

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA [REDACTED] **TIZIANA, [REDACTED] ANTONIO, VISCIO GIUSEPPE, VISCIO**
MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

EI 12/2021

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 12/2021 promossa da [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], rappresentati e difesi
dagli Avv. Alberto Savi e Avv. Marco D'Amore del foro di Milano e dall'Avv. Michele
Colucci, presso cui sono domiciliati, con studio in Via Federico II n 55 a Lucera - contro
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], titolare della impresa individuale Costruzioni Valeo di [REDACTED]
[REDACTED], p. IVA 03870420712 corrente in San Giovanni Rotondo in Masaccio n.1.

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritto all'Albo dei
Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei
Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto
dall'ill.mo G.E. Dott. Palagano in data 11.01.2022 veniva incaricato, dopo aver prestato il
giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all, art . 561, 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 sia 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 nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione/ soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

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



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

4 - alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

4 - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini



della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'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 staggiato, 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 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale



data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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 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;



La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

PREMESSA,

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

- 1- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8 (Strada Vicinale della Difesa) fabbricato in costruzione**
- 2- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9 (via Leon Battista Alberti) fabbricato in costruzione**
- 3- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 (Via Cimabue) autorimessa al piano terra**

Si suggerisce la costituzione di 11 lotti per facilitare la vendita dei beni:

LOTTO	fg	map	sub	categoria	TIPOLOGIA BENE
1	39	5121	8	A/3	Appartamento con studio indipendente
2	39	5121	5	A/3	appartamento
3	39	5121	12	C/6	Box auto
4	39	5121	19	C/6	Box auto
5	39	5121	20	F/3	Rimessa in costruzione
6	39	5121	14	F/3	Rimessa in costruzione
7	39	5121	18	F/3	Rimessa in costruzione
8	58	7346	7	F/3	Box auto in costruzione
9	58	7346	9	F/3	Box auto in costruzione
10	143	5474	6	C/6	Box auto
11	39	5121	23	F/1	Area scoperta di pertinenza di appartamento
12	39	5121	24	F/1	Area scoperta di pertinenza di appartamento



Così meglio descritti:

Lotto 1:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 8 (Strada Vicinale della Difesa) P1 e 2- studio e appartamento

Lotto 2:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 5 (Strada Vicinale della Difesa) PT- appartamento

Lotto 3:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto

Lotto 4:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 19 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto

Lotto 5:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 20 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto al grezzo

Lotto 6:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 14 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto al grezzo

Lotto 7:al grezzo

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 18 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto al grezzo

Lotto 8:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7 (Via Leon Battista Alberti) S1 box auto al grezzo avanzato

Lotto 9:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 9 (Via Leon Battista Alberti) S1 box auto al grezzo avanzato

Lotto 10:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 (Via Cimabue) PT autorimessa al piano terra

Lotto 11:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB



23 (ex 9) (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta di pertinenza di altro appartamento

Lotto 12:

NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB

24 (ex 9) (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta di pertinenza di altro appartamento

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **SAN GIOVANNI ROTONDO** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 23.03.2022;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso l'UT Comunale e Ufficio Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza dell'esecutato in data 23.02.2022.



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] [REDACTED] per la
quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P1/2

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	8	A/3	6,5 vani	119 mq mq (114 mq escluse aree scoperte)	3	587,47

N.B. Il subalterno catastalmente è composto da una superficie posta al 1 piano e di una porzione posta al secondo piano. Lo studio posto al 1 piano corrisponde a quella che doveva essere un'area scoperta che è stata chiusa senza autorizzazioni realizzando il solaio del piano 2 e dei tamponamenti verticali.

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

PROVENIENZA

[REDACTED] entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:



livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

L'appartamento si raggiunge per mezzo di una scala esterna che termina con un pianerottolo ed è composto di una zona giorno di 41,6 mq, munita di un ripostiglio di 2,2 mq e di una zona notte composta da un disimpegno (4,2 mq), due camere da letto, rispettivamente di 11,2 e 14,4 mq, e due bagni, rispettivamente di 7,1 e 3,9 mq. Tutte le stanze sono munite di finestre e portefinestre che ne garantiscono una buona illuminazione e arieggiamento naturale. Sul lato nord dell'appartamento esiste una predisposizione per il vano ascensore che potrebbe collegare direttamente l'appartamento con i locali garage del piano interrato (sub 18), la cui realizzazione non è stata completata.

Le finiture sono di livello qualitativamente alto. I muri sono dipinti con la tecnica dello spatolato tinta crema chiaro e i soffitti con vernice bianca. I pavimenti sono realizzati in ampie lastre di marmo quadrate coordinate al battiscopa.

Gli infissi interni sono di gusto moderno a scomparsa in legno bianco.

Le finestre e le porte finestre sono in legno-alluminio di colore scuro con vetrocamera, munite di zanzariera e oscuranti esterni avvolgibili color marrone coordinati.

Per i pavimenti e pareti dei bagni sono state usate piastrelle in ceramica beige e sanitari dal gusto contemporaneo. Ambedue i bagni sono muniti di lavabo, wc, bidet e doccia.

In tutta la casa è presente un impianto di riscaldamento a pavimento e nei bagni sono presenti degli scaldi salviette bianchi moderni. È presente anche un impianto di raffrescamento.

Il terrazzo, di complessivi 42 mq, cinge parte del lato nord e, completamente, il lato est e sud, e si allarga ad ovest creando il solaio dello studio del piano 1. Il terrazzo è lastricato in pietra, La porzione di terrazzo che va a costituire il solaio sopra allo studio del primo piano, e che da progetto doveva essere una tettoia in legno, è stato pavimentato in cotto. Quest'ultima porzione di terrazzo doveva essere costituita da progetto da una tettoia in legno.



L'impianto elettrico è di recente realizzazione e per gli interruttori sono stati scelti dei moderni interruttori touch.

Una caldaia a gas a condensazione provvede alla produzione dell'acqua calda sanitaria. È inoltre presente un impianto di condizionamento e l'immobile è munito di cappotto termico.

