

Cav. Dott. Agr.  
**GIOVANNI TAMBURRANO**  
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. [redacted]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

---



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

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

[redacted]  
contro

[redacted]  
cui è riunita la

**Procedura 255/2020 R.G.Es.**  
promossa da

[redacted]  
contro

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

# **RELAZIONE DI STIMA**

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano

---



**PREMESSA E OUESITI**

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni di cui alla esecuzione immobiliare n. 341/2019 facente seguito all'atto di pignoramento del 01/08/2019 numero di Repertorio 4399, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/09/2019, Registro Generale n. 7410 e Registro Particolare n. 5901, promossa dal C [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in Vico del Gargano, [REDACTED]  
Fiscale [REDACTED] rappresentato nel procedimento dall' [REDACTED]  
(Codice Fiscale ([REDACTED]; [REDACTED] galmail.it)  
con studio in Lucera (FG) alla [REDACTED] Partita  
Iva [REDACTED] con sede legale in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio alla [REDACTED]

Con provvedimento del 13/07/2020 l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano, nominava quindi l'esperto per la stima dei beni pignorati nella persona del sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, nato a [REDACTED] dente in Foggia alla [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia (n.508 - sez. A), Codice Fiscale [REDACTED] Partita Iva ([REDACTED])

A seguito di successiva disposizione del 23/02/2021, l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione alla sopra descritta esecuzione immobiliare n. 341/2019 riuniva la procedura esecutiva n. 255/2020 promossa da [REDACTED] con sede legale in Torino alla Piazza San Carlo [REDACTED] di iscrizione al

Registro delle Imprese di Torino [REDACTED], Partita I [REDACTED] (15) rappresentata da [REDACTED] difesa - giusta procura allegata all'atto di precetto del 22/07/2020 - [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED])

[REDACTED] Foggia  
al Viale Ofanto n.301, contro [REDACTED] L., Partita Iva ([REDACTED])  
legale ir [REDACTED] (FG)-Locali [REDACTED] i P [REDACTED]





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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. [redacted]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

La procedura esecutiva n. 255/2020 è riferita all'atto di pignoramento immobiliare del 14/10/2020 numero di Repertorio 3087, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/11/2020, Registro Generale n. 7764 e Registro Particolare n. 6367.

Nelle due procedure sopra descritte risultano altresì intervenuti:

1-Agenzia delle Entrate - Riscossione, Codice Fiscale [redacted] persona del legale rappresentante pro-tempore [redacted] in sede legale in Roma alla Via Giuseppe Grezar 14, rappresentata per il compimento del presente atto dal dipendente delegato [redacted] ista procura speciale REP. N. 44.968 Raccolta 25.872 del 25/07/2019, redatta a ministero del [redacted] elettivamente domiciliato ai fini della presente in Bari, con indirizzo di posta certificata:

[redacted] con sede ad Andria all [redacted]  
2,00, Partita Iva [redacted] persona dell'omonimo titolare [redacted]  
Codice Fiscale [redacted] rappresentata e difesa dall' [redacted]  
[redacted] Codice Fiscale [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliata a Foggia in  
via Trieste n. 7 presso lo studio dell' [redacted]  
3- [redacted] co del Gargano (FG)-Località San Menaio,  
Codice Fiscale [redacted] ona de [redacted]  
[redacted] Immobiliare s.r.l., Partita Iva [redacted] n sede alla  
[redacted] in [redacted] elettivamente domiciliato presso lo studio  
dell' [redacted] Foggia alla v a [redacted]  
[redacted]

A decorrere dal 04/03/2021 venivano infine concessi allo scrivente esperto 90 giorni per la consegna dell'elaborato peritale relativamente ai quesiti di seguito riportati, termine purtroppo non rispettato per la complessità delle operazioni peritali, tra le quali la necessità di effettuare molteplici sopralluoghi, questi ultimi espletati fino alla fine del mese di maggio 2021, nonché la successiva ed ulteriore acquisizione e elaborazione di altri atti amministrativi di enti pubblici e privati conseguenti ai sopralluoghi stessi.





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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71029 FROSINIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +

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

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;

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 CERNIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +

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

- 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 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 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;*
- 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, 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;

**Le procedure esecutive hanno richiesto accessi a diversi uffici, non solo pubblici, di seguito meglio circostanziati.**

#### **Comune di Vico del Gargano – Ufficio Tecnico**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano sono state richieste ed acquisite informazioni e documentazione circa la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, quali titoli abilitativi, agibilità, stralci di progetto, varianti.

#### **Comune di Vico del Gargano – Ufficio Tributi**

Presso l'Ufficio Tributi del Comune di Vico del Gargano sono state richieste ed acquisite informazioni circa la situazione di tributi e/o tasse dovute da





**Comune di Vico del Gargano – Sportello Unico per l'Edilizia**

Allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vico del Gargano è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per un terreno facente parte degli immobili pignorati.

**Agenzia delle Entrate – Direzione Prov.le ed Uffici Territor. di Foggia e San Severo**

Presso la Direzione Provinciale e gli Uffici Territoriali di Foggia e San Severo dell'Agenzia delle Entrate sono state richieste informazioni e copie circa l'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato a qualunque titolo registrati precedentemente alle date di registrazione dei pignoramenti e relativi agli immobili oggetto delle procedure esecutive riunite.

**Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali sono stati acquisiti per via telematica, estratti di mappa, planimetrie e visure storiche relative agli immobili pignorati per un più circostanziato inquadramento degli stessi, nonché ispezioni ipotecarie all'attualità.

**Amministrazione [redacted] di Vico del Gargano (FG)-  
Località San Menaio**

All'Amministratore [redacted] di Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio è stato richiesto il rilascio di un'attestazione riguardante la situazione dei pagamenti dovuti per uno degli immobili pignorati.

**Agenzia delle Entrate – Ufficio prov. Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare è stata acquisita per via telematica ispezione ipotecaria all'attualità per la verifica di eventuali trascrizioni di ulteriori pignoramenti o gravami di altra natura.

**Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia**

Tramite accesso allo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia sono state acquisite ortofoto, poi sovrapposte agli estratti del foglio di mappa della particelle catastali interessate, per confermare l'esatta ubicazione degli immobili pignorati ed agevolarne anche l'identificazione ai fini del sopralluogo.



### OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R e/o Pec è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno di sabato 21 marzo 2021, con appuntamento presso [REDACTED] in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio.

I sopralluoghi tecnici sono quindi proseguiti nel pomeriggio di venerdì 30 aprile 2021 e nella mattinata di sabato 29 maggio 2021. In tutti i tre appuntamenti è stata presente [REDACTED] quale, unitamente ai suoi collaboratori, ha sempre assicurato ampia collaborazione. Un quarto sopralluogo è stato effettuato in data di sabato 24 aprile 2021, con inizio alle ore 9, nell'immobile in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio alla Via Pineta Marzini n. 42.

Questo immobile, come meglio descritto in risposta a specifico quesito, non è nella disponibilità dell'esecutata bensì della [REDACTED] propositamente rientrata dall' [REDACTED] per consentire i rilievi, che ha parimenti assicurato la necessaria collaborazione in fase di sopralluogo.

I verbali relativi ai diversi sopralluoghi sono unite alla presente relazione (*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..

*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;*

L'atto di pignoramento immobiliare del 01/08/2019 numero di Repertorio 4399, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/09/2019, Registro Generale n. 7410 e Registro Particolare n. 5901, relativo alla procedura esecutiva n. 341/2019 promossa dal





C. [redacted] contro [redacted] irda la piena proprietà di tre immobili di seguito meglio specificati ed identificati:

**Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG)**

| N. | Foglio | Partic. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consist. (vani) | Super. Catas.     | Rendita (€) |
|----|--------|---------|------|------------|--------|--------|-----------------|-------------------|-------------|
| 1  |        |         |      |            |        |        |                 |                   |             |
| 2  | 3      | 72      | 2    | 2          | D/2    |        |                 |                   | 15.100,00   |
| 3  | 3      | 323     | 6    | 2          | A/3    | 2      | 4,5             | 60 m <sup>2</sup> | 244,03      |

L'atto di pignoramento immobiliare del 14/10/2020 numero di Repertorio 3087, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05/11/2020, Registro Generale n. 7764 e Registro Particolare n. 6367, relativo alla procedura esecutiva n. 255/2020 promossa dal [redacted]

[redacted] - riguarda invece la piena proprietà di una unità negoziale composta da cinque immobili di seguito meglio specificati ed identificati:

**Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG)**

| N. | Foglio | Partic. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consist. (vani) | Super. Catas.     | Rendita (€) |
|----|--------|---------|------|------------|--------|--------|-----------------|-------------------|-------------|
| 1  | 3      | 72      | 2    | 2          | D/2    |        |                 |                   | 15.100,00   |
| 5  | 3      | 323     | 6    | 2          | A/3    | 2      | 4,5             | 60 m <sup>2</sup> | 244,03      |

**Immobili allibrati al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano (FG)**

| N. | Foglio | Partic. | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito Dom. (€) | Reddito Agrario (€) |
|----|--------|---------|---------------------|--------|----------------------|------------------|---------------------|
| 3  | 3      | 1028    | Seminativo Arboreto | 3      | 00.05.14             | 1,46             | 1,19                |
|    |        |         | Urtino              |        |                      |                  |                     |



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +

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

**Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG)**

| N. | Foglio | Partic. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consist. (vani) | Super. Catas.     | Rendita (€) |
|----|--------|---------|------|------------|--------|--------|-----------------|-------------------|-------------|
| 1  | 3      | 72      | 2    | 2          | D/2    |        |                 |                   | 15.100,00   |
| 3  | 3      | 323     | 6    | 2          | A/3    | 2      | 4,5             | 60 m <sup>2</sup> | 244,03      |

**Immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano (FG)**

| N. | Foglio | Partic. | Qualità             | Classe | Superficie ha are ca | Reddito Dom. (€) | Reddito Agrario (€) |
|----|--------|---------|---------------------|--------|----------------------|------------------|---------------------|
| 4  | 3      | 1028    | Seminativo Arboreto | 3      | 00.05.14             | 1,46             | 1,19                |

Trattasi di un albergo, con annessi [REDACTED] un terreno agricolo adibito a parcheggio ed al servizio dell'albergo, di un appartamento ad uso civile abitazione.





Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO

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

L'esame comparato della documentazione ipocatastale e della certificazione notarile presenti nei fascicoli delle due procedure, ha quindi fatto emergere quanto segue.

