

Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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



TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 231/2023 R.G.Es.

Promossa da



Contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele Palagano

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni di cui alla procedura esecutiva n. 231/2023, facente seguito al pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 13/06/2023, numero di repertorio 2082, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale di Foggia dell' Agenzia delle Entrate il 20/07/2023, Registro Generale n. 17882, Registro Particolare n. 14166. La procedura esecutiva è stata promossa da [REDACTED], con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, rappresentata e difesa dall' [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con proprio dispositivo del 20/11/2023 l' Illustrissimo Signor Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano, nominava quale Esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 17/01/1962 e residente in Foggia alla Via Vincenzo Gioberti n.12, iscritto all' Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia (n.508 – sez. A), Codice Fiscale TMBGNN62A17H926Q.

In data 16/04/2024 ho quindi accettato l'incarico prestando giuramento in corso di udienza, con assegnazione del termine per il deposito telematico dell'elaborato peritale al 16/07/2024; in pari data, tuttavia, a seguito di avvenuto deposito di istanza di riduzione pignoramento, l' Illustrissimo Signor Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano, mi invitava a sospendere le attività peritali in attesa di pronunciamento, avvenuto il 07/05/2024, che di fatto sanciva l' avvio delle operazioni peritali, portando conseguentemente il termine ultimo (90 giorni) per la consegna dell'elaborato peritale al 05/08/2024.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Alcuni accessi agli atti in pubblici uffici significativamente rallentati nel mese di luglio dalle ferie del personale, in modo particolare quelli connessi all'acquisizione dei documenti necessari per la complessa ricostruzione delle vicende edilizie degli immobili, nonché le Attestazioni di Prestazione Energetica ricevute solo il 14/08/2024 dal tecnico abilitato ed incaricato, hanno determinato una consegna differita di pochi giorni.

I beni pignorati, in proprietà al 50% tra i due debitori eseguiti, sono costituiti da una serie di fabbricati, con relativa corte comune, con i seguenti identificativi catastali:

Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola

N.	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superf. Catast.	Rendita €
1	294	287	1		B.C.N.C.				
2	294	287	2		B.C.N.C.				
3	294	287	3		B.C.N.C.				
4	294	287	4	2	C/2	2	3 mq	5 mq	7,59
5	294	287	5	2	C/6	2	26 mq	31 mq	65,80
6	294	287	6	2	A/7	2	11,5 vani	228 mq	861,19
7	294	287	7	2	C/2	2	4 mq	6 mq	10,12
8	294	287	8	2	C/6	2	25 mq	29 mq	63,27
9	294	287	9	2	C/2	2	40 mq	49 mq	101,23
10	294	287	10	2	A/7	2	6,5 vani	137 mq	486,76
11	294	287	11		F/3				

Gli immobili in foglio 294 particella 287 subalterni 1-2-3 sono rappresentati da beni comuni non censibili, mentre l'immobile in foglio 294 particella 287 subalterno 11 è classificato come F/3, categoria catastale assegnata ai fabbricati che ancora non possono essere utilizzati in quanto ancora in via di costruzione.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

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

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

per 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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

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;

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

Comune di Cerignola (FG) – Ufficio dello Stato Civile

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) ho richiesto ed acquisito gli estratti per riassunto del Registro degli atti di matrimonio dei debitori esecutati, utili per riscontrare il loro regime patrimoniale.

Comune di Cerignola (FG) – Ufficio Anagrafe

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerignola (FG) ho richiesto ed acquisito i certificati di residenza dei debitori esecutati, utili per l'inoltro delle comunicazioni.

Sistema Informativo Territoriale della Puglia (SIT)

Tramite accesso al SIT della Regione Puglia ho acquisto ortofoto da sovrapporre all'estratto di mappa delle particelle catastali interessate, a conferma dell'esatta ubicazione degli immobili trattati nella presente relazione.

Agenzia delle Entrate–Direzione Provinciale e Ufficio Territoriale di Cerignola

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

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali

Tramite accesso telematico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali ho acquisito estratto di mappa, visure storiche e planimetrie relative agli immobili pignorati.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

Comune di Cerignola (FG) – Sportello Unico per l’Edilizia

Presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) ho richiesto ed acquisito informazioni e documentazione tecnica relativa ai titoli abilitativi riguardanti i fabbricati oggetto di pignoramento.

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

Tramite accesso telematico all’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ho acquisito per via telematica ispezione ipotecaria all’attualità per la verifica dell’esistenza di eventuali ulteriori pignoramenti trascritti e riguardanti gli immobili della presente procedura.