Lo studio è composto da una sala principale, un piccolo bagno e un ripostiglio ricavato dal sottoscala. Sono state utilizzate delle ampie finestre in pvc bianco sia sulla parete ovest che sud che lo rendono molto luminoso. Gli infissi interni sono in legno tinta naturale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

CONFINI

Il sub 8 non è adiacente ad alcuna unità abitativa.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp.**



5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]
[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Si dovrà provvedere alla rimozione del fabbricato abusivo e riportare lo stato di fatto a quanto depositato con il progetto approvato e accatatastato. La spesa da sostenere si stima in



complessivi 5000,00€, comprensivi di oneri, redazione delle pratiche e demolizione.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota venduta)	Vu (€/mq)	Valore (€)
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	zona giorno	47,8	1	1	1.500,00 €	71.760,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	ripostiglio	2,5	0,35	1	1.500,00 €	1.328,25 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	disimpegno	4,8	1	1	1.500,00 €	7.245,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 1	8,2	1	1	1.500,00 €	12.247,50 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 2	4,5	1	1	1.500,00 €	6.727,50 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 1	12,9	1	1	1.500,00 €	19.320,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 2	16,6	1	1	1.500,00 €	24.840,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	pianerottolo	7,0	0,25	1	1.500,00 €	2.625,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	terrazzo	41,7	0,25	1	1.500,00 €	15.637,50 €
1	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	area scoperta (studio irregolare)	29,8	0,25	1	1.200,00 €	8.940,00 €
								170.670,75 €

Prezzo arrotondato € 165.700,00

diconsi **centosessantacinquemilasettecento euro.**



quota di 1/1**NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; PT**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	5	A/3	6,5 vani	123 mq mq (111 mq escluse aree scoperte)	3	587,47

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

PROVENIENZA

██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

- ██████████ cede i 60/315 del diritto di usufrutto
- ██████████ cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà, i 45/316 di proprietà come bene personale e i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni
- ██████████ cede i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni
- ██████████ cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà
- ██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà



Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

- [REDACTED] per i 30/315 e Viscio Michele per i 31/315 cedevano la quota di 61/315 a [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'appartamento di circa 95 mq calpestabili e con un'area scoperta di circa 70 mq è posto al piano terra ed ha accesso indipendente direttamente dall'area pedonale esterna comune della palazzina.

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata



con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

L'ingresso dell'appartamento è anticipato da un vano ingresso protetto da una struttura a vetri con intelaiatura in ferro. L'ampio e robusto portone a doppia anta blindato in metallo è in colore bronzo scuro.

Dall'ingresso si accede ad un'ampia zona giorno che comprende cucina, sala e soggiorno di circa 40 mq. Da qui si accede ad un corridoio che porta alla zona notte composta da: 2 bagni entrambi muniti di lavabo, wc, bidet e box doccia, rispettivamente di 3,2 e 4,6 mq, e tre camere da letto rispettivamente di 10,8, 14,5 e 12,5 mq. Il bagno di 3,2 mq è cieco. Tutte le altre stanze sono munite di finestre e portefinestre che ne garantiscono una buona illuminazione e arieggiamento naturale.

Le finiture sono di livello qualitativamente alto. I muri sono dipinti con la tecnica dello spatolato tinta crema chiaro e i soffitti con vernice bianca. I pavimenti sono rivestiti con ampie lastre di marmo rettangolari coordinate al battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno scuro di gusto moderno. La porta che divide la zona giorno dalla zona notte è munita di pannello centrale in vetro acidato, con motivo floreale a decorazione.

Le finestre e porte finestre sono in legno-alluminio di colore scuro con vetrocamera, munite di zanzariera e oscuranti esterni avvolgibili color marrone coordinati.

I pavimenti dei bagni sono uniformi al resto dell'abitazione mentre alle pareti sono state applicate piastrelle in gres con motivi in basso rilievo geometrici monotono in tinta chiara.

I sanitari sono bianchi e di design moderno.

In tutta la casa è presente un impianto di riscaldamento a pavimento e nei bagni sono presenti degli scaldi salviette bianchi moderni.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione. Una caldaia a gas a condensazione provvede alla produzione dell'acqua calda sanitaria. È inoltre presente un impianto di condizionamento e l'immobile è munito di cappotto termico.

Il patio esterno di circa 30 mq posto a nord est è lastricato in pietra e circondato da una recinzione con cordolo in cemento e ringhiera coordinata a quelle presenti in tutto l'edificio. Il terrazzo che si sviluppa lungo il lato sud ed ovest per quasi 40 mq è pavimentato in gres grigio chiaro.



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

Si rileva che è presente un'apertura sulla parete ovest della zona giorno non presente a livello catastale e nelle planimetrie depositate con CE e successive modifiche. Tale anomalia andrà sanata facendo domanda di SCIA.

CONFINI

Il subalterno risulta libero sui suoi confini sud ed ovest e confina con i sub 1 e 6 dello stesso mappale a nord ed est.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] E, OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**



Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED], OMISIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Si stima un costo di 2500,00€ per sanare la finestra non concessa presente sulla parete ovest della zona giorno e coprire oneri e redazione delle pratiche.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	zona giorno	48,4	1	1	1.500,00 €	72.622,50 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	disimpegn o	4,3	1	1	1.500,00 €	6.382,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 1	5,3	1	1	1.500,00 €	7.935,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 2	3,7	1	1	1.500,00 €	5.520,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 1	12,4	1	1	1.500,00 €	18.630,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 2	16,7	1	1	1.500,00 €	25.012,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 3	14,4	1	1	1.500,00 €	21.562,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	ripostiglio	3,1	1	1	1.500,00 €	4.657,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	corte nord	30,0	0,25	1	1.500,00 €	11.250,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	terrazzo	38,0	0,25	1	1.500,00 €	14.250,00 €
								187.822,50 €

Prezzo arrotondato considerando le spese per sanare le difformità

€ 185.300,00

diconsi **centottantacinquemilatrecento euro.**



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

nuda proprietà a [REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto
Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN
14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità
negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in
favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da un box auto di circa 23 mq al piano seminterrato a cui si accede dal passo carraio interno alla recinzione del complesso residenziale. Le pareti sono dipinte con tempera bianca e pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato. Il box comunica mediante un portellone antipánico con il sub 18 in cui è predisposta la colonna di accesso all'ascensore che porta al sub 8.