L'immobile nel Comune di Vico del Gargano in foglio 3 particella 72 subalterno 2, categoria D/2 (albergo) è pervenuto per la piena proprietà a [redacted] del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted] Rodi Garganico (FG) i. [redacted] dice Fiscale [redacted] proprietario per [redacted] [redacted] ice Fiscale [redacted] [redacted] oprietaria per 1/2), con atto notarile pubblico di compravendita del 27/02/2004, Repertorio 9990/3591, a rogito della Dott.ssa C [redacted] D' [redacted] Notaio in Vico del Gargano (FG), trascritto il 09/03/2004 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG), Registro Generale n.2814 e Registro Particolare n. 2300.

Ai signori [redacted] e [redacted], ciascuno proprietario di 1/2, l'immobile era stato ceduto da [redacted] [redacted] titolare della piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita de [redacted] rogito del [redacted] a, Notaio in Carpino (FG), trascritto il [redacted] o l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG), Registro Generale n.25879 e Registro Particolare n.293772 di formalità.



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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. [redacted]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

[redacted]

L'immobile nel Comune di Vico del Gargano in foglio 3 particella 1028 (**terreno agricolo adibito a parcheggio**) è pervenuto per la piena proprietà a [redacted] li Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted], [redacted] ria, nata a Rodi Garganico (FG) [redacted] Codice Fiscale [redacted], proprietaria per 1/1, con atto notarile pubblico di compravendita del 27/02/2004, Repertorio [redacted] a rogito della Dott.ssa C. [redacted] D'A. [redacted], Notaio in Vico del Gargano (FG), trascritto il 09/03/2004 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG), al n. 2301 di formalità.

Alla signora [redacted] immobile era stato ceduto da [redacted], nato a Vico del Gargano (FG) il 1 [redacted] titolare della piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita del [redacted] repertori [redacted] a rogito del Dott. [redacted] Notaio in Rodi Garganico (FG), trascritto [redacted] presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) il 03/11/1995 al n. 5901 di formalità.

L'immobile nel Comune di Vico del Gargano in foglio 3 particella 323 subalterno 6 (**appartamento adibito ad uso civile abitazione**) è pervenuto per la piena proprietà a [redacted] ti Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted] [redacted] to a Vico del Gargano [redacted] ice [redacted] prietario per 1/1, con atto notarile pubblico di compravendita del 02/03/2004, Repertorio 10003/3597, a rogito della Dott.ssa C. [redacted] D' [redacted] otaio in Vico del Gargano (FG), trascritto il 26/03/2004 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG), Registro Generale n. 3226 e Registro Particolare n. 2620.

Al [redacted] piena proprietà dell'immobile era pervenuta d' [redacted] nata [redacted] (G) [redacted] prietaria per 1/1, a seguito di atto notarile pubblico di cessione reale di diritti a titolo oneroso del 23/08/1976, Repertorio 4570, a rogito del Dott. T. [redacted] D. [redacted] otaio in Vico del Gargano (FG),





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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA  
Tel. +39 0881.381733 - Mob. +  
Mail: g.tamburrano@libera.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

*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;*

Non sussistono ulteriori procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili pignorati. Ad ulteriore conferma sono state prodotte ispezioni ipotecarie all'attualità per verificare dell'eventuale esistenza di ulteriori pignoramenti sui beni esegutati (*Allegato 3*).

*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;*

Il quesito non riguarda le procedure riunite n. 241/2019 e n. 255/2020, in quanto il debitore esegutato non è rappresentato da persona fisica.

*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;*

I quattro immobili pignorati ed oggetto della presente relazione tecnica di stima sono ubicati nel Comune di Vico del Gargano ed allibrati con i seguenti identificativi catastali:

**Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG)**

| N. | Foglio | Partic. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Classe | Consist. (vani) | Super. Catas.     | Rendita (€) |
|----|--------|---------|------|------------|--------|--------|-----------------|-------------------|-------------|
| 1  | 3      | 72      | 2    | 2          | D/2    |        |                 |                   | 15.100,00   |
| 3  | 3      | 323     | 6    | 2          | A/3    | 2      | 4,5             | 60 m <sup>2</sup> | 244,03      |



trascritto il 04/09/1976 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG), Registro Generale n. 6027 e Registro Particolare n. 337872.

\*\*\*\*\*

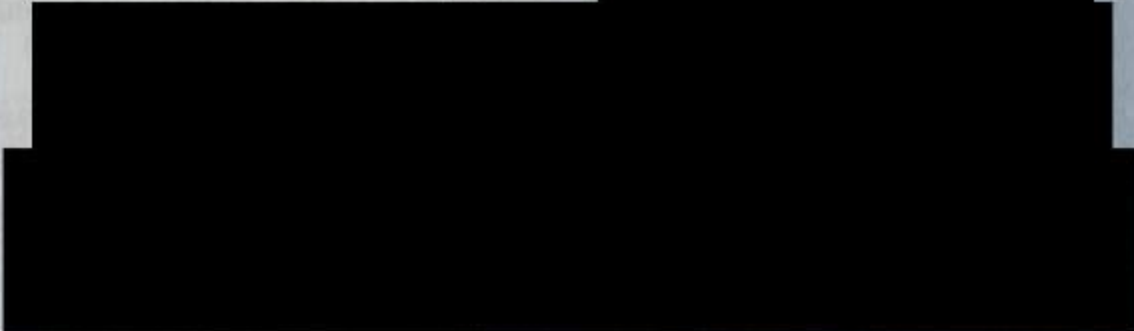
Si segnala che l'immobile in foglio 3 particella 72 subalterno 2 (albergo) è stato precedentemente censito in foglio 3 particella 72 subalterno 1 fino al 03/05/2017, data in cui è stata presentata una procedura di ampliamento in atti dal 04/05/2017 (n. 14169.1/2017), con passaggio della rendita da € 8.263,31 a € 15.100,00.



L'immobile in foglio 3 particella 1028 (terreno agricolo adibito a parcheggio) ha infatti assunto gli attuali identificativi e consistenza a seguito di frazionamento del 22/04/1998 (n. 683.1/1998), poiché precedentemente esisteva la particella 21 con superficie catastale di mq 576.

*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;*

L'esame comparato delle visure catastali all'attualità (*Allegato 2*) con gli atti di pignoramento e le relative note di trascrizione ha evidenziato la totale corrispondenza dei dati identificativi catastali dei [redacted] immobili [redacted]





Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO  
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FARGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. +  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@consapec.it

Immobile allibrati al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano (FG)

| N. | Foglio | Partic. | Qualità                | Classe | Superficie<br>ha are ca | Reddito<br>Dom.<br>(€) | Reddito<br>Agrario<br>(€) |
|----|--------|---------|------------------------|--------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| 4  | 3      | 1028    | Seminativo<br>Arboreto | 3      | 00.05.14                | 1,46                   | 1,19                      |

L'immobile in foglio 3 particella 72 subalterno 2 è rappresentato da un albergo denominato [redacted] in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio, con accesso principale da Via Pineta Marzini n. 105, nel tratto della S.S. 89 che conduce al di fuori del centro abitato della frazione balneare, in direzione Vico del Gargano, Peschici, Vieste.

Esso confina con (a) Via Pineta Marzini-S.S. 89 e, procedendo in senso orario, con: (b) foglio 3 particella 474 in ditta

[redacted] proprietario di  $\frac{1}{4}$  della nuda proprietà;  
[redacted] Codice Fiscale

[redacted] della nuda proprietà;

Fiscale [redacted] proprietaria di  $\frac{1}{4}$  della nuda proprietà;

[redacted] ale

[redacted] proprietario di  $\frac{1}{4}$  della nuda proprietà a

[redacted] ale usufruttuaria di  $\frac{1}{4}$  con

diritto di accrescimento

Fiscale L [redacted]

[redacted] Codice Fiscale

[redacted] usufruttuario di  $\frac{1}{4}$  con diritto di accrescimento;

[redacted] Codice

[redacted], usufruttuario di  $\frac{1}{4}$ ; (c) Via della Difesa, già Via Valazzo; (d)

foglio 3 particella 73 subalterno 4 [redacted] share di 1/1; (e) foglio 3

particella 73 subalterno 5 in ditta [redacted] già

Codice Fiscale [redacted] proprietaria per 1/1.

L'immobile in foglio 3 particella 73 subalterno 4 è rappresentato da depositi annessi all'albergo denominato [redacted] località San Menaio-Vico del Gargano



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +

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

(FG), con accesso da Via della Difesa, ossia alle spalle dell'ingresso principale dell'albergo. Esso confina con (a) Via della Difesa e, procedendo in senso orario, con: (b) foglio 3 particella 73 subalterno 5 in ditta

proprietaria per 1/1; (c) Via Pineta Marzini-S.S. 89; (d) foglio 3 particella 72 subalterno 2 in ditta proprietaria di 1/1.

L'immobile in foglio 3 particella 1028 è costituito da un terreno agricolo adibito a parcheggio, con accesso da Via della Difesa, già Via Valazzo, che confina con (a) Via della Difesa e, procedendo in senso orario, con: (b) foglio 3 particella 1027 in ditta proprietaria di 1/1; (c); foglio 3 particella 1247 in ditta

Fiscale proprietaria di 1/1; (d) foglio 3 particella 1251 (Ente Urbano); (e) foglio 3 particella 1238 in ditta /), Codice Fiscale ria di 1/1; (f) foglio 3 particella 20 in ditta proprietaria di 1/1; (g) foglio 3 particelle 20 e 19 in ditta proprietaria di 1/1.

L'immobile in foglio 3 particella 323 subalterno 6, rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione, confina con (a) vano scala, corte condominiale, foglio 3 particella 323 subalterno 5 in ditta

Codice Fiscale per 1/1.

**2)-bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni, oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del benefici staggito/i;**

L'esame comparato dell'estratto dei fogli di mappa e delle ortofoto, opportunamente sovrapposti, ha confermato l'esatta localizzazione degli immobili pignorati ubicati in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio (Allegato 4, Figure 1-2).





Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO

Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO  
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA  
Tel. +39 0881 361733 - Mob. [REDACTED]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@canafpec.it

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

L'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano in foglio 3 particella 72 subalterno 2, è rappresentato dal corpo centrale [REDACTED]

Il fabbricato, completato nella seconda metà degli anni '70, è posizionato su un versante e, quindi, se si osserva la struttura dall'ingresso principale di Via Pineta Marzini esso si articola in tre livelli fuori terra, di cui l'ultimo rappresentato da un piccolo volume presente sull'attico/terrazzo, ovvero da cinque livelli fuori terra dal lato posteriore di Via della Difesa, già Via Valazzo, anche in questo caso con l'ultimo livello con ridotta cubatura.