* * * * *

OPERAZIONI PERITALI

In data 02/07/2024 ho effettuato regolare convocazione dei debitori eseguiti a mezzo telegrammi, inoltrati in copia via pec ai legali delle parti, fissando il sopralluogo per il giorno di mercoledì 10 luglio alle ore 9 presso i beni pignorati in Cerignola (FG). Nei giorni successivi alla convocazione ho quindi ricevuto, anticipata per le vie brevi, una richiesta a mezzo pec da parte del legale [REDACTED] la quale, a causa di impegni dei suoi assistiti, mi chiedeva un breve differimento del sopralluogo, tenutosi il successivo lunedì 15 luglio 2024 (*Allegato 1*).

RISPOSTE AI QUESITI

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

La certificazione notarile in atti redatta dal [REDACTED], Notaio in Perugia, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Perugia, attesta che il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili pignorati – all'epoca censito in foglio 294 particella 261 - è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per ½ della piena proprietà, a seguito di atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] con rogito del 10/04/2006, Repertorio n. 5815, trascritto il 14/04/2006 - Registro Generale n. 9156, Registro Particolare n. 6204 - [REDACTED], Notaio in Cerignola (FG).

[REDACTED] il terreno in questione è pervenuto per atto di donazione accettata del 16/01/1996, Repertorio n. 1659655, trascritto il 23/01/1996 - Registro Generale n. 1265, Registro Particolare n. 1032 - a cura della [REDACTED], Notaio in Cerignola (FG).

1)– ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

La documentazione in fascicolo evidenzia totale corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati in atto di pignoramento e nota di trascrizione (*Allegato 2*).

Faccio presente che gli immobili pignorati in foglio 294 particella 287 sono stati originati da frazionamento della particella 261 con tipo mappale del 19/04/2011 (Pratica n. FG0117200 in atti dal 19/04/2011).



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Un'ispezione ipotecaria all'attualità (*Allegato 3*), non ha evidenziato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) ho richiesto gli estratti per riassunto del Registro degli atti di matrimonio (*Allegato 4*) dei debitori eseguiti.

I documenti acquisiti certificano che: il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. [REDACTED]

[REDACTED], all'atto del matrimonio, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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

Tutti i beni pignorati in Cerignola (FG), Strada Comunale San Giuseppe, formano un compendio immobiliare derivante dall'unione degli 11 subalterni (da 1 a 11) in foglio 294 particella 287. Esso confina con Strada Comunale San Giuseppe e, proseguendo in senso orario con: foglio 294 particella 271 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] foglio 294

particella 2 [REDACTED]

[REDACTED]; foglio 294 particella 7 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] foglio 294 particelle 339 e 340 [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

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

La sovrapposizione dell'ortofoto all'estratto di mappa ha confermato l'esatta localizzazione degli immobili pignorati (*Allegato 5*).

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;

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento in Cerignola al foglio 294, particella 287 subalterni da 1 a 11 si trova lungo la Strada Comunale o Vicinale Santo Stefano, il cui inizio si trova alla periferia del centro abitato dell'importante città ofantina per poi addentrarsi e proseguire, dopo aver incrociato altre importanti arterie varie, in direzione del vicino confine con la Basilicata.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

La zona, è a tipica caratterizzazione agricola, con diffusa presenza di coltivazioni arboree ed in particolare olivi da olio e da mensa, pur non mancando altri nuclei abitativi ed insediamenti produttivi, questi ultimi per lo più legati all'agroalimentare. Percorsi circa 1,2 chilometri sulla sinistra si trova il compendio immobiliare costituito in buona sostanza da due ville con giardini, piscine, deposito, vano tecnico e corti comuni, recintato con muro in cemento armato e pannelli sovrastanti, per una superficie lorda complessiva di un ettaro, corrispondente all'estensione dell'originaria particella 261 sulla quale hanno poi avuto origine gli attuali cespiti (*Allegato 6, Immagini*).

Il compendio immobiliare in buona sostanza è diviso longitudinalmente in due parti da 5.000 mq; ogni porzione di terreno da mezzo ettaro è in uso a ciascuno dei due debitori eseguiti ed è a sua volta suddivisa in due parti: la prima da circa 2.700 metri quadri, anteriore e fronte strada, comprende fabbricati, giardini, aree a verde, parcheggi ed altre infrastrutture di servizio; i retrostanti 2.300 mq, sempre per ogni debitore eseguito, sono invece aree di terreno diversamente adibito come meglio illustrerò più avanti.

Le parti anteriori che ospitano le due ville con piscine, giardini, aiuole ed aree di parcheggio sono separate da una recinzione in ferro su muretto in cemento.

Trattasi comunque di una divisione di fatto legata alla realtà d'uso, anche se, come già ricordato nei paragrafi precedenti, la comproprietà al 50% riguarda tutti i subalterni ed i relativi beni che vi insistono. La struttura delle due ville è monopiano portante con telai in cemento armato, copertura con solaio misto in latero cemento e tetti a padiglione con capriate interne in legno a vista, ove presenti.