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

CONFINI

Il lotto confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 11, 18, 20, 19 e 16.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019



a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita. Si deve tenere in considerazione il fatto che il lotto ha accesso per mezzo del portellone antipanico al vano corrispondente al sub 20 in cui trova spazio la colonna predisposta per il vano ascensore, mai realizzato, dal momento che il sub 18 si trova ancora al grezzo. Per svincolare il bene da questo subalterno si considera una spesa di 1500,00 € per l'eliminazione di tale passaggio. Dal momento che l'apertura non è segnalata né in planimetria catastale né nella planimetria depositata con CE e SCIA, si deve solo provvedere all'eliminazione fisica di tale anomalia.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
-------	------------	---------------------	----------	---------------	--------------	-------------------	-----------	------------



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

S1	12	C/6	box auto	26	1	1	900,00	23.400,00	
							€	€	
								23.400,00 €	

Prezzo arrotondato € 23.400,00

Prezzo al netto delle spese per la chiusura del passaggio: € 21.900,00

diconsi **venunmilanovecento euro.**



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto
Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN
14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità
negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in
favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] e

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da un box auto di circa 16 mq a cui si accede dal passo carraio interno alla recinzione del complesso residenziale. Le pareti sono dipinte con tempera bianca e pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA



L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 12, 20, 21 e 16.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]



Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da una porzione di fabbricato al grezzo avanzato di complessivi 55 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud. Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, delle divisioni interne che suddividono



la superficie complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio (garage 22,1 mq, deposito 15,4 mq, WC 4,4 mq, disimpegno 2,1 mq, deposito 8,05 mq). Sono presenti gli impianti elettrico e idrico e sono stati posati dei pavimenti in lastre di marmo. In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione del subalterno non più a garage ma ad uso residenziale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 18, 14, 22, 21, 19, 12.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.**



7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED], OMISIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	20	F/3	ambiente al grezzo	59	1	1	800,00 €	47.200,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

47.200,00 €

Prezzo arrotondato €

47.200,00

diconsi **quarantasettemiladuecento euro.**



Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da una porzione di fabbricato di complessivi 77 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud. Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, delle divisioni interne che suddividono la superficie



complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio (garage 37,4 mq, depositi 15,4 mq e 10,4 mq, WC 3,4 mq, disimpegni 1,5 mq e 1,4 mq). In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione del subalterno non più a garage ma ad uso residenziale e diversa distribuzione degli spazi interni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 18, 22 e 20.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9



- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	14	F/3	ambiente al grezzo	77	1	1	800,00 €	61.600,00 €
								61.600,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Prezzo arrotondato €

61.600,00

diconsi **sessantunmilaseicento euro.**



quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	18	In corso di costruzione				

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

PROVENIENZA

██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

- ██████████
██
██
██
- ██████████ ██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.



Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da una porzione di fabbricato di complessivi 147 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud. Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, parte delle divisioni interne che suddividevano la superficie



complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio. In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione del subalterno non più a garage ma ad uso residenziale e diversa distribuzione degli spazi interni. In questo sub trova spazio la predisposizione per la colonna ascensore che tuttavia non è ancora stato realizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 8 e 2 map 5083, sub 14, 20, 12, 11, 10 map 5121.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.**



7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.

5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED], OMISIS;

a carico:

[REDACTED], OMISIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp.

5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.

7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.

5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	18	F/3	ambiente al grezzo	147	1	1	800,00 €	117.600,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

117.600,00 €

Prezzo arrotondato €

117.600,00

diconsi centodiciassettemilaseicento euro.



INTESTATARI: [REDACTED] [REDACTED]) per la
quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
58	7346	7	In corso di costruzione				

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO sono stati edificati sulla particella ente urbano 7346 di 504 mq che deriva per tipo mappale del 02.10.2015 prot FG0200104 dal map 7346 di 79 mq con contestuale soppressione dei mapp. 6492, 6493, 6496, 7107, 7109, 7110 e 7111.

Il map 7346 di 79 mq ente urbano deriva dal map 6489 di 79 mq, seminativo arborato, per tipo mappale 02.10.2015 prot. FG0200104.

Il map 6489 di 79 mq deriva dal map 6089 di 237 mq per frazionamento del 19.06.2009 prot. FG0226551.

Il map 6489 di 237 mq deriva dal map 1148 di 714 mq per frazionamento del 10.06.2008 prot. FG179928.

Il map 1148 di 714 mq deriva dal map 275 di 1428 mq per frazionamento del 03.10.1984.

PROVENIENZA

[REDACTED] entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 53-54 A (map. 7107, 7109, 6489, 6492, 7110, 7111, 6493, 6496, Foglio 58 del NCT del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO, suolo edificabile) per “Contratto di appalto con dazione in pagamento” redatto dal notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo rep. 9698/5792 del 10.06.2014 e trascritto a Foggia ai NN 9202/11480 il 18.06.2014 da Cappucci [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni. Su questo suolo è stata edificata la palazzina di cui fanno parte i sub 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346.

[REDACTED] ricevevano con atto di “regolamentazione di volumetria” la proprietà sopra ceduta nel seguente modo:

- da [REDACTED] [REDACTED] per i 928/2856, [REDACTED] [REDACTED] per i 928/2856, [REDACTED]



██████ per il diritto di proprietà di 500/2856, ██████ ██████ per i 500/2856
unità negoziale 50

- da Savino Tersa per il diritto di proprietà di 1/1 della unità negoziale 51
- da D'Addetta Pietro per il diritto di proprietà di 1/2 e Tonon Luciana per 1/2 relativo a i beni unità negoziale 52

Le unità negoziali sopra citate sono così composte:

- Unità negoziale 50 map 6486 (58 mq) e 6492 (13 mq)
- Unità negoziale 51 map 6488 (339 mq) e 6489 (79 mq)
- Unità negoziale 52 map 6493 (195 mq), 6496 (18 mq), 6500 (110 mq).