Il manufatto consta di due corpi sfalsati con interposta scalinata, con pilastri e travi in cemento armato. La copertura è a terrazzo ed i solai sono in latero cemento, le tompanature in muratura, mentre i divisori sono stati realizzati con mattoni forati.

Il fabbricato ha una superficie in pianta alla base di circa 490 metri quadri, superficie che diminuisce progressivamente man mano che si sale di livelli, per una superficie lorda complessiva coperta di circa 1.846 metri quadri - al netto cioè di balconi, terrazzi ed aree scoperte che sviluppano ulteriori 325 metri quadri - con un'altezza utile ai diversi piani di circa 3 metri, al lordo delle controsoffittature per l'illuminazione e/o il passaggio degli impianti.

Da Via della Difesa, sono ben visibili sul lato destro del fabbricato l'ingresso posteriore dell'hotel che conduce ai vari piani e nel contempo consente di raggiungere agevolmente l'area a parcheggio ed il lido balneare, ovvero la serranda in ferro per l'accesso al piano interrato (*Allegato 5, Foto 1-2*), questo ultimo suddiviso in vari ambienti che ospitano, depositi e magazzini, lavanderia, celle frigo, centrale idrica ed altri vani tecnici (*Allegato 5, Foto 3-4-5-6*).



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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. +,  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@consafpec.it

Al piano terra, invece, si trovano sia la sala ristorante – articolata in più spazi, accogliente, particolarmente luminosa sul lato più lungo per la presenza di quattro ampie vetrate con affaccio su Via della Difesa, dotata altresì di bagni dedicati -, sia le cucine con spogliatoio e bagno di servizio, celle frigo e quanto altro necessario alla somministrazione di colazioni e pasti, nonché alla confortevole permanenza degli ospiti negli ambienti condivisi (*Allegato 5, Foto 7-8-9-10*).

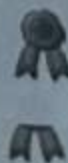
Dal piano terra si raggiungono i piani superiori, sia con la scala interna che con l'ascensore. Il primo piano, sempre considerando l'accesso dal retro della struttura alberghiera, è completamente adibito alle camere per gli ospiti. Il secondo piano, che dall'ingresso principale di Via Pineta Marzini corrisponde al piano rialzato, ospita la reception, il bar, gli uffici dell'albergo ed anche alcune camere, queste ultime opportunamente separate e distanziate dalla zona di accoglienza.

All'esterno, precisamente alla sinistra dell'ingresso dell'albergo, è presente un porticato opportunamente arredato per il relax degli ospiti.

Anche il terzo piano da Via della Difesa, ossia il primo piano da Via Pineta Marzini, è completamente adibito alle camere per gli ospiti. La scala interna conduce quindi all'ultimo livello del fabbricato, dove è presente l'accesso alle ultime due camere, ovvero all'attico/terrazzo, dove sono anche presenti un vano tecnico e le unità esterne dell'impianto di climatizzazione centralizzato al servizio della struttura alberghiera (*Allegato 5, Foto 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22*).

La struttura alberghiera classificata a 3 stelle secondo le normative regionali vigenti e dispone in tutto di 27 camere, tra cui una suite, distribuite sui vari piani secondo quanto riportato nelle planimetrie, per una totale dichiarato di 50 posti letto. Le camere, di cui 8 con balcone, hanno per la gran parte affaccio fronte mare su Via della Difesa, e sono tutte dotate di impianto tv e bagno con doccia, lavabo, tazza e bidet. I pavimenti dell'hotel sono di materiali diversi a seconda degli ambienti: gres porcellanato nella sala ristorante, ceramica in cucina ed in altri ambienti di servizio, finto parquet nelle camere, pietra a lastre nella hall e quadroni a scaglie nei corridoi.

Gli infissi sono in alluminio con vetro-camera, i controinfissi a persiana in alluminio, mentre le porte interne sono in legno.





Cav. Dott. Agr.  
**GIOVANNI TAMBURRANO**  
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. [redacted]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

---

Sono altresì presenti ai vari piani porte tagliafuoco ad implementazione dell'impianto antincendio.

Le pareti interne, intonacate e a finitura civile, sono tinteggiate con idropittura, quelle esterne con intonaco e pitturazione al quarzo.

Oltre ai già ricordati ascensore e impianto antincendio, sono presenti e funzionanti impianto idrico, fognario, elettrico, antincendio, telefonico, citofonico e di climatizzazione, con impianto tv nelle camere ed anche in aree comuni.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è nel complesso soddisfacente.

L'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano in foglio 3 particella 1028, è rappresentato da un terreno adibito a **parcheggio** al servizio del [redacted].

L'ingresso al parcheggio è da Via della Difesa, già Via Valazzo, ed è delimitato da un muro di cinta e da un cancello in ferro zincato con apertura a comando elettrico.

Il terreno, di forma irregolare ed a giacitura pianeggiante, si presenta molto compatto in ragione del suo peculiare utilizzo; nella parte centrale è presente una pavimentazione autobloccante in betonelle a nido d'ape (*Allegato 5, Foto 26-27-28*).

Nella fascia perimetrale più esterna dell'intera area adibita a parcheggio è stato inoltre realizzato un muro di sostegno di controripa in gabbioni metallici, con pietrame di adeguate caratteristiche e pezzatura, aventi anche funzione di drenaggio delle acque, opera che interessa diverse proprietà tra loro confinanti (*Allegato 5, Foto 29-30*).



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71027 CANOSA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39

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

Va al riguardo precisato, infatti, che il parcheggio nel suo complesso ha un'estensione di gran lunga maggiore della superficie catastale di 514 metri quadri occupati dalla particella 1028 in foglio 3; tale cespite, infatti contraddistingue solo la parte del parcheggio direttamente confinante con la strada ed il muro di cinta a separazione quest'ultima. In realtà lo stato dei luoghi evidenzia che il parcheggio si sviluppa su una superficie di oltre 900 metri quadri, espandendosi di fatto, seppur in misura diversa, anche su altre unità immobiliari del foglio 3, quali le particelle 19 e 20,

ovvero la particella 1238, i , più esterna e vicina al mare (Allegato 5, Figura 3).

Tale circostanza costituisce elemento centrale di un contenzioso in atto da anni tra , il cui merito esula dalla presente relazione, pur dovendosi evidenziare che l'esito finale non potrà non incidere sul futuro dell'area a parcheggio nel suo complesso, nella sua valutazione comunque limitata alla sola porzione di terreno della particella 1028 di proprietà

\* \* \*

L'immobile in foglio 3 particella 323 subalterno 6 è costituito da un **appartamento** ad uso civile abitazione, ubicato all'ultimo piano di una palazzina a quattro livelli fuori terra rispetto con accesso dal civico n. 42 sul piano strada di Via Pineta Marzini di Vico del Gargano (FG) Località San Menaio.

Una serie di scalini introduce ad una zona di separazione tra due fabbricati vicini, dalla quale, proseguendo sulla destra la salita, si raggiungono poi la corte ed il portone condominiale (Allegato 5, Foto 31-32-33).

Il manufatto originario è stato realizzato nella seconda metà degli anni '50, con struttura in muratura portante, successivamente oggetto di lavori di sopraelevazione. Il primo livello o piano terra, destinato a rimesse, ha quota variabile in quanto segue la pendenza della strada principale sulla quale affaccia l'immobile, mentre gli ulteriori tre livelli sono costituiti dalle abitazioni, il cui ingresso condominiale è al secondo livello del fabbricato, privo di ascensore.

I tre livelli intermedi del vano scala, inoltre, ricevono luce naturale grazie dalla presenza di finestre sui pianerottoli.





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 0881.361733

Mail: g.tamburran@libero.it - Pec: g.tamburran@comispec.it

L'appartamento si trova al secondo piano rispetto al portone di accesso condominiale, quindi al quarto livello fuori terra, con porta d'ingresso ubicata sul lato destro del pianerottolo ed alla destra di una scala amovibile che consente di raggiungere una botola per l'accesso al lastrico solare (*Allegato 5, Foto 34*).

L'appartamento, con stato dei luoghi non corrispondente alla planimetria catastale in atti - e pertanto appositamente ricostruita ed allegata - ha una superficie lorda coperta in pianta di circa 69 metri quadri ed un'altezza interna di circa 3 metri.

L'appartamento presenta all'ingresso un ampio e luminoso soggiorno con angolo cottura, di superficie utile complessiva pari a circa 22,90 metri quadri.

La zona living è dotata di un balcone, con vista panoramica, della superficie di circa 3 metri quadri, ovvero di due finestre, di cui una in posizione ortogonale rispetto alla porta finestra che introduce sul balcone (*Allegato 5, Foto 35-36-37*).

La zona notte è separata dal living da un disimpegno delimitato da un muro di spina centrale di circa 50 centimetri di spessore, a conferma della struttura in muratura portante.

Il disimpegno, con superficie utile di circa 3,30 metri quadri, introduce ad altri ambienti: sul lato sinistro vi sono la camera da letto ed il bagno, con superfici utili pari a 12,70 e 5,00 metri quadri rispettivamente; sul lato destro si trovano invece una seconda camera, più piccola della precedente, ed il ripostiglio, con superfici utili pari rispettivamente a 10,40 e 2,20 metri quadri (*Allegato 5, Foto 38-39-40-41-42-43-44-45-46*).

Tutti gli ambienti dislocati nella zona notte, escluso il ripostiglio, sono dotati di finestra. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiana esterna, mentre le porte interne sono in legno con vetro centrale; la porta di accesso all'appartamento è in legno, non blindata, con serratura a doppia mappa.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura ed i pavimenti sono in gres con effetto cotto in tutti gli ambienti, mentre nel bagno - dotato di lavabo, tazza, bidet, cabina doccia e termoarredo - i rivestimenti sono in gres porcellanato con mattonelle di piccole dimensioni.

Sono altresì funzionanti gli impianti elettrico, idraulico e citofonico, mentre risulta guasto e non operativo nei diversi vani un impianto di riscaldamento/raffreddamento.

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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71127 FROSINA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +

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

La produzione di acqua calda viene assicurata da un boiler elettrico. Inoltre nell'appartament[redacted] beneficio esclusivo della zona giorno.

Lo stato manutentivo complessivo dell'appartamento è buono, anche alla luce di lavori di manutenzione straordinaria e per la diversa distribuzione degli spazi interni, effettuati, per quanto si è avuto modo di apprendere, nel 2004.

Il fabbricato nel suo complesso, invece, evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, esigenza confermata anche dalla presenza di parti ammalorate sulla facciata e sulle velette di alcuni appartamenti (*Allegato 5, Foto 47-48*).