La prima villa che si incontra raggiungendo dal centro abitato il compendio immobiliare pignorato è quella ad uso esclusivo [REDACTED] risulta così formata: subalterno 2, bene comune non censibile, adibito a disimpegno inglobato nella villa; subalterno 4, categoria catastale C/2, magazzino, trasformato in bagno; subalterno 5, categoria catastale C/6, box, trasformato in tavernetta; subalterno 6, categoria catastale A/7, abitazione in villino.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

La metà del bene comune non censibile in subalterno 1 costituisce il terreno retrostante, i giardini intorno alla piscina e le aiuole sul piazzale di ingresso, la pavimentazione carrabile.

Per quanto riguarda la situazione di fatto degli spazi interni, rimando alla planimetria ricostruita con l'unione dei diversi subalterni (*Allegato 6, Planimetrie*).

La superficie lorda coperta in pianta della villa derivante dalla sommatoria dei già citati subalterni 2, 4, 5 e 6 è di circa 270 mq. Alla villa si accede a mezzo cancelli elettrici, sia carrabile che pedonale, di colore bianco che introducono su un piazzale con pavimentazione industriale ed alcune aiuole di diversa ampiezza, ospitanti palme e conifere di diverse specie e con ampi spazi per il parcheggio delle auto.

Dal piazzale si accede all'interno della villa a mezzo portone blindato a doppio battente rifinito con legno che si apre in un ampio salone con superficie utile di circa 68 mq, tetto a falda in legno lamellare, con altezza al colmo di circa 4,90 metri e di circa 4 nei punti di imposta, pavimenti in parquet con inserti, pareti tinteggiate con idropittura a effetto millerighe (*Allegato 6, Fotografie*).

Sul lato opposto al portone di ingresso vi è la porta finestra che consente l'uscita sul patio che collega alla piscina con giardino; alla destra della porta finestra c'è quindi l'ingresso dal salone alla camera da letto, con superficie utile di circa 32 mq ed altezza interna di 3 metri, pavimenti in parquet, pareti tinteggiate con idropittura ad effetto spatolato. Dalla camera da letto si accede sia al bagno patronale con superficie utile di circa 14 mq ed altezza interna di metri 3 circa, con doppio lavabo, tazza, bidet, cabina doccia e pavimento in parquet, sia alla cabina armadio con superficie utile di 4,5 mq e pari altezza interna.

Sempre dal salone, un'altra porta introduce in un breve corridoio con superficie utile di circa 6 metri quadri dal quale si dipartono gli accessi a diversi ambienti, tutti con altezza interna di 3 metri: un secondo bagno, due camerette e la lavanderia, quest'ultima con superficie utile di circa 4 mq.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

Il bagno - con tazza lavabo, tazza, bidet e cabina doccia – ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed una superficie utile interna di circa 7 mq. Le due camerette, che tra l'altro sono gli unici vani che unitamente al corridoio ed alla lavanderia hanno forma di poligono regolare, affacciano sul piazzale d'ingresso ed hanno una superficie utile pari rispettivamente a 9,20 mq (la prima cameretta adiacente al salone di ingresso) e 10,30 mq la seconda più esterna.

In fondo al salone, sul lato sinistro della porta finestra che introduce al patio e alla piscina con giardino è presente la cucina abitabile con superficie utile di circa 39 mq ed altezza interna di 3 metri.

Dalla cucina si accede inoltre ad un disimpegno costituito dal subalterno 2 con superficie utile di circa 4 mq e da qui ad un bagnetto di servizio con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, superficie utile di circa 3,40 mq e tetto a falda con altezza variabile da 2,85 a 3,15 metri. Il box in subalterno 5 ha una superficie utile di 26,30 mq, tetto a falda ad altezza interna variabile da 2,85 a 3,35, pavimento in gres porcellanato ad effetto pietra ed infisso esterno in pvc ad effetto legno con porta in ferro a doppio battente; il box ha tuttavia una diversa destinazione d'uso essendo stato attrezzato come tavernetta con cucina, climatizzata. Il disimpegno è collegato anche con la zona esterna del patio a mezzo porta blindata ad un battente.

Le porte interne sono in vetro temperato ed acciaio, nel salone, nel bagno patronale e nella camera da letto, mentre le bussole del disimpegno e di separazione dal box tavernetta, nonché quelle del bagno vicino alle camerette (queste ultime ancora prive di bussole interne) sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera, dotati di grate antintrusione.

Nella parte opposta al piazzale d'ingresso con le aiuole, si trova un patio con pavimentazione da esterni in gres porcellanato che separa dalla piscina con giardino.