Savino Teresa acquisiva il diritto di nuda proprietà del mappale 1148, fg. 58, di 714 mq, da Campanile Giovanna, madre di Savino Tersa, con atto di donazione del Notaio Frumento di San Giovanni Rotondo del 17.10.1984 e trascritto a Foggia ai NN 177866/16755 il 31.10.1984 e variata in data 09.01.2003

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da un box auto finestrato di circa 25 mq (4,55 m larghezza massima, 3,52 larghezza minima, 6,6 m profondità), ed un'altezza utile di 3 m, facente parte di un garage comune posto al piano seminterrato di una palazzina moderna e di recente costruzione risultante in costruzione ma completato dal punto di vista delle finiture. Al garage si giunge per mezzo di una rampa che si diparte da Via Leon Battista Alberti.

Le pareti sono dipinte con tempera bianca. Pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo predisposto per essere motorizzato. Il box ha una piccola finestra in alto sulla sua parete sud munita di infisso.

Il garage comune è a sua volta munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato. Il portone di accesso ha una larghezza di 3 m.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo non è stato in grado di produrre il fascicolo edilizio relativo all'immobile. Attraverso delle ricerche e la collaborazione dell'esecutato si è appreso che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- DIA 18609 del 31.07.2014 e variante
- SCIA 27.07.2016 prot. 20603



CONFINI

Il lotto 8 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 1 dello stesso immobile e con il terrapieno che circonda la palazzina.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

[REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9



- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.
5474 SUB 6**

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	7	F/3	ambiente al grezzo	30	1	1	850,00 €	25.500,00 €
								25.500,00 €

Prezzo arrotondato €

25.500,00

diconsi **venticinquemilacinquecento euro.**



INTESTATARI: [REDACTED] [REDACTED] **per la quota di 1/1**

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
58	7346	7	In corso di costruzione				

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO sono stati edificati sulla particella ente urbano 7346 di 504 mq che deriva per tipo mappale del 02.10.2015 prot FG0200104 dal map 7346 di 79 mq con contestuale soppressione dei mapp. 6492, 6493, 6496, 7107, 7109, 7110 e 7111.

Il map 7346 di 79 mq ente urbano deriva dal map 6489 di 79 mq, seminativo arborato, per tipo mappale 02.10.2015 prot. FG0200104.

Il map 6489 di 79 mq deriva dal map 6089 di 237 mq per frazionamento del 19.06.2009 prot. FG0226551.

Il map 6489 di 237 mq deriva dal map 1148 di 714 mq per frazionamento del 10.06.2008 prot. FG179928.

Il map 1148 di 714 mq deriva dal map 275 di 1428 mq per frazionamento del 03.10.1984.

PROVENIENZA

[REDACTED] entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 53-54 A (map. 7107, 7109, 6489, 6492, 7110, 7111, 6493, 6496, Foglio 58 del NCT del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO, suolo edificabile) per “Contratto di appalto con dazione in pagamento” redatto dal notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo rep. 9698/5792 del 10.06.2014 e trascritto a Foggia ai NN 9202/11480 il 18.06.2014 da Cappucci Francesco e Puzzolante Filomena, coniugi in regime di comunione dei beni. Su questo suolo è stata edificata la palazzina di cui fanno parte i sub 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346.

Cappucci Francesco e Puzzolante Filomena ricevevano con atto di “regolamentazione di volumetria” la proprietà sopra ceduta nel seguente modo:

- da [REDACTED] [REDACTED] per i 928/2856, [REDACTED] [REDACTED] per i 928/2856, [REDACTED]



██████ per il diritto di proprietà di 500/2856, ██████ ██████ per i 500/2856
unità negoziale 50

- da Savino Tersa per il diritto di proprietà di 1/1 della unità negoziale 51
- da D'Addetta Pietro per il diritto di proprietà di 1/2 e Tonon Luciana per 1/2 relativo a i beni unità negoziale 52

Le unità negoziali sopra citate sono così composte:

- Unità negoziale 50 map 6486 (58 mq) e 6492 (13 mq)
- Unità negoziale 51 map 6488 (339 mq) e 6489 (79 mq)
- Unità negoziale 52 map 6493 (195 mq), 6496 (18 mq), 6500 (110 mq).

Savino Teresa acquisiva il diritto di nuda proprietà del mappale 1148, fg. 58, di 714 mq, da Campanile Giovanna, madre, con atto di donazione del Notaio Frumento di San Giovanni Rotondo del 17.10.1984 e trascritto a Foggia ai NN 177866/16755 il 31.10.1984 e variata in data 09.01.2003

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da un box auto quadrangolare di circa 13 mq (3 m larghezza, 2,64 m profondità), con altezza utile di 3 m, facente parte di un garage comune posto al piano seminterrato di una palazzina moderna e di recente costruzione risultante in costruzione ma completato dal punto di vista delle finiture. Al garage si giunge per mezzo di una rampa che si diparte da Via Leon Battista Alberti.

Le pareti sono dipinte con tempera bianca. Pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo predisposto per essere motorizzato. Il portone di accesso ha una larghezza di 2,76 m.

Il garage comune è a sua volta munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo non è stato in grado di produrre il fascicolo edilizio relativo all'immobile. Attraverso delle ricerche e la collaborazione dell'esecutato si è appreso che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- DIA 18609 del 31.07.2014 e variante
- SCIA 27.07.2016 prot. 20603



CONFINI

Il lotto 9 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 8, 12, 11, 14, 1 dello stesso mappale.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.



5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	7	F/3	ambiente al grezzo	15	1	1	850,00 €	12.750,00 €
								12.750,00 €

Prezzo arrotondato €

12.750,00

diconsi **dodicimilasettecentocinquanta euro.**



NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
143	5474	6	C/6	19 mq	24 mq	5	104,01

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.

PROVENIENZA

██████████ entrava in possesso del subalterno, map 5474, Foglio 143 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO per donazione da parte di Di Cosmo Candida con atto redatto dal Notaio Lops rep. 96540/16759 del 24.04.2014 e trascritto a Foggia ai NN 8836/7108 il 08.05.2014.

