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. 88/2025 R.G.Es.

Promossa da

MARTE SPV S.R.L.

Contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. CLAUDIO CARUSO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Agr. Giovanni Tamburrano

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 di stima è riferita ai beni della procedura esecutiva n. 88/2025, derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n. 655/2025 del 06/02/2025, trascritto il 17/03/2025 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) dell'Agenzia dell'Entrate -Ufficio provinciale di Foggia, Registro Generale n. 2450 e Registro Particolare n. 2075, promossa Gardant Liberty Servicing SpA, già CF Liberty Servicing Spa, quale mandataria di Banco Bpm S.p.A, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Davide Arnaldi, elettivamente domiciliato in Foggia presso l'Avv. Stefano Tedeschi, alla quale è subentrata giusta atto di intervento ex art.111 c.p.c. del 27/10/2025 MARTE SPV S.R.L. - con sede legale Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri n. 1, Partita IVA 04634710265 - quale avente causa di Banco Bpm Spa, per il tramite della procuratrice speciale e servicer Banca Finanziaria Internazionale Spa, che a sua volta agisce per il tramite della mandataria con rappresentanza e sub-servicer Hoist Italia srl, rappresentata e difesa nel presente giudizio congiuntamente e disgiuntamente dagli avvocati Andrea Fioretti e Riccardo Rosaria Ciampa con studio in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9/10, con esclusivo domicilio digitale al seguente indirizzo di posta elettronica certificata andrea.fioretti@realpec.it, contro [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], entrambi residenti in Lucera (FG) alla Via Po n. 54, già Via Monfalcone.

Con proprio provvedimento del 26/08/2025, l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia nominava quale Esperto per la stima del bene pignorato il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Tamburrano, nato a [redacted] 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 [redacted].

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 17/02/2026, ho accettato la nomina e prestato giuramento telematico, ricevendo quindi conferma dell'incarico con la contestuale assegnazione di giorni 90 a decorrere dal 04/03/2026. Di seguito i quesiti ricevuti.

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

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

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

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

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

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),

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

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

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

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in 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

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

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

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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/quater 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

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI PUBBLICI UFFICI

Comune di Lucera (FG) – Ufficio Anagrafe ed Ufficio dello Stato Civile

Con specifica richiesta presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Lucera (FG) ho acquisito certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori esecutati, nonché l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

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

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lucera (FG), ho richiesto ed acquisito titolo abilitativo, e certificato di agibilità dell'immobile pignorato.

Sistema Informativo Territoriale della Puglia (SIT)

Tramite accesso telematico al Sistema Informativo Territoriale (SIT) della Regione Puglia ho acquisito ortofoto da sovrapporre all'estratto di mappa della particella catastale interessata, a conferma dell'esatta ubicazione dell'immobile.

Agenzia delle Entrate–Direzione Provinciale di Foggia – Servizi Catastali

Presso la Direzione Provinciale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, ho acquisito visura catastale, estratto di mappa e planimetria dell'immobile pignorato.

Agenzia delle Entrate–Dir. Prov. di Foggia e Uff. Territoriale di Lucera (FG)

Presso la Direzione Provinciale di Foggia e l'Ufficio Territoriale di Lucera (FG) dell'Agenzia delle Entrate ho richiesto ed acquisito attestato sull'eventuale esistenza di contratti di fitto e/o comodato registrati in data precedente al pignoramento.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito di regolare convocazione delle parti, il giorno di giovedì 07/05/2026 con inizio alle ore 15.30 ed alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Sabrina Grafone, ho effettuato il sopralluogo peritale all'immobile pignorato, di cui al verbale *(Allegato 1)*.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

R I S P O S T E A I Q U E S I T I

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

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

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

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano di un condominio in Lucera alla Via Po n. 54, già Via Monfalcone, con i seguenti identificativi catastali: foglio 82, particella 622, subalterno 13, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 93, rendita € 499,67. La relazione ventennale notarile in atti redatta il 21/03/2025 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, attesta che il bene pignorato è pervenuto nella piena proprietà di [redacted], nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted] a seguito di atto di compravendita a rogito del Dott. Grasso Vincenzo, Notaio in Lucera (FG), del 31/05/1994, Repertorio n. 33440, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 16/06/1994, Registro Generale n. 4864 e Registro Particolare n. 3988, da [redacted], nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e da [redacted], nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], ciascuno proprietario di 1/2.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

Al di là di variazioni toponomastiche ed altre formalità d'ufficio, non sono intervenute nel tempo modifiche sostanziali ai dati catastali e di consistenza.