La piscina ha uno specchio d'acqua di circa 100 mq.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Sul confine con il terreno retrostante è inoltre presente un magazzino/deposito di circa 59 mq di superficie utile, non accatastato e abusivo, con struttura portante in muratura e pannelli coibentati, appoggiata alla recinzione in cemento armato, con tetto a falda ad altezza media di m 3,70; vi è anche un altro manufatto con superficie utile di circa 50 mq, anch'esso in muratura e pannelli coibentati su telaio di acciaio, con tetto a falda ad altezza media di 2,80 metri, parimenti posto sul confine con il terreno retrostante e per metà insistente nella porzione del compendio immobiliare in uso all'altro debitore esecutato. Sul retro vi è poi un altro cancello che separa da un'area complessiva di circa 4.600 metri in subalterno 1 (bene comune non censibile), circa 2.300 mq per esecutato, che nella metà retrostante alla villa ed alla piscina [REDACTED] è occupata per lo più da un oliveto.

La villa è dotata di impianto elettrico, idrico, videocitofonico, di climatizzazione e di illuminazione esterna; lo scarico dei reflui avviene in fossa biologica, mentre la fornitura del gas è assicurata da bombolone interrato.

La villa in uso esclusivo [REDACTED], successiva alla precedente nel procedere su Strada Comunale Santo Stefano ed anch'essa dotata di cancelli elettrici carrabile e pedonali, di colore scuro che li distingue da quelli dell'altra villa, è invece così composta: subalterno 3, bene comune non censibile, adibito a disimpegno inglobato nella villa; subalterno 7, categoria catastale C/2, magazzino, trasformato in bagno; subalterno 8, categoria catastale C/6, box adibito a deposito; subalterno 9 categoria catastale C/2, magazzino, adibito a deposito; subalterno 10, categoria catastale A/7, abitazione in villino; subalterno 11 categoria catastale F/3, unità in corso di costruzione, in realtà già realizzata è costituita da un'altra parte della zona notte; la metà del bene comune non censibile in subalterno 1 costituisce il terreno retrostante, i giardini intorno alla piscina e le aiuole sul piazzale di ingresso, la pavimentazione carrabile.

Per quanto riguarda la situazione di fatto degli spazi interni, rimando alla planimetria ricostruita con l'unione dei diversi subalterni (*Allegato 6, Planimetrie*).



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

La superficie lorda coperta in pianta della villa derivante dalla sommatoria dei già citati subalterni 3, 7, 8, 9, 10, 11 è di circa 270 mq.

Un portone blindato a due ante rifinito in legno introduce in un ampio salone con cucina a vista, tetto a falda rivestito internamente con legno lamellare, pavimenti con lastre in gres porcellanato di grandi dimensioni ad effetto marmo, pareti tinteggiate con idropittura. La superficie interna utile è di circa mq 68, altezza interna al colmo di circa 4,90 metri e di circa 4 nei punti di imposta (*Allegato 6, Fotografie*).

Sul lato opposto al portone d'ingresso vi è la porta finestra che conduce al patio ed alla piscina con giardino.

Alla sinistra della porta finestra vi la porta che conduce in camera da letto, anch'essa di forma irregolare come l'ambiente precedente, con superficie utile di m 33 mq ed accesso interno al bagno con lavabo, tazza, bidet e cabina doccia, di superficie utile pari 5,20 mq ed altezza interna, come la camera da letto, di circa 3 metri.

Una porta alla sinistra del portone di ingresso introduce in un secondo bagno, con affaccio sul piazzale d'ingresso della villa, con superficie utile di circa 11 mq, altezza interna di circa 3 metri, dotato di tutti i principali sanitari, a completamento dei vani pertinenti il subalterno 10.

Una seconda porta nei pressi introduce in un corridoio, come tutti gli altri ambienti che seguono con altezza interna di m 2,90 circa e forma di poligono regolare, facenti capo al subalterno 11, classificato catastalmente come F/3.

Sul lato destro del corridoio vi sono un vano tecnico con superficie utile di mq 4,70 ed a seguire una lavanderia di superficie utile pari a mq 12.

Su lato sinistro, invece, vi è una cameretta con cabina armadio e bagno ad uso esclusivo, rispettivamente con superfici utili di 11,40 mq, 4,80 mq e 3,10 mq; il bagno è dotato di lavabo, tazza, bidet e cabina doccia, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, mentre tutti gli altri pavimenti della villa fin qui descritti sono identici ed in continuità con quelli del salone in ingresso.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Per quanto riguarda l'attigua porzione di fabbricato compresa nel corpo centrale ma autonoma rispetto al corpo della villa in subalterno 10, essa è costituita dai subalterni 3, 7, 8 e 9; il subalterno 3, bene comune non censibile, è costituito da un piccolo disimpegno con superficie utile di 2,90 al quale si accede dalla zona del patio con una porta blindata ad un battente. Entrando sulla sinistra vi è un bagnetto, il subalterno 7, con superficie utile di circa 3,80 mq e tetto a falda con altezza variabile da 3,25 a 2,90 metri, pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di tutti i sanitari.