Di cosmo Candida entrava in possesso del suddetto bene, oltre ad altri, da Di Cosmo Nunziata e ██████████, nato il 04.10.1931, con atto del notaio Pasquale Rinaldi di Monte Sant'Angelo rep. 7606 del 18.10.1980 trascritto a Foggia ai NN 106378/16500 il 20/10/1980.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da un box auto quadrangolare di circa 21 mq (larghezza 4.35 m, profondità 4.74 m), con altezza utile di 3,7 posto al piano strada di una palazzina risalente agli anni 70. Al garage si giunge direttamente da Via Cimabue.

Le pareti sono dipinte con tempera bianca. Pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo zincato. Il portone di accesso ha una larghezza di 3 m.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- CE n 286 del 05.04.1973 per la costruzione di un fabbricato in cemento armato di tre piani fuori terra tra Via Masaccio e Via Cimabue.
 - Licenza edilizia n 336/74 del 05.10.1974 per la costruzione di un quarto piano
-



fuori terra

Inoltre dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione presso l'Ufficio Urbanistica si vince quanto segue:

- 27.06.1975 sindaco pro tempore emana il provvedimento sindacale di sospensione dei lavori
- 20.10.1975 il pretore del mandamento di San Giovanni Rotondo emana il decreto di sequestro giudiziario per il 5° piano fuori terra
- 19.11.1977 il comune di San Giovanni Rotondo adotta la delibera consiliare 243 avente per oggetto il recupero onere di urbanizzazione per licenze edilizie rilasciate dal 01.09.1968 al .1.02.1977 e relativi criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative in sanatoria delle illegittimità edilizie
- In data 27.02.1978 e 01.03.1978 il titolare della concessione chiede l'applicazione della delibera sopra citata e la richiesta di completamento del 5 piano
- In data 15.05.1978 il comune di San Giovanni Rotondo scrive all'Ufficio Urbanistico Regionale di Bari chiede parere per acconsentire alla sanatoria.

Alla luce di quanto sopra riportato l'Ufficio Tecnico ha riferito alla sottoscritta che visto il tempo trascorso il bene vada considerato regolare.

CONFINI

Il lotto 1 confina a sud con Via Cimabue e procedendo dal vertice nord ovest in senso orario

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**



- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED], OMISIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a in pieno centro della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
-------	------------	---------------------	----------	---------------	--------------	-------------------	-----------	------------



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

S1	6	C/6	box auto	23	1	1	870,00 €	20.010,00 €
								20.010,00 €

Prezzo arrotondato € 20.000,00

diconsi **ventimila euro.**



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] (c.f. DMG LRD 94E08 H926Y) per la quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	23	F/1	13 mq			

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

I sub 23 e 24 derivano per frazionamento del 01.06.2020 prot. FG 0045179 del sub 9.

PROVENIENZA

[REDACTED] entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

- [REDACTED]

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334 (916 mq), su cui,



come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto
Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è costituito da due mappali che compongono parte dello spazio scoperto di



pertinenza di un appartamento corrispondente al sub 3 map. 5028 in altra proprietà (vedi allegato visura storica). Questo patio è lastricato e recintato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 3 e 24 map 5082 e con i sub 6 e 3 map 5121.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED] [REDACTED] OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6



Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED], OMISIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita. Si considera il valore di giardini ed aree di pertinenza di un appartamento al 15% del valore commerciale dell'immobile.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	23	F/1	area scoperta	13	1	1	375,00 €	4.875,00 €
								4.875,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Prezzo arrotondato € 4.900,00

diconsi **quattromilanovecento euro.**



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	24	F/1	16 mq			

VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

I sub 23 e 24 derivano per frazionamento del 01.06.2020 prot. FG 0045179 del sub 9.

PROVENIENZA

[REDACTED] entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

- [REDACTED]

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334 (916 mq), su cui,



come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto
Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è costituito da due mappali che compongono parte dello spazio scoperto di



pertinenza di un appartamento corrispondente al sub 4 map. 5028 in altra proprietà (vedi allegato visura storica). Questo patio è lastricato e recintato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 4 map 5082, con i sub 6 map 5121 e con il sub 23 map 5082.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6



Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore: [REDACTED]

[REDACTED], OMISIS;

a carico: [REDACTED], OMISIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita. Si considera il valore di giardini ed aree di pertinenza di un appartamento al 15% del valore commerciale dell'immobile.

Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	24	F/1	area scoperta	16	1	1	375,00 €	6.000,00 €
								6.000,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

Prezzo arrotondato € 6000,00 €

diconsi **seimila euro.**



LOTTO	prezzo base d'asta
lotto 1	165.700,00 €
lotto 2	185.300,00 €
lotto 3	23.400,00 €
lotto 4	16.200,00 €
lotto 5	47.200,00 €
lotto 6	61.600,00 €
lotto 7	117.600,00 €
lotto 8	25.500,00 €
lotto 9	12.750,00 €
lotto 10	20.000,00 €
lotto 11	4900,00 €
Lotto 12	6000,00 €

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico di tutti i lotti;
2. Visure catastali, estratti di mappa di tutti i lotti;
3. Copia titolo di provenienza lotto 1-7, 11 e 12 e lotto 8 e 9 lotto 10;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Certificato anagrafe
6. Documenti Ufficio Tecnico lotto 1-7, 11 e 12 e lotto 8 e 9 lotto 10
7. Certificato residenza lotto 1
8. Valori OMI lotto 1-7, 11 e 12 e lotto 8 e 9 lotto 10
9. Specchietto riepilogativo

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 11.04.2022



Il consulente tecnico
(dott. Anna Frezza)



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA ██████████ **TIZIANA,** ██████████ **ANTONIO, VISCIO GIUSEPPE, VISCIO**
MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO ██████████

PROCURATORE **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

EI 12/2021

—————
SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

Aggiornato al 08.07.2022

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 12/2021 promossa da ██████████ ██████████
██████████
██████████
██████████, rappresentati e difesi
dagli Avv. Alberto Savi e Avv. Marco D'Amore del foro di Milano e dall'Avv. Michele
Colucci, presso cui sono domiciliati, con studio in Via Federico II n 55 a Lucera - contro
██████████ ██████████, nato a San Giovanni
Rotondo il 08.05.1994, titolare della impresa individuale Costruzioni Valeo di ██████████
██████████, p. IVA 03870420712 corrente in San Giovanni Rotondo in Masaccio n.1.