*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;*

Per la valutazione del compendio immobiliare turistico-ricettivo in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio rappresentato da **albergo** (foglio 3 particella 72 subalterno 2), [redacted]; dal **parcheggio** annessi (foglio 3 particella 1028), lo scrivente esperto ritiene non opportuno applicare la stima analitica basata sulla capitalizzazione del reddito medio che annualmente si potrebbe ricavare dalla gestione del cespite.

Ciò a causa della scarsa disponibilità di dati univoci circa i canoni di locazione corrisposti dal gestore, ovvero sul reale andamento delle presenze/occupazione delle camere, in modo particolare negli ultimi due anni dove l'emergenza pandemica ha limitato al solo periodo estivo la presenza di avventori, essendo venuta meno la attività stagionalizzata.

L'incertezza, quindi, sui parametri economici necessari alla valutazione mediante procedimenti di tipo finanziario, ovvero la considerazione delle caratteristiche, della natura, della tipologia e della funzionalità delle unità immobiliari oggetto dei pignoramenti, nonché del contesto in cui la stessa risulta ubicata - trattasi infatti di zona





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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71022 FOGGIA

Tel. +39 0881 361733 - Mob.

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pac: g.tamburrano@conatpec.it

a spiccata destinazione turistica – nella fattispecie consigliano per la stima dell'immobile l'utilizzo del criterio analitico del costo di produzione (o ricostruzione) deprezzato, che determina il valore venale del cespite sulla base della valutazione del costo necessario alla sua ricostruzione a nuovo, ossia sulla base della sommatoria dei costi dei diversi fattori di produzione.

Il tutto deprezzato con adeguati coefficienti di ragguglio definiti sulla base della effettiva vetustà dell'immobile, opportunamente scomposto nelle sue diverse componenti.

Il costo di produzione (o ricostruzione) deprezzato del cespite è quindi ottenuto sommando le seguenti voci: valore dell'area di sedime, costo tecnico di costruzione, oneri connessi e di urbanizzazione, onorari professionali, spese generali, profitto o utile di impresa, oneri finanziari; a detta sommatoria va detratto l'importo legato al deprezzamento.

Di seguito la formula riassuntiva.

$$CP = [VA+CC+OU+OP+SG+VP+OF] - \Delta,$$

dove

CP = Costo di produzione/ricostruzione.

VA = Valore dell'area.

CC = Costo tecnico di costruzione a nuovo delle strutture e degli impianti.

OU= Oneri di urbanizzazione e connessi.

OP= Onorari professionali.

SG= Spese generali.

VP = Valore profitto.

OF= Oneri finanziari

$\Delta$  = Deprezzamento del bene, ovvero la perdita del suo valore economico nel tempo dovuta al deterioramento fisico e all'obsolescenza.

Per calcolare il costo di produzione (o di ricostruzione) deprezzato del cespite pignorato lo scrivente esperto ha quindi determinato i valori delle diverse voci prima elencate.



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FROSINIA

Tel. +39 0881.361723 - Mob. +

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

Valore dell'area: si stima un valore del suolo edificabile di circa 150,00 €/mq, che, rapportati all'area di sedime di circa 500 metri quadri, sviluppa un costo di € 75.000,00.

Costo tecnico di costruzione al nuovo: è stato calcolato con il metodo del vuoto per pieno dei volumi chiusi e comprende i costi occorrenti per edificare tutti i manufatti costituenti il cespite, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, ovvero dei costi di costruzione delle superfici coperte e quelli di sistemazione delle superfici esterne per opere simili a quella in esame per tipologia, soluzioni tecniche e costruttive, dimensioni, qualità dei materiali e caratteristiche. L'importo stimato di € 450,00/mc/v.p.p. è stato quindi applicato su un volume lordo di 5.250,60 metri cubi, dato che ha tenuto conto di un abbattimento del 50% del volume del piano interrato.

Oneri di urbanizzazione e concessori: sono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero quelli concessori che vanno corrisposti al Comune in occasione del rilascio del titolo abilitativo, qui stimati con un'incidenza del 12% sul costo tecnico di costruzione.

Onerari professionali: essi costituiscono tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, la progettazione strutturale, architettonica, impiantistica, nonché gli onorari per sicurezza, direzione lavori, collaudo, stimati con un'incidenza del 5% circa sul costo tecnico di costruzione.

Spese generali: rientrano in questa voce i costi per gli allacciamenti ai servizi pubblici ed alle utenze, le spese notarili, per un totale pari al 5% del costo tecnico di costruzione.

Valore profitto: si intende con questa voce l'utile per l'impresa designata per la realizzazione del fabbricato, ossia il profitto normale dato dalla remunerazione ordinaria connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare, comprensivo degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, stimato con un'incidenza pari al 15%.

Oneri finanziari: sono gli interessi passivi sul capitale anticipato per finanziare l'investimento immobiliare, ipotizzando una durata dei lavori di 24 mesi/2 anni ed un costo annuo pari al 4,5 % (9% in totale);





### Tabella riassuntiva costo di produzione

| Voci di costo (euro/€)                                     |                     |
|--|---------------------|
| VA - Valore dell' Area<br>(€ 150 x mq 500,00)              | 75.000,00           |
| CC - Costo tecnico di costruzione<br>(€ 450 x mc 5.250,60) | 2.362.770,00        |
| OU - Oneri urbanizzazione e concessionari<br>(12% del CC)  | 283.532,40          |
| OP - Oneri professionali<br>(5% del CC)                    | 118.138,50          |
| SG - Spese generali<br>(5% del CC)                         | 118.138,50          |
| UI - Utile d'impresa<br>(15% sul CC)                       | 354.415,00          |
| <i>Totale parziale</i>                                     | 3.311.994,90        |
| OF - Oneri finanziari<br>(9% del totale parziale)          | 298.074,54          |
| <b>Totale costo di produzione al nuovo</b>                 | <b>3.610.074,44</b> |

Tale costo si intende così ripartito: strutture: 30%, finiture: 35%, impianti: 35%.

E' stato quindi determinato il valore della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazione, ossia operando - sul valore "a nuovo" - la detrazione per deprezzamento in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria di opere realizzate sull'intero fabbricato.

Alla luce di quanto in atti la struttura del manufatto è stata completata nel 1977, con vita utile quindi pari a 36 anni mentre con riferimento allo stato manutentivo e conservativo delle finiture - assumendo che una struttura turistica ricettiva sia soggetta ad una costante manutenzione ordinaria ed una straordinaria dell'immobile in cui si esercita l'attività, con tempi cioè più ravvicinati rispetto ad una civile abitazione - l'età apparente attuale può essere ipotizzata in circa 13 anni dall'ultimo intervento di ristrutturazione e quindi una vita utile di ulteriori 17 anni.



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

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

Per gli impianti presenti (impianto elettrico, idraulico, fognante, condizionamento, antincendio), considerando rifacimenti e messe a norma, si considera un'età apparente pari a 13 ed una vita utile di ulteriori 7 anni.

Con questi parametri è stata applicata la formula adottata dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari, utilizzabile laddove la perdita di valore del bene nel tempo è riconducibile esclusivamente a fenomeni di vetustà, con obsolescenza quindi trascurabile, ossia l'equazione

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

nella quale D corrisponde alla percentuale di deprezzamento da calcolarsi per le diverse componenti del fabbricato (strutture, finiture, impianti), mentre A corrisponde al rapporto tra l'età/vetusta della componente considerata e la sua vita utile complessiva.

Nella fattispecie, applicando la formula U.E.E.C. al costo lordo di costruzione prima dettagliato, si evidenzia quanto segue.

| Componenti fabbricato | Valori al nuovo (€) | Riduzioni % | Riduzioni (€)       | Valori attuali (€)  |
|-----------------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Strutture 30%</b>  | 1.083.022,33        | 37,32       | 404.168,46          | 678.853,87          |
| <b>Finiture 35%</b>   | 1.263.526,05        | 25,79       | 325.873,40          | 937.652,66          |
| <b>Impianti 35%</b>   | 1.263.526,05        | 48,75       | 615.932,85          | 647.593,20          |
| <b>Totali</b>         | <b>3.610.074,44</b> |             | <b>1.345.974,71</b> | <b>2.264.099,73</b> |

Ne deriva, pertanto, che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare dell' [redacted] calcolato con il metodo del costo di produzione, è pari a € 2.264.099,73. Allo scopo di puntualizzare la stima, finalizzata alla determinazione del valore attuale che la struttura alberghiera potrebbe conseguire in ipotesi di pronto realizzo concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si è altresì ritenuto opportuno utilizzare anche il metodo di stima sintetico comparativo, sulla base della valutazione di prezzi di compravendita di beni simili oggetto di recente alienazione.





Trattasi della ricerca del prezzo di mercato che più si avvicina a quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i vari possibili, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione ed in una pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori).

Il bene oggetto di valutazione viene quindi equiparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. In particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quello oggetto di stima presso, ma soprattutto oggetto recentemente di trasferimento di diritti, ubicate nel medesimo territorio e con caratteristiche intrinseche simili a quella della struttura alberghiera pignorata.

Alla luce di quanto esposto, in particolare per lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato, delle dotazioni impiantistiche, ed in considerazione della peculiare e persistente congiuntura del mercato immobiliare nel settore alberghiero, si ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire alla struttura turistica alberghiera possa essere di 80.000 €/camera, da cui 27 camere x 80.000 €/camera = € 2.160.000,00.

Poiché la differenza tra i due importi inferiore al 10% è possibile calcolare la media aritmetica dei valori scaturiti dall'applicazione dei due diversi metodi estimativi.

Ne deriva, pertanto, che il più probabile valore di mercato è pari a (€ 2.264.099,73 + € 2.160.000,00 = € 4.424.099,73 / 2 = € 2.212.049,87, in cifra tonda € 2.212.000,00 (euro duemilioniduecentododicimila/00), dal quale saranno detratti, per la formazione del prezzo a base d'asta, i costi necessari alla regolarizzazione pari a € 6.500,00, come meglio specificato nelle risposte ai quesiti 10 e 11.

\* \* \* \* \*

Per quanto riguarda l'**appartamento** (foglio 3, particella 323 subalterno 6), la stima del bene è stata effettuata avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, attraverso l'applicazione del metodo diretto sintetico-comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra valori e caratteristiche di beni noti con il bene in oggetto.



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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FROSINA  
Tel. +39 0861.361733 - Mob. +  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conafpec.it

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

Per quanto concerne i fattori estrinseci sono state considerate l'ubicazione e le vie di comunicazione, i servizi presenti in zona, la qualità urbanistico-ambientale, la regolarità urbanistica ed edilizia, la conformità catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù.