Il box in subalterno 8 occupa la parte più esterna del fabbricato, ha tetto a falda rivestito in legno lamellare con altezza variabile da 3,40 a 3 metri, con saracinesca esterna in ferro e infisso interno in alluminio e vetro, pavimento in ceramica; ha una superficie utile di 24,65 metri quadri ed è adibito a deposito come il subalterno 9; il deposito, come il box precedente di forma irregolare, ha una superficie utile di circa 40 mq ed altezza media di 3,20 metri, risultando compreso tra il box e l'abitazione vera e propria.

Completano il quadro degli immobili riferiti a questa parte del compendio il patio con pavimentazione da esterni in gres porcellanato, la piscina con specchio d'acqua di circa 100 mq, il giardino, le aiuole ed il piazzale carrabile adibito a parcheggio, il terreno restostante di circa 2.300 mq rappresentato da un seminativo non coltivato. Le porte interne dell'abitazione sono in legno laccato, mentre gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera. Anche questa villa è dotata di impianto elettrico, idrico, videocitofonico, di climatizzazione e di illuminazione esterna; lo scarico dei reflui avviene in fossa biologica, con fornitura del gas assicurata da bombolone interrato.

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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Ho effettuato la stima dei beni in procedura avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati. Non potendo correttamente applicare il metodo diretto sintetico/comparativo - per la mancanza di adeguati e sufficienti elementi in grado di consentire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e quelli in oggetto -, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati ho quindi preferito applicare il metodo del costo di costruzione opportunamente svalutato.

Nell'applicazione del metodo ho tenuto conto dei seguenti fattori intrinseci: tipologia edilizia, tipologia costruttiva, qualità edilizia (età, stato di conservazione e manutenzione), nella fattispecie anche le ottime finiture e la qualità dei materiali, le dimensioni, la salubrità e la sicurezza dei locali.

Mancando, inoltre, quotazioni di enti pubblici riferite a ville in zone extraurbane, dopo una prima definizione delle quotazioni di riferimento con il metodo prescelto ho effettuato alcune verifiche interloquendo con operatori dell'intermediazione immobiliare, tecnici e professionisti, per una più circostanziata definizione del valore venale unitario di riferimento.

Al riguardo, per quanto concerne i fattori estrinseci, ho anche considerato l'ubicazione e le vie di comunicazione, i servizi della zona, piuttosto carenti perché lontani, la qualità urbanistico-ambientale, tenendo anche conto dei fattori estrinseci, quali l'ubicazione e le vie di comunicazione, i servizi della zona, in vero piuttosto carenti perché lontani, la qualità urbanistico-ambientale.

Nella determinazione dei valori finali risultanti dall'elaborazione delle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche, ho anche considerato una certa vivacità che contraddistingue il mercato immobiliare locale nel comparto dell'edilizia, sia ad uso abitativo che commerciale.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Di converso, non ho potuto non tener conto che trattasi di fabbricati di elevato pregio e dimensioni, come tali con un più ristretto potenziale di possibili acquirenti. Sulla base delle misurazione effettuate agli interno degli immobili e delle stime delle superfici delle aree esterne ho quindi fissato le quotazioni di seguito riportate, inglobando nelle diverse voci di competenza anche il costo di impianti, recinzioni ed altre infrastrutture a servizio degli immobili principali e delle rispettive aree di riferimento, stabilendo inoltre sia un prezzo medio tra le due ville - simili ed entrambe di ottima fattura, ma con livelli di finitura diversi - , sia un prezzo diversificato per i terreni retrostanti le due ville.

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;

Sulla base delle valutazioni effettuate e considerando le diverse tipologie di immobili ripartiti tra gli undici subalterni ho quindi redatto il prospetto che segue:

	Superficie (mq)	Quotazione (€/mq)	Valore (€)
Ville in subalterni 1-2-4-5-6 e 3-7-8-9-10-11	540,00	1.100,00	594.000,00
Magazzino abusivo e non accatastato	65,00	200,00	13.000,00
Vano tecnico in subalterno 1	55,00	200,00	11.000,00
Pavimentazioni esterne, dei patio e in zona piscine	540,00	90,00	48.600,00
Piscine	200,00	300,00	60.000,00
Pavimentazioni carrabili	2.150,00	50,00	107.500,00
Giardini aree piscine ed aiuole anteriori	1.850,00	35,00	64.750,00
Terreno olivetato	2.300,00	4,50	10.350,00
Terreno non olivetato	2.300,00	2,50	5.750,00
TOTALE SUPERFICI	10.000,00	VALORE =>	914.950,00



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Dal valore sopra indicato di € 914.950,00 vanno detratti € 223.987,82 per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale; il prezzo a base d'asta per l'unico lotto sarà pari quindi a € 690.962,58, arrotondati a € 691.000,00 (seicentonovantunomila/00)

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Pur essendo tutti gli immobili del compendio in comproprietà al 50%, l'eventualità prospettata nel quesito è di fatto superata dalla scelta di definire un unico lotto di vendita che migliori l'appetibilità commerciale del compendio immobiliare.