LOTTO 1	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Appartamento e terrazzo su cui è stato edificato abusivamente un locale adibito a studio
DESCRIZIONE	Appartamento di circa 90 mq e 42 mq di terrazzo calpestabili, posto al piano 2 e sottostante locale abusivo, originariamente area scoperta, indipendente adibito ad ufficio munito di servizio igienico di superficie totale 30 mq posto al piano 1 con accesso indipendente dall'ingresso comune della palazzina.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 8 (Strada Vicinale della Difesa) P1/2- appartamento e studio indipendente
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████ (c.f. DMG LRD 94E08 H926Y) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viscio Giuseppe cede i 60/315 del diritto di usufrutto - Viscio Maria cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà, i 45/316 di proprietà come bene personale e i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni - ██████████ Antonio cede i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni - Viscio Michele cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà - ██████████ Tiziana cede i 149/315 del diritto di proprietà <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui,</p>



	<p>a carico: ██████████ OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ VISCIO ██████████, OMISSIS;</p> <p>a carico: ██████████, OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	L'appartamento e lo studio attualmente risultano essere occupati a titolo gratuito dall'Avv. Cocomazzi Isabella in cui risulta residente come da certificato di residenza allegato.
REGOLARITÀ EDILIZIO	L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la



URBANISTICA	<p>seguinte documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti) <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.</p> <p>Il subalterno catastalmente è composto da una superficie posta al 1 piano e da una porzione posta al secondo piano. Lo studio posto al 1 piano corrisponde a quella che doveva essere un'area scoperta che è stata chiusa senza autorizzazioni realizzando il solaio del piano 2 e dei tamponamenti verticali. Si dovrà provvedere alla rimozione del fabbricato abusivo e riportare lo stato di fatto a quanto depositato con il progetto approvato e accatastato. La spesa da sostenere si stima in complessivi 5000,00€, comprensivi di oneri, redazione delle pratiche e demolizione.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	<p>Prezzo arrotondato considerando le spese per sanare le difformità</p> <p style="text-align: center;">€ 165.700,00</p> <p>diconsi centosessantacinquemilasettecento euro.</p>



LOTTO 2	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Appartamento
DESCRIZIONE	L'appartamento di circa 95 mq calpestabili e con un'area scoperta di circa 70 mq, è posto al piano terra ed ha accesso indipendente direttamente dall'area pedonale esterna comune della palazzina.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 5 (Strada Vicinale della Difesa) PT- appartamento
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████ ██████████) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <p>- ██████████</p> <p>██████████ cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà, i 45/316 di proprietà come bene personale e i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni</p> <p>- ██████████ ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ i 149/315 del diritto di proprietà</p> <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.</p>



	<p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISICIO [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	L'appartamento attualmente non è occupato ed è in proprietà di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento: <ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765</p> <p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p> <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.</p> <p>Si rileva che è presente un'apertura sulla parete ovest della zona giorno non presente nelle planimetrie depositate con CE e successive modifiche. Tale anomalia andrà sanata facendo domanda di SCIA.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Si rileva che è presente un'apertura sulla parete ovest della zona giorno non presente a livello catastale
VALORE A BASE D'ASTA	<p>Prezzo arrotondato considerando le spese per sanare le difformità</p> <p>€ 185.300,00</p> <p>diconsi centottantacinquemilatrecento euro.</p>



	<p>26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] cedeva i 30/315 di nuda proprietà a [REDACTED] e i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Maria mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>INSCIZIONI</p> <p>TRASCRIZIONI</p>	<p>E</p> <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio</p>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.</p> <p>Si deve tenere in considerazione il fatto che il lotto ha accesso per mezzo di un portellone antipanico al vano corrispondente al sub 20 in cui trova spazio la colonna predisposta per il vano ascensore, mai realizzato, dal momento che il sub 18 si trova ancora al grezzo. Per svincolare il bene da questo subalterno si considera una spesa di 1500,00 € per l'eliminazione di tale passaggio. Dal momento che l'apertura non è segnalata né in planimetria catastale né nella planimetria depositata con CE e SCIA, si deve solo provvedere all'eliminazione fisica di tale anomalia.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo al netto delle spese per la chiusura del passaggio: € 21.900,00 diconsi venunmilanovecento euro.



	<p>26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] cedeva i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Michele e i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Maria mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>INSCIZIONI</p> <p>TRASCRIZIONI</p>	<p>E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO</p> <p>[REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio</p>



	<p>39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <p>- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti</p> <p>- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765</p> <p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p> <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per</p>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 16.200,00 diconsi sedicimila duecento euro.



LOTTO 5	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Porzione di fabbricato al grezzo
DESCRIZIONE	Porzione di fabbricato al grezzo avanzato di complessivi 59 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 20 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto e deposito in costruzione
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████ ██████████) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <p>- ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà</p> <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.</p>



	<p>Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] e i 30/315 di nuda proprietà a [REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>INSCRIZIONI</p> <p>TRASCRIZIONI</p>	<p>E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO</p> <p>[REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p>



	<p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED],OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto:1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p> <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale che è stata approvata.</p> <p>Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, delle divisioni interne che suddividono la superficie complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio (garage 22,1 mq, deposito 15,4 mq, WC 4,4 mq, disimpegno 2,1 mq, deposito 8,05 mq).</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 47.200,00 diconsi quarantasettemiladuecento euro.



LOTTO 6	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Porzione di fabbricato al grezzo
DESCRIZIONE	Porzione di fabbricato al grezzo di complessivi 77 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 14 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto e deposito in costruzione
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viscio Giuseppe cede i 60/315 del diritto di usufrutto - Viscio Maria cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà, i 45/316 di proprietà come bene personale e i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni - ██████████ cede i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni - ██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.</p>



	<p>Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] e i 30/315 di nuda proprietà a [REDACTED] mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>INSCRIZIONI</p> <p>TRASCRIZIONI</p>	<p>E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO</p> <p>[REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p>



	<p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p> <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale che è stata approvata.</p> <p>Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, delle divisioni interne che suddividono la superficie complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio (garage 37,4 mq, depositi 15,4 mq e 10,4 mq, WC 3,4 mq, disimpegni 1,5 mq e 1,4 mq).</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 61.600,00 diconsi sessantunmilaseicento euro.