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 tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*Allegato 2*).

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;

Accertamenti propedeutici all'avvio delle operazioni peritali non hanno evidenziato la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

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;

L'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio *(Allegato 3)* acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lucera (FG), attesta che i debitori esecutati [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], hanno contratto matrimonio in Lucera (FG) il [redacted].

Il certificato riporta l'annotazione che i coniugi hanno a suo tempo optato per il regime patrimoniale della 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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

Il bene pignorato in Lucera in foglio 82, particella 622, subalterno 13, è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, classe A/3 (abitazione di tipo economico), al secondo piano di un condominio con accesso da Via Po n. 54, già Via Monfalcone.
La particella 622 subalterno 13 in foglio 82 confina con: vano scala; foglio 82 particella 622 subalterno 12 in ditta [redacted], nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], proprietaria per 1/1; foglio 82 particella 622 subalterno 14 in ditta [redacted], nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], usufruttuario per 1/1 e Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi Lucera-Troia, con sede in Lucera (FG), Codice Fiscale 91001250710, titolare della nuda proprietà 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 bene/i staggito/i;

La sovrapposizione dell'ortofoto all'estratto del foglio di mappa conferma l'esatta localizzazione dell'immobile pignorato *(Allegato 4).*

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 pignorato al civico 54 di Via Po, già Via Monfalcone, fa parte di un fabbricato realizzato agli inizi degli anni '80 in un quartiere della zona nord-occidentale di Lucera (FG), nei pressi del Commissariato di Polizia.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 punto di vista urbanistico il quartiere presenta maglia urbana regolare, edificazione discontinua, bassa altezza media degli edifici, discreta accessibilità carrabile, limitata presenza di verde pubblico strutturato.

Piuttosto rade le attività commerciali di prima necessità, banche ed uffici; nelle vicinanze sono altresì presenti opifici e diverse attività produttive, dismesse o ancora operative

Il fabbricato si articola su cinque livelli, di cui quattro fuori terra: piano interrato che ospita i box auto, piano terra destinato ad esercizi commerciali e piani primo, secondo e terzo adibiti a civili abitazioni, con quattro appartamenti per piano.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con travi e pilastri poggianti su fondazioni a plinto, solai in laterocemento, pareti divisorie in laterizio intonacato o rivestito con piastrelle, tompagnature esterne a doppia fodera con spessore di circa 40 cm, divisori interni in laterizi forati ed intonacati con spessore di circa 10 cm.

L'appartamento pignorato *(Allegato 5)*, di superficie lorda coperta in pianta pari a 92 mq, ha netta suddivisione tra zona giorno ed area notte. Vi si accede attraverso porta blindata che introduce nell'ingresso e quindi nel soggiorno, tra loro in continuità, con forma di poligono irregolare, di superficie utile complessiva di circa 31,5 mq. L'altezza interna è di metri 3, al lordo di interventi di ribassamento del soffitto, ove presenti. Sul lato opposto all'ingresso vi è una porta finestra a doppio battente di dimensioni pari a 240 x 135 centimetri, che consente l'uscita sull'unico balcone dell'immobile di circa 3,80 metri quadri di superficie utile. Ortogonalmente alla porta finestra che consente l'accesso al balcone, vi è sulla destra l'ingresso al cucinino, con superficie utile di circa 4,20 metri quadri, dove sono collocati i principali elettrodomestici e la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con finestra ad un battente di cm 155 x 85.