Il lotto unico, infatti, consente a mio avviso, di superare le criticità rappresentate dalla condivisione di alcuni impianti e del relativo vano tecnico, dalla circostanza che i beni comuni non censibili interessano ed intersecano l'intera proprietà, costituendo anche disimpegni coperti nelle due ville, nonché dall'opportunità di gestire un'unica procedura tecnico-amministrativa volta a conseguire il permesso a costruire in sanatoria e la successiva regolarizzazione catastale.

In caso contrario, ossia con la definizione di due distinti lotti di vendita occorrere tener presente che il conferimento degli immobili pignorati, solo in apparenza facilmente separabili, in due diversi lotti di vendita, comporterebbe il trasferimento della comproprietà indivisa dei beni comuni non censibili, determinando nocimento alla vendibilità dei beni per la peculiare configurazione del compendio immobiliare interamente in comproprietà per tutti i subalterni.

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



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un compendio immobiliare in agro di Cerignola (FG) alla Strada Comunale Santo Stefano km 1,2, censito al Catasto Fabbricati in foglio 294 particella 287 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

Il compendio immobiliare confina nel suo complesso con Strada Comunale San Giuseppe e, proseguendo in senso orario con: foglio 294 particella 271, foglio 294 particella 2, foglio 294 particella 7, foglio 294 particelle 339, foglio 294 particella 340.

Di seguito gli identificativi catastali degli undici subalterni costituenti il lotto di vendita.

N.	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superf. Catast.	Rendita €
1	294	287	1		B.C.N.C				
2	294	287	2		B.C.N.C				
3	294	287	3		B.C.N.C				
4	294	287	4	2	C/2	2	3 mq	5 mq	7,59
5	294	287	5	2	C/6	2	26 mq	31 mq	65,80
6	294	287	6	2	A/7	2	11,5 vani	228 mq	861,19
7	294	287	7	2	C/2	2	4 mq	6 mq	10,12
8	294	287	8	2	C/6	2	25 mq	29 mq	63,27
9	294	287	9	2	C/2	2	40 mq	49 mq	101,23
10	294	287	10	2	A/7	2	6,5 vani	137 mq	486,76
11	294	287	11		F/3				

Il compendio immobiliare si sviluppa su una superficie complessiva di circa un ettaro; nella parte antistante fronte strada di circa 5.400 mq insistono due ville con uguale sagoma, seppur con spazi interni diversamente distribuiti, di superficie lorda coperta di 270 mq circa cadauna, ad un livello fuori terra, ognuna con recinzioni, cancelli elettrici carrabile e pedonale, piscina, patio, aiuole e giardini, ampio piazzale di parcheggio, deposito e vano tecnico, illuminazione esterna, costruite a partire dal 2007.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Le ville sono ben rifinite negli infissi interni ed esterni, nelle pavimentazioni e nei rivestimenti, con volte in legno lamellare nelle zone con tetto a falda, dotate di tutti gli impianti necessari, in ottimo stato di manutenzione. La parte retrostante di circa 4.600 metri quadri ospita un terreno in parte olivetato. L'intera struttura necessita di permesso a costruire in sanatoria e successiva regolarizzazione catastale.

Prezzo a base d'asta: € 691.000,00 (euro seicentonovantunomila/00).

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Gli immobili pignorati sono nella effettiva disponibilità dei debitori esecutati che vi risiedono con le rispettive famiglie, anche se formalmente residenti in luoghi diversi dal luogo nel quale si trovano i beni pignorati, come attestano i due certificati di residenza acquisiti presso il Comune di Cerignola. Uno specifico accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate ha inoltre certificato l'assenza di contratti registrati di locazione/o di comodato a qualsiasi titolo (*Allegato 7*).

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;

Non ho nulla da segnalare in risposta al quesito.