Le informazioni sono state anche oggetto di riscontri presso operatori dell'intermediazione immobiliare, banche dati, tecnici, professionisti, utili ad una più circostanziata definizione del valore venale unitario di riferimento.

Nella fattispecie, il valore risultante dall'elaborazione delle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, ha inoltre tenuto conto sia del peculiare stato conservativo e manutentivo, sia della persistente stagnazione che ancora contraddistingue il mercato immobiliare nel comparto dell'edilizia, in modo particolare per gli immobili datati.

E' stata quindi fissata una quotazione media di € 800,00 (euro ottocento/00) per metro quadro di superficie commerciale, definita con la metodologia di seguito descritta.

**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;**

Il quesito è da riferirsi alla superficie commerciale dell'appartamento, calcolata sommando alle superfici interne utili quelle occupate per intero dai muri perimetrali di pertinenza esclusiva e le tramezzature interne, ovvero parametrando in maniera opportuna l'area scoperta del balcone ed i muri perimetrali condivisi.





**Modalità di calcolo e definizione  
della superficie commerciale dell'appartamento**

|  | <b>Superfici<br/>(mq)</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superfici<br/>Commerciali<br/>(mq)</b> |
|--|---------------------------|---------------|---|
| <b>Superfici nette<br/>coperte</b>                               | 56,50                     | 1,00          | 56,50                                     |
| <b>Balcone soggiorno</b>   | 3,00                      | 0,25          | 0,75                                      |
| <b>Muri perimetrali<br/>non condivisi e<br/>divisori interni</b> | 11,50                     | 1,00          | 11,50                                     |
| <b>Muro perimetrale<br/>condiviso</b>                            | 1,00                      | 0,50          | 0,50                                      |
| <b>TOTALI</b>  | <b>72,00</b>              |               | <b>69,25</b>                              |

Il più probabile valore di mercato, pertanto è pari a € 55.400,00 (euro cinquantacinquemilaquattrocento) dal quale saranno detratti, per la formazione del prezzo a base d'asta, i costi necessari alla regolarizzazione pari a € 800,00, come meglio specificato nelle risposte ai quesiti 10 e 11.

*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 gli immobili della presente procedura, trattandosi di piene proprietà.

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

██████████ pignorati saranno oggetto di due distinti lotti di vendita, previa risoluzione di tutte le problematiche urbanistiche, edilizie e catastali più in avanti descritte, stante la necessità di dover provvedere a sanatoria urbanistica, sanatoria edilizia, nuovi accatastamenti ed attestazioni di prestazione energetica, indispensabili per poter effettuare la vendita dei beni.



### LOTTO 1

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di tre immobili nel Comune di Vico del Gargano (FG) costituenti una struttura turistico-ricettiva in Località San Menaio e così allibrati: (a) Catasto Fabbricati del Comune di Vico di Gargano, foglio 3, particella 72 subalterno 2, cat. D/2, piano SI-T-1-2-3-4, R. € 15.100,00 (albergo); [REDACTED] Fabbricati del Comune di Vico del Gargano foglio 3 particella 73 subalterno 4, cat. C/2, [REDACTED] Catasto Terreni, foglio 3, particella 1028, sem. arb., are 5.14, cl. 3, R.D. € 1,46, R.A. € 1,19 (terreno agricolo adibito a parcheggio).

L'immobile (a) confina con Via Pineta Marzini-S.S. 89 e, procedendo in senso orario, con foglio 3 particella 474, Via della Difesa-già Via Valazzo, foglio 3 particella 73 subalterno 4; l'immobile [REDACTED]

[REDACTED] confina Via della Difesa e, procedendo in senso orario, con foglio 3 particella 1027, foglio 3 particella 1247, foglio 3 particella 1251, foglio 3 particella 1238, foglio 3 particella 20, foglio 3 particella 19.

Trattasi di un albergo a 3 stelle con 27 camere climatizzate e con impianto tv, in gran parte vista mare. La struttura originaria, completata nella seconda metà degli anni '70 e recentemente interessata dai lavori di ristrutturazione, 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]

[REDACTED] ed un'area a parcheggio recintata di circa 514 metri quadri. La superficie complessiva coperta dell'albergo è di circa 1.846 metri quadri, cui vanno aggiunti circa 325 metri quadri di aree scoperte tra balconi, tettoia e terrazzi. Lo stato conservativo e manutentivo dell'albergo è nel complesso soddisfacente, mentre i due piccoli depositi esterni sono fatiscenti.

**Prezzo a base d'asta € 2.205.500,00 (duemilioniduecentocinquemilacinquecento)**





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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. [redacted]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@confaptec.it

**LOTTO 2**

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un immobile nel Comune di Vico del Gargano (FG)- Località San Menaio, rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione allibrato al Catasto Fabbricati in foglio 3 particella 323 subalterno 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, R. € 244,03, confinante con vano scala, corte condominiale, foglio 3 particella 323 subalterno 5.

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione con superficie commerciale di circa 69 metri quadri ubicato al terzo piano di un fabbricato senza ascensore, costruito a più riprese nella seconda metà degli anni'50, con tre vani e servizi, recentemente ristrutturato, vista panoramica e buono stato di manutenzione e conservazione, diversamente dal fabbricato nel suo complesso, bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria.

**Prezzo a base d'asta € 54.600,00 (eurocinquantaquattromilaseicento)**

*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;*

Lo stato di possesso dei beni pignorati si presenta alquanto articolato, dovendosi in primo luogo distinguere tra i beni costituenti la struttura turistico-ricettiva nel suo complesso (albergo, [redacted] e parcheggio) - ossia gli immobili in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio al foglio 3 particelle 72 subalterno 2, [redacted]

[redacted] particella 1028 - e l'immobile rappresentato dall'appartamento ad uso civile abitazione in foglio 3 particella 323 subalterno 6.

Per quanto concerne gli immobili che costituiscono la struttura turistico-ricettiva, essi sono nella disponibilità della [redacted] semplificata, della quale è legale rappresentante il signor [redacted] amministratore della [redacted]



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

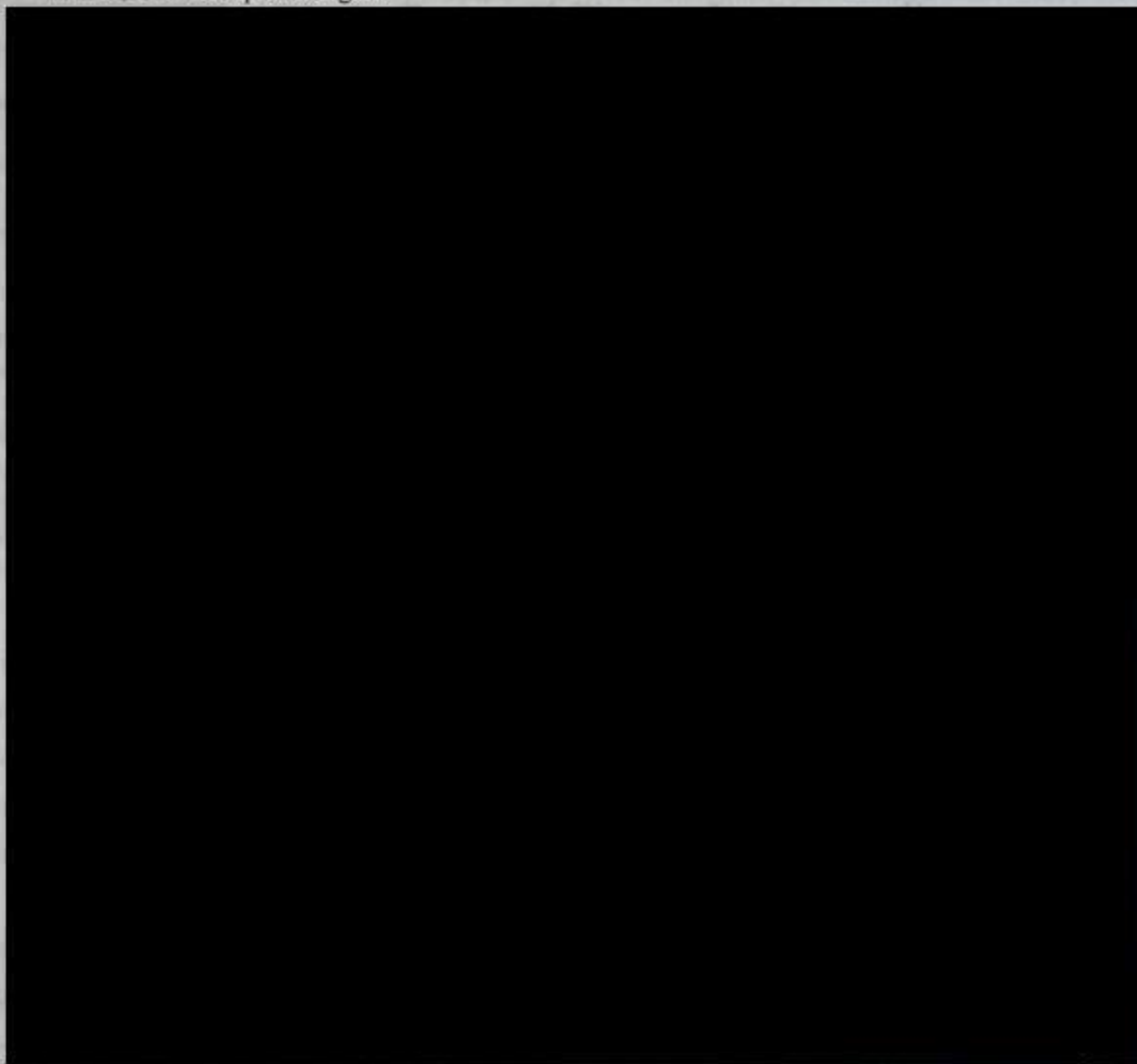
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71127 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +

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

signora [redacted] re l'appartamento in Via Pineta Marzini n. 42 è nella disponibilità della signora [redacted] - nata [redacted] ca, i della cui identità lo scrivente esperto si è accertato in sede di sopralluogo.

A seguito di specifico accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale ed Uffici Territoriali di Foggia e San Severo, finalizzato a riscontrare l'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato a qualunque titolo registrati precedentemente alle date di registrazione dei pignoramenti degli immobili oggetto delle procedure esecutive riunite, è emerso quanto segue.





**Cav. Dott. Agr.**

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob.

Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@conarpec.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;

Sussistono a carico di [redacted] diverse pendenze presso Enti pubblici e privati, che gravano sui beni e resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto riguarda il Comune di Vico del Gargano, nel corso degli anni a carico della [redacted] debitrice sono stati emessi avvisi, solleciti ed ingiunzioni da parte dell'Ufficio Tributi relativamente a IMU e T.A.S.I. dovute per i diversi immobili. Altre azioni da parte del medesimo ufficio sono in essere nei confronti della società [redacted] r tributi legati all'effettivo utilizzo degli immobili ed all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva (T.A.R.I. e Imposta di Soggiorno), che esulano tuttavia dalla presente trattazione.

Alla data del 21/05/2021, secondo quanto rilevato a seguito di specifico accesso agli atti (Allegato 7), la debitoria a carico [redacted] nei confronti del Comune di Vico del Gargano - al netto delle somme dovute per il periodo 2012-2015, in quanto già incluse nella procedura esecutiva 341/2019 - è pari a € 55.862,00, come da tabella riassuntiva che segue.

| Tributi  | 2016      | 2017     | 2018      | 2019      | 2020   | 2021      | Totali    |
|----------|-----------|----------|-----------|-----------|--------|-----------|-----------|
| IMU      | 11.635,00 | 9.945,00 | 10.500,00 | 10.500,00 | 606,00 | 10.500,00 | 53.686,00 |
| T.A.S.I. |           |          | 1.088,00  | 1.088,00  |        |           | 2.176,00  |
|          |           |          |           |           |        |           | 55.862,00 |





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71027 FIGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. -

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

Ulteriore accesso è stato effettuato presso l'Amministrazione del Condominio Pineta Marzini n. 36, competente anche sugli immobili di cui al civico n. 42, segnatamente all'appartamento ad uso civile abitazione in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio al foglio 3 particella 323 subalterno 6. Il bilancio condominiale approvato il 09/07/2021 indica un debito a carico della proprietà dell'appartamento, ossia s.r.l., di € 757,39, cui vanno aggiunti € 576,43 dovuti a titolo di spese legali per il decreto ingiuntivo 4/2019 del 14/01/2019. Le debitorie pregresse e fino al 31/07/2017, pari a € 4.517,30, sono nel frattempo confluite nell'Amministrazione Condominiale nella procedura n. 341/2019 cui è riunita la n. 255/2020.

**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;**

Sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile in atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione dei pignoramenti - ed a tutto il 14/12/2020 - sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli.

1-Ipoteca volontaria n. 337 del 09/03/2004 in favore di

s.p.a. con sede in \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ n domicilio ipotecario eletto i \_\_\_\_\_, e contr. \_\_\_\_\_ sede in Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale \_\_\_\_\_ + € 2.275.000,00 di cui € 1.300.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 12 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della \_\_\_\_\_ t.ssa C \_\_\_\_\_ D' \_\_\_\_\_, Notaio in Vico del Gargano (FG), in data 27/02/2004, rep. 9991.

2-Ipoteca volontaria n. 450 del 26/09/2012 in favore di \_\_\_\_\_ s.p.a. con sede in \_\_\_\_\_

FG), Codice Fiscale \_\_\_\_\_ domicilio ipotecario non eletto, e contro \_\_\_\_\_ sede in Vico del Gargano (FG), Codice Fiscal \_\_\_\_\_ per € 680.000,00 di cui € 340.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa C \_\_\_\_\_ D' \_\_\_\_\_ Vico del Gargano (FG), in data 19/12/2006, rep. 14112/5521.

3-Ipoteca volontaria n. 1886 del 22/12/2006 in favore di \_\_\_\_\_ p.a. con sede in \_\_\_\_\_

San Severo (FG), Codice Fiscal \_\_\_\_\_, con domicilio ipotecario eletto in San \_\_\_\_\_



Cav. Dott. Agr.  
GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenza Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA  
Tel. +39 0881.361733 - Mob. [redacted]  
Mail: g.tamburrano@libero.it - Pec: g.tamburrano@confappec.it

Severo (FG) alla Via Tiberi Solis n. 40, e contro [redacted] con sede in Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted] r € 252.000,00 di cui € 140.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa C. [redacted] Notaio in Vico del Gargano (FG), in data 24/09/2012, rep. 20276/9598.

4-Ipoteca della riscossione n. 577 del 19/09/2016 in favore di [redacted] di [redacted] con sede in Roma, Codice Fiscale [redacted] con domicilio ipotecario eletto in Foggia alla Via Gramsci n. 43, e contro [redacted] in sede in Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted] € 156.552,00 di cui € 78.276,00 per capitale. Pubblico Ufficiale [redacted] 1. con sede in Roma, in data 16/09/2016 rep. 1639/4316. Gravante solo sulla particella 72.

5-Pignoramento Immobiliare n. 5901 del 04/09/2019 in favore del [redacted] sede in Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted] (Richiedente [redacted] e contro [redacted] s.r.l. con sede in [redacted], Codice Fiscale [redacted] lico Ufficiale: U.n.e.p. di Foggia in data 01/08/2019, rep. 4399.

6-Pignoramento Immobiliare n. 6367 del 05/11/2020 in favore di [redacted] s.p.a. con sede in Torino, Codice Fiscale [redacted] chiedente Av [redacted] Foggia) e contro [redacted] l. con sede in Vico del Gargano (FG), Codice Fiscale [redacted] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia in data 16/09/2016 rep. 1639/4316.

*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;*





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

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FROSINONE

Tel. +39 0881.361733 - Mob. \_\_\_\_\_

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

- 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;

Risposte ai quesiti 10 e 11 a-b-c-d-e – Nelle risposte che seguono si fa riferimento ai tre immobili urbani in Vico del Gargano (FG)-Località San Menaio, ossia all'albergo in foglio 3 particella 72 subalterno 2 e \_\_\_\_\_, nonché all'appartamento ad uso civile abitazione in foglio 3 particella 323 subalterno 6.

L'appartamento ad uso civile abitazione in Località San Menaio –Vico del Gargano (FG) in foglio 3 particella 323 subalterno 6 fa parte di un fabbricato costruito in più fasi nella seconda metà degli anni '50; la prima richiesta di autorizzazione a costruire, a firma di Milone Maria fu Francesco, risale al 30/04/1955, cui fece seguito, dopo i pareri positivi degli organismi competenti, l'autorizzazione a costruire del 21/06/1955 da parte del Sindaco di Vico del Gargano. I lavori ebbero inizio il 21/06/1955 e furono ultimati il 30/06/1956. L'appartamento pignorato, in particolare, rientra in un progetto di sopraelevazione autorizzato dal Sindaco di Vico del Gargano l'08/03/1957 con prot. 512; i relativi lavori ebbero inizio il 20/04/1957 e furono ultimati il 20/01/1959 con dichiarazione di abitabilità in data 20/04/1959. La documentazione citata nella risposta ai quesiti è unita in copia alla presente (*Allegato 8*).

Alla luce dei sopralluoghi effettuati si evidenziano inoltre le seguenti anomalie bisognevoli di regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali, possibili secondo le modalità successivamente descritte, regolarizzazioni che l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione potrà valutare per l'eventuale autorizzazione ad eseguirsi.





**Albergo (foglio 3 particella 72 subalterno 2):**

- a) il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione tecnica in atti ed allegata, evidenzia al piano interrato la mancanza di alcuni muri costituenti in planimetria la cosiddetta Sala Tim, mentre in una parte della sala ristorante è stata modificata la collocazione di un muro per migliorare la separazione dei bagni dalla sala ed altre piccole modifiche finalizzate a migliorare l'accesso agli stessi;
- b) al primo piano con camere, guardando la struttura dal lato posteriore di Via della Difesa, risulta una finestra in più rispetto alla planimetria, per la precisione quella collocata al di sopra della serranda che introduce al piano interrato, come facilmente visibile nella Foto n. 2;
- c) alla sinistra della finestra di cui al precedente punto a) vi è un balcone evidentemente ed opportunamente allineato con quelli dei livelli superiori; si fa notare tuttavia la stessa planimetria di cui sopra evidenzia che in quel punto dovrebbe esservi una finestra e non, come invece è, un balcone; tuttavia ciò è da ritenersi un mero errore di riproduzione nel disegno planimetrico, in quanto il balcone è presente in planimetria all'estremo lato sinistro del fabbricato, dove invece vi è una finestra;
- d) sotto la tettoia alla sinistra dell'ingresso principale dell'hotel su Via Pineta Marzini, sono presenti una finestra ed una porta-finestra non accatastate, comunicanti rispettivamente con l'ufficio retrostante la reception e con la hall, come chiaramente visibili dal raffronto tra la planimetria del piano e la Foto n. 1.

**Parcheggio (foglio 3 particella 1028):**

- a) trattandosi di un parcheggio connesso al servizio di un'attività produttiva, il terreno risulta non correttamente allibrato al Catasto Terreni.

**Appartamento (foglio 3 particella 323 subalterno 6):**



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71127 FORCIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. [REDACTED]

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

- a) la distribuzione degli spazi interni è completamente diversa da quanto rappresentato nella planimetria accatastata e non vi è alcuna corrispondenza anche per le finestre; tale circostanza, unitamente al fatto che i dati identificativi riportati sulla planimetria originaria acquisita telematicamente dal Catasto Fabbricati risultano completamente diversi da quelli che a vario titolo si sono succeduti nella storia dell'immobile, lascia supporre che possa essere stata inserita nel sistema una rappresentazione grafica errata.

**Alla luce di quanto fin qui descritto, si rendere necessario dar corso alle seguenti procedure tecniche, propedeutiche ad una eventuale operazione di vendita.**

**Albergo:** Poiché sussiste il requisito della doppia conformità richiesto dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia, in base al quale "è possibile ottenere permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", occorre presentare al Comune di Vico del Gargano una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per la sanatoria delle modifiche ai muri interni del piano interrato e della sala ristorante, nonché per l'avvenuta realizzazione di una finestra aggiuntiva al primo piano e della finestra e della porta/finestra sotto la tettoia al piano rialzato di Via Pineta Marzini/secondo piano di Via della Difesa; effettuate con esito positivo le procedure innanzi descritte, occorrerà procedere alla produzione del tipo mappale ed al nuovo accatastamento, con successiva redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**Appartamento:** occorre richiedere preliminarmente una procedura di rasterizzazione per verificare e/o confermare il contenuto della planimetria originale e, verosimilmente, dar corso ad un nuovo accatastamento con la fedele riproduzione in planimetria

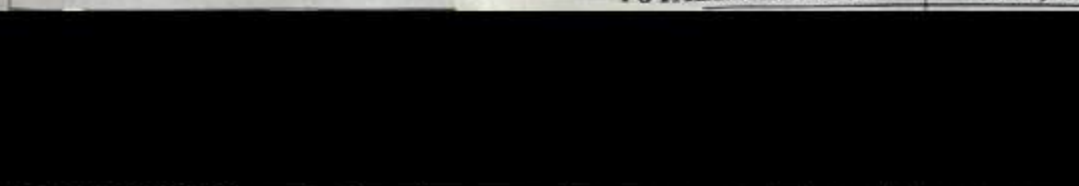




dell'effettivo stato dei luoghi e ripartizione interna degli spazi, planimetria già redatta dallo scrivente; successivamente si potrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Fatta salva la necessità di ulteriori adempimenti che dovessero emergere a seguito dell'accertamento testè descritto.