Ai vari ambienti della zona notte si accede da un disimpegno anch'esso con forma di poligono irregolare e superficie utile di circa 3,30 mq; sulla destra vi è il ripostiglio, cieco, con superficie utile di circa 3 mq, mentre sulla sinistra vi è il bagno di circa 6 mq, dotato di lavabo, tazza, bidet, box doccia, termoarredo, finestra ad un battente di cm. 155 x 85.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 fronte all'apertura di passaggio tra la zona giorno e la zona notte vi sono, affiancate, la camera da letto ed una cameretta, con superfici utile pari rispettivamente a 18,5 e 13 metri quadri, entrambe con finestra a due battenti di cm 155 x 130.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburrato di 210 x 80 cm, senza vetri, gli infissi esterni sono in PVC ad effetto legno,

I pavimenti di soggiorno, disimpegno e camere sono in ceramica di 33x33 cm, mentre le piastrelle del balcone ed i rivestimenti della cucina misurano rispettivamente cm 25 x 25 e 20 x 25.

Pavimenti e rivestimenti del bagno, anch'essi ceramica e a tutt'altezza, misurano cm 20 x 20.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, videocitofonico, con riscaldamento a mezzo termosifoni e climatizzatori nelle due camere e nel soggiorno.

L'immobile evidenzia ampia luminosità, in virtù dell'esposizione su due lati, la mancanza di fabbricati vicini, la peculiare configurazione dell'edificio con il piano terra più largo e sviluppato orizzontalmente rispetto ai livelli residenziali soprastanti, che risultano quindi più arretrati e compatti.

Gli interni dell'immobile, in buono stato conservativo, necessitano solo di interventi di manutenzione ordinaria, mentre la facciata esterna, i balconi e le relative velette abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria.

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;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

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;

Per l'immobile pignorato in Lucera (FG) alla Via Po n. 54, secondo piano, ho effettuato la stima del bene in procedura avendo come obiettivo la ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero applicando il metodo sintetico-comparativo attraverso l'individuazione di una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti da confrontare con quello in oggetto.

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 finiture, qualità dei materiali, dimensioni, salubrità e sicurezza dei locali.

Per i fattori estrinseci, ho invece considerato l'ubicazione degli immobili all'interno dell'agglomerato urbano e rispetto alle principali vie di comunicazione, ovvero la qualità urbanistico-ambientale.

Nella determinazione del valore finale, risultante dall'elaborazione delle diverse informazioni con le rilevazioni tecniche effettuate, ho anche effettuato confronti con banche dati di quotazioni immobiliari pubbliche e private, in primis quella dell'Agenzia delle Entrate, tenendo comunque conto delle criticità che ancora caratterizzano il mercato immobiliare nel comparto dell'edilizia.

Da tali elaborazioni è risultato un valore di € 800,00/mq, opportunamente declinato per le due tipologie di superfici in sede di definizione del lotto e quindi della formazione del prezzo a base d'asta.

Di seguito, opportunamente evidenziati e rapportati alle superfici commerciali, i valori individuati per la formazione del prezzo a base d'asta.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

Quadro riassuntivo valore immobile in Lucera foglio 82 particella 622 sub. 13

	Superfici commerciali	Quotaz. (€/mq)	Coeff. (%)	Valore finale (€)
Appartamento	92,00	800,00	100	73.600,00
Balcone	3,80	800,00	25	760,00
Totale				**72.840,00**

Il valore dell'immobile pari a € 72.840,00 è stato quindi ridotto di € 2.850,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale (cfr. risposte ai quesiti 10-11), portando il prezzo a base d'asta a € 69.990,00, arrotondato a **€ 70.000,00 (euro settantamila/00).**

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

Il quesito non riguarda la presente procedura trattandosi di piena proprietà.