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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

Nel ventennio considerato, secondo quanto riportato dalla certificazione notarile in atti redatta il 26/07/2023, i beni sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 5081/434 del 06/03/2012 derivante da contratto di mutuo del 05/03/2012, Repertorio n. 14675/8562, a [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 120.000,00, durata anni 10, ipoteca di € 240.000,00, a [REDACTED]

- Ipoteca legale n. 23364/2375 del 20/11/2013, capitale € 25.890,27 – ipoteca € 51.960,54 derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), Repertorio n. 1086/4013 del 14/11/2013, [REDACTED]

[REDACTED], gravante sui subalterni 9 e 10 della particella 287.

- Pignoramento immobiliare n. 21332/15932 del 18/10/2017 del Tribunale di Foggia, Repertorio n. 6421 del 03/10/2017, [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui subalterni 4, 5 e 6 della particella 287.

- Ipoteca legale n. 15243/1852 del 16/06/2022 derivante da Ruolo ed Avviso di Debito Esecutivo, Repertorio n. 4513/4322 del 16/06/2022, capitale € 70.075,11 – ipoteca €



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

140.150,22, a favore

11 della particella 287.

- Pignoramento immobiliare n. 17882/14166 del 20/07/2023 del Tribunale di Foggia, a favore di

per $\frac{1}{2}$,
gravante sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

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

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

Unisco alla presente i due Attestati di Prestazione Energetica (*Allegato 8*) con numeri di protocollo 7102024000537730 e 7102024000537733 redatti dal Geom. Cristian Signoriello e depositati il 14/08/2024.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

L'articolata storia edilizia del compendio immobiliare pignorato ha inizio con il permesso di costruire n. 5 - G del 28/06/2007 con il quale il Comune di Cerignola autorizzò la realizzazione di una serra ortoflorovivaistica di m 50 x 30, di un parcheggio per mezzi agricoli ed alloggio per operatori agricoli ciascuno di circa mq 54, ovvero per una volumetria di mc 148,50 cadauno, in quanto connessi ad una altezza interna prevista in progetto di 2,75 metri circa. Tra i diversi atti interlocutori e propedeutici al permesso di costruire ed acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, ho riscontrato anche l'atto di asservimento del 24/05/2007, Repertorio n. 6107 – Raccolta n. 4314, a rogito [REDACTED]), che, tra l'altro sancisce e ribadisce il vincolo pertinenziale e di indivisibilità del terreno asservito a suo tempo identificato in particella 261 del foglio 294, urbanisticamente tipizzato in zona E agricola. In data 02/07/2007, protocollo n. 18121 del Comune di Cerignola, [REDACTED] [REDACTED] ha richiesto verbale di inizio lavori; quattro giorni dopo, esattamente il 06/07/2007, il Comune di Cerignola dichiarò di non poter procedere al rilascio del verbale di inizio lavori in quanto non risultava pervenuta la documentazione richiesta.



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

In data 03/12/2010 il Comune di Cerignola ha quindi acquisito una denuncia di inizio attività, la 401/10, con la quale [REDACTED] chiedeva variazione interna per gli alloggi e la forma delle serre.

A questa istanza in data 17/12/2010 il Comune di Cerignola rispondeva che la variante in oggetto non poteva essere accettata in quanto i termini di validità del permesso di costruire originario – il già citato 5-G del 28/06/2007 erano scaduti; di tale circostanza il Comune di Cerignola informava anche il Comando dei Vigili Urbani, precisando che l’inizio dei lavori era sospeso, circostanza ribadita anche in una comunicazione successiva del Comune di Cerignola del 23/02/2011, con diffida, protocollo n. 5088.

Non avendo, dunque, riscontrato nella documentazione disponibile presso l’Ufficio Tecnico di Cerignola il verbale inizio lavori, addirittura negato con diffida al proseguire la realizzazione dei fabbricati, ritengo in buona sostanza che quanto realizzato in foglio 294 particella 287 non abbia solo vistose difformità per le tipologie di manufatto costruite - due ville con piscine ed altri fabbricati ad uso deposito e vano tecnico in luogo di una serra per ortoflorovivaismo, parcheggio mezzi agricoli ed alloggio per il personale -, ovvero per le dimensioni reali – in superfici e volumi - dei fabbricati rispetto a quelle comunque assentite; a mio avviso, infatti, la mancata concessione del verbale di inizio lavori inficia la legittimità dell’intera pratica edilizia, sicchè tutto quanto realizzato è da ritenersi completamente abusivo e come tale da sanare, ferme restano le difformità tra le categorie catastali di diversi immobili e la loro effettiva destinazione d’uso.