LOTTO 7	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Porzione di fabbricato al grezzo
DESCRIZIONE	Porzione di fabbricato al grezzo di complessivi 73 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 18 (Strada Vicinale della Difesa) P-1- box auto e deposito in costruzione
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████ (c. ██████████) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <p>- ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà</p> <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova</p>



	<p>edificazione.</p> <p>Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] cedeva i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Michele e i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Maria mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
INSCIZIONI TRASCRIZIONI	E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021 a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS; a carico: [REDACTED] OMISSIS; titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021



	<p>del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento: <ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765</p> <p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p> <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale che è stata approvata.</p> <p>Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, parte delle divisioni interne che suddividono la superficie complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 58.400,00 diconsi cinquantottomilaquattrocento euro.



	<p>Le unità negoziali sopra citate sono così composte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Unità negoziale 50 map 6486 (58 mq) e 6492 (13 mq)- Unità negoziale 51 map 6488 (339 mq) e 6489 (79 mq)- Unità negoziale 52 map 6493 (195 mq), 6496 (18 mq), 6500 (110 mq). <p>Savino Teresa acquisiva il diritto di nuda proprietà del mappale 1148, fg. 58, di 714 mq, da Campanile Giovanna, madre di Savino Tersi, con atto di donazione del Notaio Frumento di San Giovanni Rotondo del 17.10.1984 e trascritto a Foggia ai NN 177866/16755 il 31.10.1984 e variata in data 09.01.2003</p>
<p>INSCIZIONI TRASCRIZIONI</p>	<p>E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p>



	<p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8 - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9 - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di ██████████.
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo non è stato in grado di produrre il fascicolo edilizio relativo all'immobile. Attraverso delle ricerche e la collaborazione dell'esecutato si è appreso che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIA 18609 del 31.07.2014 e variante - SCIA 27.07.2016 prot. 20603
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	<p>Prezzo arrotondato € 25.500,00</p> <p>diconsi venticinquemilacinquecento euro.</p>



		<ul style="list-style-type: none">- Unità negoziale 50 map 6486 (58 mq) e 6492 (13 mq)- Unità negoziale 51 map 6488 (339 mq) e 6489 (79 mq)- Unità negoziale 52 map 6493 (195 mq), 6496 (18 mq), 6500 (110 mq). <p>Savino Teresa acquisiva il diritto di nuda proprietà del mappale 1148, fg. 58, di 714 mq, da Campanile Giovanna, madre di Savino Tersa, con atto di donazione del Notaio Frumento di San Giovanni Rotondo del 17.10.1984 e trascritto a Foggia ai NN 177866/16755 il 31.10.1984 e variata in data 09.01.2003</p>
INSCRIZIONI TRASCRIZIONI	E	<p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p>



	<p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8 - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9 - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di ██████████
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo non è stato in grado di produrre il fascicolo edilizio relativo all'immobile. Attraverso delle ricerche e la collaborazione dell'esecutato si è appreso che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIA 18609 del 31.07.2014 e variante - SCIA 27.07.2016 prot. 20603
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	<p>Prezzo arrotondato € 12.750,00</p> <p>diconsi dodicimilasettecentocinquanta euro.</p>



LOTTO 10	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Box auto
DESCRIZIONE	Box auto di complessivi 24 mq al piano strada.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di risalente agli anni settanta in via Cimabue n 8, nel centro urbano di San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 (Via Cimabue 8) PT box auto
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████ entrava in possesso del subalterno, map 5474, Foglio 143 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO per donazione da parte di ██████████ con atto redatto dal Notaio Lops rep. 96540/16759 del 24.04.2014 e trascritto a Foggia ai NN 8836/7108 il 08.05.2014.</p> <p>Di cosmo Candida entrava in possesso del suddetto bene, oltre ad altri, da ██████████, con atto del notaio Pasquale Rinaldi di Monte Sant'Angelo rep. 7606 del 18.10.1980 trascritto a Foggia ai NN 106378/16500 il 20/10/1980.</p>
INSCIZIONI TRASCRIZIONI	<p>E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ VISCIO ██████████, OMISSIS;</p> <p>a carico: ██████████ OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8 - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9 - NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio



	<p>143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <ul style="list-style-type: none">- CE n 286 del 05.04.1973 per la costruzione di un fabbricato in cemento armato di tre piani fuori terra tra Via Masaccio e Via Cimabue.- Licenza edilizia n 336/74 del 05.10.1974 per la costruzione di un quarto piano fuori terra <p>Inoltre dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione presso l'Ufficio Urbanistica si vince quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- 27.06.1975 sindaco pro tempore emana il provvedimento sindacale di sospensione dei lavori- 20.10.1975 il pretore del mandamento di San Giovanni Rotondo emana il decreto di sequestro giudiziario per il 5° piano fuori terra



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>- 19.11.1977 il comune di San Giovanni Rotondo adotta la delibera consiliare 243 avente per oggetto il recupero onere di urbanizzazione per licenze edilizie rilasciate dal 01.09.1968 al .1.02.1977 e relativi criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative in sanatoria delle illegittimità edilizie</p> <p>- In data 27.02.1978 e 01.03.1978 il titolare della concessione chiede l'applicazione della delibera sopra citata e la richiesta di completamento del 5 piano</p> <p>- In data 15.05.1978 il comune di San Giovanni Rotondo scrive all'Ufficio Urbanistico Regionale di Bari chiede parere per acconsentire alla sanatoria.</p> <p>Alla luce di quanto sopra riportato l'Ufficio Tecnico ha riferito alla sottoscritta che visto il tempo trascorso il bene vada considerato regolare.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 20.000,00 diconsi ventimila euro.



	<p>essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] e cedeva i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Michele e i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Maria mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p>INSCIZIONI TRASCRIZIONI</p>	<p>E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED] OMISSIS;</p> <p>titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p>



	<p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <p>- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti</p> <p>- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765</p> <p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 4.900,00 diconsi quattromilanovecento euro.