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti pari a 1/1) di un appartamento ad uso civile abitazione nel Comune di Lucera (FG), Via Po n. 54, secondo piano, con i seguenti identificativi catastali: foglio 82, particella 622, subalterno 13, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 93, rendita € 499,67. L'immobile confina con vano scala e foglio 82 particella 622 subalterni 12 e 14. L'appartamento, realizzato agli inizi degli anni '80, con superficie lorda coperta in pianta di circa 92 metri quadri ed altezza interna di metri 3, è composto da soggiorno con balcone, cucinino, disimpegno, ripostiglio cieco, camera da letto e cameretta, nel complesso in buone condizioni conservative, mentre l'esterno del fabbricato è bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

L'appartamento ha buona luminosità, in virtù dell'esposizione su due lati e della mancanza di fabbricati vicini, ed è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, videocitofonico, con riscaldamento a mezzo termosifoni e climatizzatori nelle due camere e nel soggiorno. Gli infissi esterni sono in PVC ad effetto legno, le porte interne in legno, con porta blindata di accesso. Prezzo a base d'asta, al netto degli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile € 70.000,00.

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;

I beni pignorati risultano nell'effettiva disponibilità di [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted] nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], ciascuno proprietario per 1/2. Da puntuale accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrare di Foggia, di cui alla nota del 19/05/2025 *(Allegato 6),* non risultano contratti di locazione e comodato per l'immobile pignorato oggetto della presente procedura.

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;

L'amministrazione condominiale di Via Po n. 54, formalmente interpellata, ha comunicato che alla data del 31/05/2026 sussiste una debitoria nei confronti del Condominio pari a € 5.036,05.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 debitoria è così articolata: rate condominiali 2023 € 244,00; rate condominiali 2024 € 480,00; quote acqua anno 2024 € 265,35; rate condominiali 2025 € 480,00; quote acqua anno 2025 € 327,30; lavori sostituzione ascensore anno 2025 € 2.880,00; rate condominiali gennaio-maggio 2026 € 200,00; quote acqua anno 2026 € 159,40.

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

Nel ventennio considerato, secondo quanto riportato nella certificazione in atti a cura del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, i beni in procedura hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

Pignoramento immobiliare con trascrizione ai numeri 2450/2075 del 17/03/2025, derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 06/02/2025, Repertorio n. 655/2025 a favore di Banco Bpm Spa, con sede in Milano, Codice Fiscale 09722490969, domicilio ipotecario presso l'Avv. Stefano Tedeschi con studio in Foggia alla Via Trieste, contro [redacted], nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted], nata il [redacted] a Lucera (FG), Codice Fiscale.

Ipoteca giudiziale con iscrizione ai numeri 12020/796 del 23/12/2021, nascente con decreto ingiuntivo dell'11/05/2021, Repertorio n. 771/4624, a favore di Amco-Asset Management Company Spa, con sede a Napoli, Codice Fiscale 05828330638, domicilio ipotecario presso l'Avv. Luigi Riccardi con studio in Bari alla Via Calefati n.177, contro [redacted], nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted] - importo capitale euro 730.123,10, importo totale euro 100.000,00. Gravante sulla quota di 1/2 della piena proprietà sull'immobile in Lucera (FG), foglio 82 particella 622 subalterno 13. Importi così come riportati in atto. Grava altresì su beni di terzi.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

Ipoteca volontaria con iscrizione ai numeri 5893/758 del 15/09/1998, concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 07/09/1998 a cura della Dott.ssa Fontana Mikela, Notaio in Lucera (FG), Repertorio n. 3560, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., sede Milano, Codice Fiscale 00715120150, domicilio ipotecario in Milano alla Piazza Meda n. 4, contro [redacted], nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted], nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], per un importo capitale di lire 25.000.000, importo totale di lire 50.000.000 e durata 5 anni.

Ipoteca volontaria con iscrizione ai Numeri 5931/1085 del 04/07/2007, concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Fontana Mikela con sede in Lucera (FG) in data 28/06/2007 rep.n. 14089/4764 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., sede di Milano, Codice Fiscale 00715120150 (domicilio ipotecario in Milano a Piazza Meda n. 4) contro [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted], e [redacted], nata a [redacted], Codice Fiscale [redacted], importo capitale di euro 80.000,00, importo totale di euro 160.000,00 e durata 25 anni.