In tale contesto, sempre a mio avviso, appaiono ininfluenti sul contesto generale la comunicazione di inizio lavoro asseverata (Cila) di [REDACTED] del 03/11/2021, protocollo n. 29856, relativa al solo subalterno 6, per sostituzione infissi e porte, tinteggiatura interna ed esterna, rifacimento pavimenti e rivestimenti in due bagni e realizzazione di un cappotto interno, sia quella del 24/05/2024, protocollo n. 21282 presentata [REDACTED], con successiva comunicazione di fine lavori del



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 – 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 – Mob. +39 347.3535953

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

03/06/2024 – data peraltro successiva alla trascrizione del pignoramento - protocollo n. 21282, per completamento lavori relativi ai subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e riferita al permesso di costruire ed alla dichiarazione di inizio di attività di cui all’inizio del presente paragrafo (*Allegato 9*).

Tuttavia è possibile sanare gli abusi e le difformità riscontrate poiché nella fattispecie sussiste il presupposto della doppia conformità urbanistica, principio previsto dal D.P.R. 380/01, ossia il Testo Unico dell’Edilizia, secondo il quale in caso di interventi edilizi realizzati senza il necessario permesso o in difformità da esso, sia possibile ottenere un permesso in sanatoria se le opere risultano conformi alla normativa urbanistica-edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Per tali procedure, salvo modifiche che dovessero rendersi attuali a seguito della effettiva operatività della recentissima legge 105 del 24 luglio 2024 (pubblicata in G.U. n. 175 del 27 luglio 2024) e recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, ossia la conversione in legge del Decreto Salva Casa, stimo un costo complessivo di € 223.987,82, già detratti dal prezzo a base d’asta e calcolati, per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, in base al tariffario vigente, tenendo conto, per i soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, della differenziazione tra superfici residenziali e pertinenze, aree a magazzino e/o deposito. Per i volumi abusivi ho stimato anche i costi necessari ad asservire altri terreni della medesima zona urbanistica. La tabella dei costi che segue include anche: la regolarizzazione catastale che, a sanatoria avvenuta, potrà evidenziare la rispondenza esatta tra stato dei luoghi e destinazione d’uso, oggi difforme per diversi subalterni, come puntualmente descritto nella parte dedicata alla descrizione dei beni, che per ogni buon fine riepilogo: beni comuni non censibili in subalterni 2 e 3 adibiti ad autonomi disimpegni nelle due ville, subalterni 4 e 7 catastalmente classificati C/2, magazzini, ma destinati a bagni di servizio, subalterno 11 catastalmente classificato F/3, unità in corso di costruzione, ma in realtà costituiti da vani della zona notte già realizzati ed in uso,



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

oltre alla variazione della classificazione catastale delle due ville da A/7 (abitazioni in villini) ad A/8 (ville); le certificazioni degli impianti; il compenso professionale per il tecnico abilitato che dovrà redigere ed asseverare tutta la documentazione necessaria, anche ai fini del rilascio dell'agibilità; diritti di segreteria, sanzioni, bolli.

Tabella riassuntiva stima costi procedura sanatoria

	Superfici (mq)	Costo €/mq	Somma		Somma	TOTALI PARZIALI
Oneri di urbanizzazione primaria	638,00	58,57	37.367,66	x 2	74.735,32	74.735,32
Oneri di urbanizzazione secondaria	638,00	27,85	17.768,30	x 2	35.536,60	35.536,60
Costo di costruzione	860,00	621,30	534.318,00	5%	26.715,90	26.715,90
	Volumi totali (mc)	Volumi asserviti (mc)	Volumi necessari (mc)	Superficie (mq) da asservire	Costo stimato a mq (€)	
Asservimento Terreni	2.280,00	300,00	1.980,00	66.000,00	1,00	66.000,00
Diritti segreteria, sanzioni, bolli						1.500,00
Certificazioni impianti						3.000,00
Regolarizzazione catastale						1.500,00
Tecnico per istruttoria						15.000,00
				TOTALE	GENERALE	222.969,30

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;



Cav. Dott. Agr.

GIOVANNI TAMBURRANO

Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA

Tel. +39 0881.361733 - Mob. +39 347.3535953

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

Per 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;

I quesiti non riguardano la presente procedura.

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;

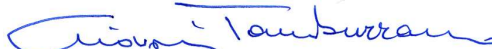
Non sussistono i presupposti per l'applicazione, nella fattispecie, della legge richiamata.

Elenco, infine, i documenti allegati.

1. **Verbale di accesso**
2. **Visure catastali**
3. **Ispezione ipotecaria all'attualità**
4. **Estratti per riassunto del Registro degli atti di matrimonio**
5. **Estratto di Mappa – Ortofoto**
6. **Immagini, Planimetrie, Fotografie**
7. **Certificati di residenza, Attestazione Agenzia delle Entrate**
8. **Attestati di Prestazione Energetica**
9. **Documentazione tecnica del Comune di Cerignola (FG)**
10. **Quadro riassuntivo Lotto unico**

Foggia, 15 agosto 2024

In fede, l'Esperto



Dott. Agr. Giovanni Tamburrano

