richiesta dei documenti relativi a:

- *Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123, con dichiarazione di abitabilità del 27 marzo 1971;*

con la presente comunica che il fascicolo di pratica relativo alle licenze edilizie indicate **non è reperibile.**

Tanto si riscontra per dovere d'ufficio. Cordiali saluti.

Vico del Gargano 29/07/2024



**Oggetto:** RICHIESTA COPIA ALLEGATI DI FASCICOLO ROGITO DEL 27/02/2004

**Mittente:** "Dott. Agr. Giovanni Tamburrano" [REDACTED]

**Data:** 29/07/2024, 11:07

## Allegato 5

Foggia, 29/07/2024

Preg.ma Dott.ssa

**Notaio**

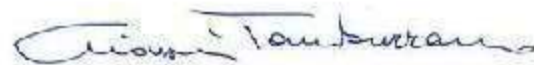
71018 VICO DEL GARGANO (FG)

[REDACTED]

Io sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, in qualità di Esperto nominato nella procedura di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione, con la presente chiedo, cortesemente, copia degli allegati di fascicolo di cui all'atto che Ella ha rogitato il 27/02/2004 (Repertorio n. 9990, Raccolta n. 3591), con particolare riguardo ai titoli abilitativi ed autorizzativi descritti nel citato atto di compravendita, ossia la **Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vico del Gargano del 26 aprile 1968 n. 1503 e successive varianti del 6 febbraio 1970 n. 6 del 24 dicembre 1971 n. 123, con dichiarazione di abitabilità del 27 marzo 1971.**

Allego alla presente: estratto fascicolo con nomina, giuramento e documento di identità; atto di compravendita citato. Confidando in un sollecito riscontro, nell'attesa porgo distinti saluti.

Il Richiedente



(Dott. Agr. Giovanni Tamburrano)

Allegati:

Atto_rep_9990-3591[1].pdf	699 kB
Estratto fascicolo.pdf	751 kB



**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: R: POSTA CERTIFICATA: RICHIESTA COPIA ALLEGATI DI FASCICOLO ROGITO DEL 27/02/2004

**Mittente:** [REDACTED]  
certificata@postacertificata.notariato.it>

**Data:** 29/07/2024, 16:37

Gent. Dr. Tamburrano

I documenti da lei richiesti non sono allegati dell'atto e non sono in mio possesso.

E' necessario che li chieda all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico.

A disposizione per qualunque altra necessità invio cordiali saluti





Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b0def