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 l'attestato di Prestazione Energetica n. 7102826000753006 *(Allegato 7)* redatto e depositato in data 31/05/2026 dal Geom. [redacted].

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 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;

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato in Lucera (FG) al foglio 82, particella 622, subalterno 13, è stato realizzato a seguito di rilascio di Concessione per Costruzione Edilizia del Comune di Lucera n. 582 dell'08/09/1980 in favore dei rappresentanti della Società Aris. Il titolo abilitativo prescriveva l'inizio dei lavori entro l'08/09/1981 e l'ultimazione delle opere entro l'08/09/1983, termine quest'ultimo ampiamente rispettato, tant'è che per il fabbricato in questione il Comune di Lucera (FG) ha rilasciato in data 24/05/1982 regolare Licenza di Abitabilità e Usabilità *(Allegato 8)*. La planimetria catastale in atti è coerente con gli elaborati di progetto, ma difforme dallo stato effettivo dei luoghi, in quanto, rispetto alla conformazione interna originaria, è stato eliminato il ripostiglio inizialmente ubicato nella zona soggiorno, vicino all'ingresso, ricavato invece nella zona notte, con porta di accesso ortogonale all'entrata della cameretta.

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

Tali difformità sono tuttavia sanabili in quanto sussiste il principio della cosiddetta "doppia conformità", ossia la condizione per cui l'intervento risulta conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, ai sensi dell'D.P.R. 380/2001. E' quindi possibile produrre una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (C.I.L.A.) trattandosi di interventi che non comportano modifiche strutturali né influenzano la volumetria complessiva dell'appartamento, bensì interessato, come nella fattispecie, solo da riorganizzazione degli spazi interni, chiusura o apertura di porte interne, creazione o rimozione di pareti divisorie non portanti, ogni altra modifica che coinvolgono esclusivamente l'ambiente interno dell'immobile. Successivamente all'acquisizione del titolo abilitativo in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità, occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale con redazione e deposito di Docfa, per un costo complessivo - tra oneri, sanzioni, diritti di segreteria e catastali, compenso professionale a tecnico abilitato per Cila in sanatoria e Docfa – pari a € 2.850,00.

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.

Il quesito non riguarda l'immobile di questa procedura.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Il quesito non riguarda l'immobile di questa procedura.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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 quesito non riguarda l'immobile di questa procedura.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui di cui all'art.1/quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati 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;

Secondo la legge citata "g*li immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche".* La legge in parola specifica, inoltre, che "g*li istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".*

Sono definiti canoni sostenibili *"i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma*".

Il canone sostenibile per il contratto di locazione, infine, è *"computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti.*

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6

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

Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali".

Ciò premesso, poiché l'abitazione in Lucera (FG) al foglio 82 particella 622 subalterno 13 risulta censito catastalmente in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) e vi risiedono i debitori esecutati, signori [redacted] e [redacted], i predetti possono esperire la procedura sopra descritta, poiché costituisce la loro abitazione a titolo principale.

Nel concludere e depositare il presente elaborato peritale, contenente la relazione di stima dei beni pignorati, elenco infine i documenti allegati:

1. Verbale di accesso e sopralluogo.
2. Visura catastale.
3. Estratto per Riassunto del Registro degli atti di matrimonio.
4. Estratto di Mappa e Ortofoto.
5. Planimetria e Fotografie.
6. Attestato Agenzia delle Entrate.
7. Attestato di Prestazione Energetica.
8. Documentazione tecnica Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lucera.
9. Quadro riassuntivo Lotto unico.

Foggia, 02/06/2026

In fede, l'Esperto

Dott. Agr. Giovanni Tamburrano

ORDINE DOTT. AGRONOMI E DOTT. FORESTALI PROV. DI FOGGIA - Dott. TAMBURRANO GIOVANNI N° 508

Firmato Da: TAMBURRANO GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 796694c316011cf6