**Costi stimati per la realizzazione delle procedure tecniche descritte**

| <b>ALBERGO: sanatoria da presentarsi al Comune di Vico del Gargano per realizzazione finestra aggiuntiva piano primo, modica degli spazi interni piano interrato e piano terra (sala ristorante), realizzazione uscite aggiuntive su porticato.</b> | <b>Importi (€)</b> |
|---|--------------------|
| Sanzione pecuniaria   | 1.000,00           |
| Diritti di segreteria   | 100,00             |
| Compenso professionale per presentazione S.C.I.A.   | 1.000,00           |
| <b>ALBERGO: produzione tipo mappale e nuovo accatastamento a seguito di regolarizzazione urbanistica ed edilizia</b>  |                    |
| Diritti di segreteria per deposito Tipo Mappale e Docfa   | 200,00             |
| Compenso professionale per redazione e deposito Tipo Mappale.   | 600,00             |
| Compenso professionale per redazione e deposito Docfa.  | 400,00             |
| <b>ALBERGO: Attestazione di Prestazione Energetica</b>  | 800,00             |
| <b>TOTALE ALBERGO</b>   | <b>4.100,00</b>    |



|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>PARCHEGGIO: produzione tipo mappale e nuovo accatastamento con cambio destinazione d'uso</b> |                   |
| Diritti di segreteria per deposito Tipo Mappale e Docfa.  | 200,00            |
| Compenso tecnico professionale per redazione e deposito Tipo Mappale.                           | 600,00            |
| Compenso tecnico professionale per redazione e deposito Docfa.                                  | 400,00            |
| <b>TOTALE PARCHEGGIO</b>  | <b>1.200,00</b>   |
| <b>TOTALE STRUTTURA ALBERGHEIRA</b>   | <b>6.500,00</b>   |
| <b>APPARTAMENTO: procedura di rasterizzazione e nuovo accatastamento.</b>                       |                   |
| Diritti di segreteria per deposito Docfa.   | 100,00            |
| Compenso tecnico professionale per rasterizzazione; redazione e deposito Docfa.                 | 500,00            |
| <b>APPARTAMENTO: Attestazione di Prestazione Energetica</b>                                     | 200,00            |
| <b>TOTALE APPARTAMENTO</b>  | <b>800,00</b>     |
| <b>TOTALE GENERALE</b>  | <b>€ 7.300,00</b> |



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob

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

*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;*

I quesiti non riguardano le presenti procedure.

*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 Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al Comune di Vico del Gargano (Allegato n. 9) indica che la particella 1028 in foglio 3, inclusa per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata PUG/P Contesto Urbano - CU 08, interessata dai seguenti vicoli del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale: 621 UCP - Aree di rispetto dei boschi. Buffer 100 mt; 611 UCP - Versanti pendenza > 20%; 612 BP - Territori costieri. Buffer 300m; 622 BP - Parchi e riserve; 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico. Il CU 08 corrisponde alla zona omogenea di tipo B3, a parte delle zone classificate come F2 - Zone ad attrezzature turistiche, sportive e del tempo libero - e a parte della zona agricola E4, del Programma di Fabbricazione. Le suddette zone urbanistiche non sono mai state disciplinate da Piano Particolareggiato.

Parametri urbanistico-edilizi: (a) per le porzioni di territorio del CU 08 che rientrano nei territori costieri così come definiti dal Piano Urbanistico Generale (PUG), si applica la disciplina degli Artt. 68-69-70 delle norme tecniche di attuazione (NTA); (b) per le porzioni di territorio del CU 08 che non rientrano nei territori costieri così come definiti dall'Art. 65 delle NTA del PUG, si applica la disciplina del presente articolo; (c) H (altezza): m 10,50; nel caso di ampliamenti/sopraelevazioni, l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Qualora gli edifici adiacenti e circostanti presentino differenti altezze, la sopraelevazione dovrà raggiungere l'edificio con altezza a quota inferiore; (d) Np (numero piani): 3; (e) standard urbanistici ai sensi dell'Art. 13 delle NTA; (f) valgono le disposizioni comuni





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

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

ai CU, di cui agli articoli Artt. 130 e 131 delle NTA; (g) Dc (distanza dai confini): minimo asse luto di m 5; (h) Ds (distanza dalla strada): a filo o su al lineamenti arretrati esistenti, e comunque non inferiore a quanto fissato dai DM n. 140411968 e DM n. 144411968, e dalla legge nazionale n. 285/1992 e Dpr n. 495/1992, e successive modifiche e integrazioni, con un minimo assoluto di m 5; (i) Df (distanza dai fabbricati): minimo assoluto m 10, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.

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

Il quesito non riguarda le presenti procedure.

\*\*\*\*\*

Si elencano infine i documenti allegati.

1. **Verbali di accessi e sopralluoghi.**
2. **Visure catastali all'attualità.**
3. **Ispezioni ipotecarie all'attualità.**
4. **Estratti di mappa ed Ortofoto.**
5. **Planimetrie e Fotografie.**
6. **Comunicazione Agenzia delle Entrate.**
7. **Documentazione dell'Ufficio Tributi del Comune di Vico del Gargano.**
8. **Documentazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano.**
9. **Certificato di Destinazione Urbanistica.**
10. **Quadri riassuntivi Lotto 1 e Lotto 2.**

Foggia, 4 ottobre 2021

In fede, l'Esperto

*Giovanni Tamburrano*

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



DOTTOR AGRONOMO  
GIOVANNI  
TAMBURRANO



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. [REDACTED]

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



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

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

**promossa da**

**contro**

**cui è riunita la**  
**Procedura 255/2020 R.G.Es.**

**promossa da**

**contro**

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

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA 2023**

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 -

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

**PREMESSA**

La presente relazione tecnica integrativa è riferita all'esecuzione immobiliare n. 341/2019 promossa dal C [redacted] cui è riunita la procedura esecutiva n. 255/2020 promossa da [redacted] n sede legale in Torino, contro [redacted]

Nell'udienza del 01/06/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Palagano, ha invitato lo scrivente esperto a *procedere "alla stima del lastrico solare, valutando l'opportunità di formare un unico lotto insieme al lotto II"*.

L'immobile in questione è quello in Comune di Vico del Gargano (FG) censito al Catasto Fabbricati in foglio 3 particella 323 subalterno 6. Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione ubicato all'ultimo piano di un fabbricato con quattro livelli fuori terra, accessibile in Località San Menaio dal civico n. 42 di Via Pineta Marzini, toponomastica di un tratto della Strada Statale 89-Garganica.

**DESCRIZIONE**

Come già riportato nella relazione tecnica di stima ed ai relativi allegati depositati il 04/10/2021 - cui si rimanda, ma che per ogni buon fine si riprendono ampiamente nella presente relazione - il primo livello del fabbricato, o piano terra fronte strada, è destinato a rimesse ed ha quota variabile in quanto segue la pendenza della strada principale sulla quale affaccia l'immobile.

Gli ulteriori tre livelli sono costituiti da: ingresso condominiale con abitazioni (secondo livello), primo e secondo piano del corpo abitazioni (livelli terzo e quattro). Questi ultimi ricevono luce naturale grazie dalla presenza di finestre sui pianerottoli. L'appartamento pignorato si trova al secondo piano rispetto al portone di accesso condominiale (quarto livello fuori terra), con porta d'ingresso ubicata sul lato destro del pianerottolo.



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71127 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733

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

Al centro del pianerottolo, inoltre, è presente una scala amovibile in legno che consente di raggiungere una botola per l'accesso al lastrico solare. (*Allegato 1 – Foto 1-2-3-4*).

Detto lastrico, come riportato dalla copia degli atti notarili uniti al fascicolo di procedura riguardanti le compravendite dell'immobile pignorato, rogiti acquisiti in copia dal custode giudiziario e professionista delegato Avv. Antonio Cocco (N. 13701 Repertorio e N.10659 Raccolta del 23/08/1961; N.10003 Repertorio e N. 3597 Raccolta del 02/03/2004), viene indicato come di proprietà esclusiva del sottostante appartamento di cui alla presente procedura.

In data 17/06/2023 lo scrivente esperto ha effettuato un sopralluogo ed i connessi rilievi tecnici, raggiungendo il lastrico solare attraverso la descritta botola, priva di serratura e quindi a tutti accessibile, verosimilmente per consentire la manutenzione di alcune antenne televisive ivi presenti e di proprietà di diversi condomini.

Il lastrico solare viene comunemente indicato come una superficie piana situata sulla parte superiore di un edificio dove svolge prioritariamente la funzione di copertura. Se, invece, questa superficie è circondata da ringhiere o altri manufatti perimetrali per consentire l'affaccio, allora più correttamente prende il nome di terrazzo.

I lastrici solari, quindi, sono al servizio comune dei proprietari, mentre i terrazzi sono accessibili dagli appartamenti collegati ed ad uso per essi esclusivo.

Nella fattispecie la presenza di un muretto perimetrale, ancorchè da implementare per assicurare adeguate condizioni di sicurezza, nonché la proprietà esclusiva in capo all'appartamento di [redacted] consentono di trattare l'area oggetto di indagine come un terrazzo a tutti gli effetti.





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - ✉

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

Esso, di forma rettangolare, ha una superficie lorda totale di circa 155 mq ed una superficie netta calpestabile di circa mq 145 (m 10,50 x m 13,80), la cui differenza è rappresentata dallo spazio occupato dal muretto perimetrale largo m 0,20 e protetto da una scossalina in metallo. La pavimentazione è in ceramica ad effetto cotto, utilizzata anche a guisa di fascia di protezione o battiscopa alla base del muretto.

Le pendenze del terrazzo sono variabili e sono state realizzate in modo tale da far defluire le acque piovane partendo da un colmo pressoché centrale, per mezzo di due coppie di pluviali, una per ciascun lato corto del manufatto, poste peraltro in posizione asimmetrica rispetto alla mezzeria di detti lati.

Le pendenze variabili influenzano anche l'altezza interna del muretto perimetrale, alto fino a 92 cm.

Lo stato manutentivo è buono, anche perché il terrazzo nel corso del tempo è stato sicuramente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, non rilevandosi la pavimentazione originaria tipica delle costruzioni degli anni '50-'60 del secolo scorso.

Come già accennato sono presenti alcune antenne televisive, una canna fumaria con comignolo, non proveniente dall'appartamento pignorato sottostante poiché trovasi sul lato opposto, nonché i resti dell'unità esterna di un impianto di climatizzazione in disuso. (*Allegato 1 - Foto 5-6-7-8*).

La fruibilità dell'ampia superficie scoperta è agevolata anche dalla mancanza di tubi di sfiato delle colonne montanti del fabbricato, estrusioni che creerebbero quanto meno intralcio al calpestio del terrazzo, probabilmente perché all'epoca di costruzione dell'immobile non era molto diffusa la realizzazione di questi condotti.



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - I-

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

La vista che offre il terrazzo è più unica che rara ed inoltre anche la privacy è sostanzialmente tutelata, in quanto sui quattro lati vi è solo un edificio di altezza superiore al fabbricato in questione, peraltro a distanza significativamente superiore ai minimi di legge.

### STIMA DEL TERRAZZO

Come a suo tempo riportato nella perizia di stima del compendio immobiliare pignorato (pagina 29 della relazione del 4/10/2021), il valore del più probabile prezzo di mercato dell'appartamento sottostante al terrazzo è stato ricercato con il metodo sintetico-comparativo e con tutte le valutazioni propedeutiche o comunque connesse all'individuazione del valore unitario per la formazione del prezzo a base d'asta, poi definito in € 800 per metro quadro di superficie commerciale.

Nelle situazioni estimative ordinarie la valutazione di lastrici solari e/o terrazzi e/o balconi viene effettuata rapportando le superfici scoperte con quelle dell'appartamento al quale sono connesse dette pertinenze, con valori percentuali che diminuiscono con l'aumentare della superficie scoperta.

Nel caso di specie, trattandosi come prima accennato di un terrazzo di particolare pregio per ubicazione e affaccio, di proprietà esclusiva, con accesso autonomo e distinto, ubicato peraltro in una zona ritenuta una delle migliori stazioni climatiche provinciali, ad esso già nella situazione attuale può ragionevolmente essere applicato per l'intera superficie scoperta un coefficiente di valutazione pari allo 0,25 del valore unitario dell'appartamento ad uso civile abitazione connesso.

Nel corso di uno specifico incontro tenutosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano il 23/06/2023, è inoltre emerso che il fabbricato in questione, ai sensi del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), rientra nell'area CU 8 - Contesto Urbano Costiero (*Allegato 2*).





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - ✉

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

In detta zona è possibile effettuare ampliamenti e sopraelevazioni secondo quanto disciplinato dall'Art. 139 delle Norme Tecniche d'Attuazione dello stesso P.U.G..

Al riguardo, tuttavia, è doveroso ricordare che il fabbricato originario è stato realizzato nella seconda metà degli anni '50, con struttura in muratura portante; i lavori ebbero inizio il 21/06/1955 e furono ultimati il 30/06/1956. L'appartamento pignorato, sottostante al terrazzo, in vero, già rientrò in un primo progetto di sopraelevazione regolarmente autorizzato, i cui lavori ebbero inizio il 20/04/1957 e furono ultimati il 20/01/1959 con dichiarazione di abitabilità del 20/04/1959.

Alla luce di quanto sopra è oggettivamente difficile ipotizzare ora la fattibilità di un ulteriore intervento di sopraelevazione che in ogni caso, per la richiesta ed il successivo ottenimento del titolo abilitativo a costruire, richiederebbe preliminarmente:

- a) accertamenti e verifiche tecniche di tipo sismico e geognostico;
- b) autorizzazione del condominio al quale poi andrebbe versata indennità di sopraelevazione;
- c) disponibilità di strumenti legislativi finalizzati all'ottenimento dei necessari incrementi di cubatura;
- d) parere paesaggistico trattandosi di area sottoposta a vincoli.

Per tutte le ragioni testé esposte, secondo lo scrivente esperto risulterebbe invece più fattibile la realizzazione di uno o più vani tecnici, ad esempio per uso lavanderia e/o con docce e servizi igienici per l'utilizzo del terrazzo come solarium privato, entro limiti per i quali gli adempimenti innanzi citati risulterebbero semplificati.



Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 -

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

Tuttavia, come esplicitato nel paragrafo riferito alla stima, indipendentemente da possibili sviluppi futuri, per il terrazzo si ritiene comunque congruo sin da ora l'applicazione di un coefficiente di valutazione pari allo 0,25 del valore unitario del connesso appartamento ad uso civile abitazione, ossia: mq 155 x € 800 a mq x 0,25 = mq 155 x € 200,00 = € 31.000, cui vanno in ogni caso detratti € 1.000,00 per le necessarie operazioni di accatastamento, per un valore finale pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00).

#### LOTTO DI VENDITA

Nel dispositivo di udienza, l'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione, Dott. Michele Palagano, invitava lo scrivente Esperto a valutare *"l'opportunità di formare un unico lotto insieme al lotto II"*.

Tale indicazione è senz'altro condivisibile e certamente auspicabile, ovvero perseguibile aggiungendo al prezzo a base d'asta del Lotto 2 (appartamento ad uso civile abitazione), attualmente pari a € 54.600,00 ulteriori € 30.000 del terrazzo per un totale di € 84.600,00 (ottantaquattromilaseicento/00), integrando il relativo avviso di vendita con la dicitura *"L'appartamento dispone altresì di un terrazzo soprastante di proprietà esclusiva che copre l'intero fabbricato e di superficie pari a circa [redacted] in buono stato manutentivo, con vista panoramica"*. Tuttavia lo scrivente Esperto sottopone alla cortese attenzione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione anche la possibilità di poter eventualmente procedere alla definizione di un ulteriore lotto di vendita, si tratterebbe del Lotto 3, poiché l'accesso autonomo dalla scala condominiale – e non dall'interno dell'appartamento sottostante, anche se in prospettiva questo potrebbe essere realizzato -, nonché le caratteristiche peculiari dell'ampia superficie scoperta illustrate nella descrizione, potrebbero generare una certa appetibilità commerciale per il terrazzo posto in vendita come cespite autonomo.





Cav. Dott. Agr.

**GIOVANNI TAMBURRANO**

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. [REDACTED]

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

In ogni caso, a parte la procedura di rasterizzazione già effettuata a cura dello scrivente per il reperimento della planimetria originaria dell'appartamento sottostante, che come si può bene vedere non riporta il terrazzo come pertinenza (*Allegato 3*), andrà comunque effettuata una procedura di accatastamento o per la definizione di un nuovo ed autonomo subalterno (il terrazzo appunto) o per la revisione ed il deposito della planimetria dell'appartamento aderente all'effettivo stato dei luoghi (vedasi relazione originaria di stima alle pagine 41-42) con l'evidenziazione anche del terrazzo di pertinenza di esclusiva proprietà.

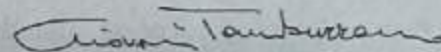
Tale procedura, tra oneri professionali e spese richiede un costo di € 1.000 da detrarre dal prezzo a base d'asta dell'eventuale Lotto 3 o del precedente Lotto 2 opportunamente implementato e che, si ribadisce, necessita in ogni caso di un nuovo accatastamento. In definitiva vi sono tutti gli elementi per consentire all'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione di assumere le determinazioni più opportune per favorire la vendita della superficie scoperta periziata.

Si uniscono infine i seguenti allegati:

- 1) **Fotografie.**
- 2) **Tavola estratta dal Piano Urbanistico Generale del Comune di Vico del Gargano e relativa ai diversi Contesti Urbani.**
- 3) **Planimetria non corretta, istanza di rasterizzazione e planimetria attuale immobile in foglio 3 particella 323 subalterno 6, ancora non conforme all'effettivo stato dei luoghi.**

Foggia, 12 luglio 2023

In fede, l'Esperto



Cav. Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



Udienza del 27 febbraio 2024

È presente l'Avv. [redacted]

per delega nell'interesse del C. di [redacted] di [redacted] m. di San

menato, creditore intervenuto, la quale chiede di dare atto alle operazioni di vendita. È anche presente [redacted] per

delega dell'Avv. [redacted] nell'interesse

della creditrice precedente, la quale chiede che venga attribuito al lotto

relativo il valore di € 15.000,00 pari alla metà dell'intero <sup>del lotto</sup> stimato dall'esperto

con il poter essere in vendita entrambe i lotti di cui il n. 2 al prezzo base di

€ 69.600,00. È altresì presente l'Avv.

Avv. Antonio Cocca quale custode e professionista delegato

È presente l'Avv. [redacted]

[redacted] creditore precedente, il quale chiede procedura con la gestione di vendita

il Giudice

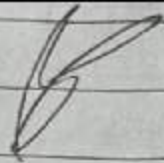
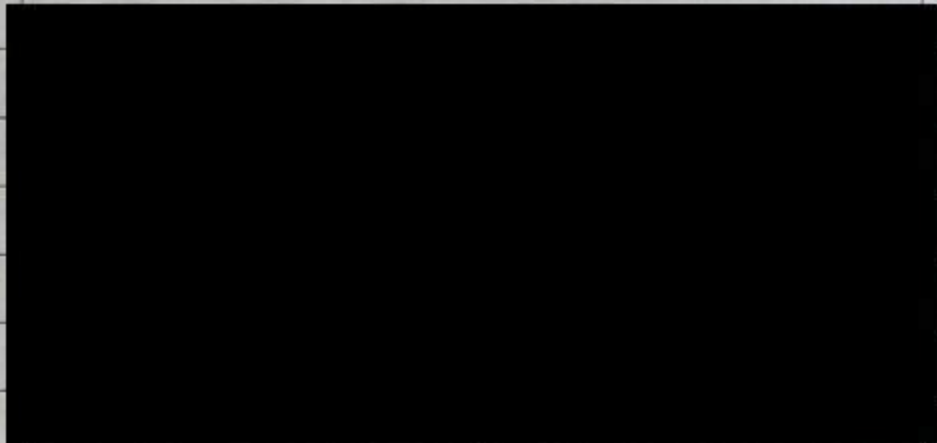
presso il Tribunale ed intervenuto alle deliberazioni del

22/1/2024, considerata contraria le osservazioni

del PO relativamente alla procedura di liquidazione,



di avere indicato nelle cartelle di vendita la  
quantità di portineria del letto e al prezzo  
indicato dal CVU dimostrato sulla merce.



me

telco

lla

to

be

bi

co

o

di

llo

tel

201