LOTTO 12	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Area scoperta
DESCRIZIONE	Area scoperta di circa 16 mq che costituisce parte dello scoperto afferente ad un appartamento del piano terra della palazzina identificata come blocco A.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 24 (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████ ██████████) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ██████████ ██████████ cede i 30/315 del diritto di nuda proprietà, i 45/316 di proprietà come bene personale e i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni - ██████████ ██████████ cede i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni - ██████████ i 30/315 del diritto di nuda proprietà - ██████████ ██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.</p> <p>Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di</p>



	<p>essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] cedeva i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Michele e i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Maria mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
INSCIZIONI TRASCRIZIONI	E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021 a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS; a carico: [REDACTED] OMISSIS; titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia. beni colpiti:



	<p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9</p> <p>- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6</p> <p>Diritto: 1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	<p>L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:</p> <p>- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti</p> <p>- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765</p> <p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 6000,00 € diconsi seimila euro.



LOTTO 13	EI 12/2021
TIPOLOGIA	Porzione di fabbricato al grezzo
DESCRIZIONE	Porzione di fabbricato al grezzo rappresentante un locale di servizio contenete il vano ascensore di complessivi 74 mq posto al piano seminterrato dell'edificio.
UBICAZIONE	L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.
DATI CATASTALI	NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 18 (Strada Vicinale della Difesa) S1 - box auto e deposito in costruzione
PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA	<p>██████████) per la quota di 1/1</p> <p>██████████ entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:</p> <p>- ██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████</p> <p>██████████ cede i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni</p> <p>- ██████████</p> <p>██████████ cede i 149/315 del diritto di proprietà</p> <p>Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova</p>



	<p>edificazione.</p> <p>Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] cedeva i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Michele e i 30/315 di nuda proprietà a Viscio Maria mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto</p> <p>Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di Viscio Pietro il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:</p> <p>- [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
INSCIZIONI TRASCRIZIONI	E Agenzia del Territorio della provincia di Foggia TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021 a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED], OMISSIS; a carico: [REDACTED] OMISSIS; titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021



	<p>del Tribunale di Foggia.</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Agenzia del Territorio della provincia di Foggia</p> <p>ISCRIZIONI</p> <p>nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019</p> <p>a favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] VISCIO [REDACTED],OMISSIS;</p> <p>a carico: [REDACTED], OMISSIS;</p> <p>titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;</p> <p>capitale: 155.000,00 €</p> <p>beni colpiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 <p>Diritto:1/1 proprietà</p> <p>Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.</p>
OCCUPAZIONE	Il bene è in proprietà e nella disponibilità di [REDACTED].
REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA	L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento: <ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

	<p>- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765</p> <p>- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)</p> <p>In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale che è stata approvata.</p> <p>Il lotto attualmente è composto da una porzione del sub 18 di complessivi 74 mq e rappresenta, da planimetria depositata con l'ultima SCIA del 2022, un vano accessorio al garage corrispondente al sub 12.</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	Nulla da rilevare
VALORE A BASE D'ASTA	Prezzo arrotondato € 29.600,00 diconsi cinquantottomilaquattrocento euro.



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unita' immobiliare

Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

Nuova costruzione

Passaggio di proprieta'

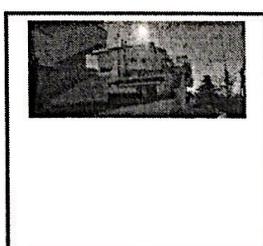
Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualficazione energetica

Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
 Comune : **San Giovanni Rotondo (FG)**
 Cod.Istat: **71046**
 Indirizzo : **Strada vicinale della difesa**
 CAP **71013**
 Piano : secondo - Interno : -
 Coord. GIS : Lat : **41.7044249** ; Long : **15.6990951**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2019**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **86.45**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **348.47**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	San Giovanni Rotondo - H926			Sezione		Foglio	39	Particella	5121
Subalterni	da	8	a	8	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA B

EP gl,nren **76.80** kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità' annua consumata in uso standard (specificare unità' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	17.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 76.80 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	666.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.09 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 14.41 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto termico	NO	99.9	A1 (66.62)	A1 66.62 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	348.47	m ³
S - Superficie disperdente	286.50	m ²
Rapporto S/V		0.82
EPH,nd	34.88	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.067	-
YIE	0.05	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldiaia a condensazione	2019	046AK525	gas naturale	23.60	0.78 η_H	0.05	44.84
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldiaia a condensazione	2019	046AK525	gas naturale	23.60	0.54 η_W	0.04	31.96
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco CIPRIANO
Indirizzo	Via Monte San Michele, 10 - San Giovanni Rotondo
E-mail	francesco.cipriano@gmail.com
Telefono	3934314880
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia n. 2719
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 03/02/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 12/02/2022

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

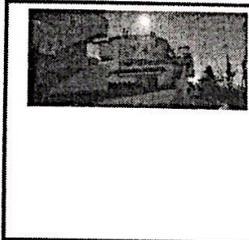
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
 Comune : **San Giovanni Rotondo (FG)**
 Cod.Istat: **71046**
 Indirizzo : **Strada vicinale della difesa**
 CAP **71013**
 Piano : terra - Interno : -
 Coord. GIS : Lat : **41.7044249** ; Long : **15.6990951**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2020**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **94.98**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **362.01**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		San Giovanni Rotondo - H926		Sezione		Foglio		39		Particella		5121	
Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

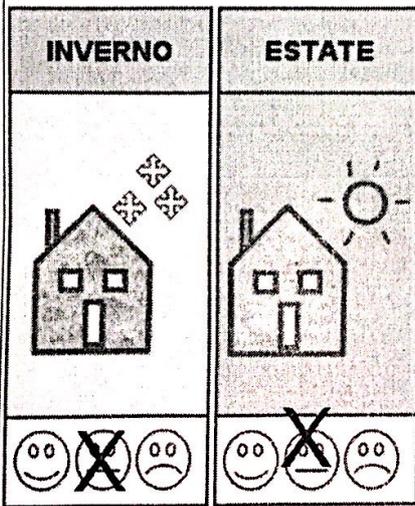
Servizi energetici presenti

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

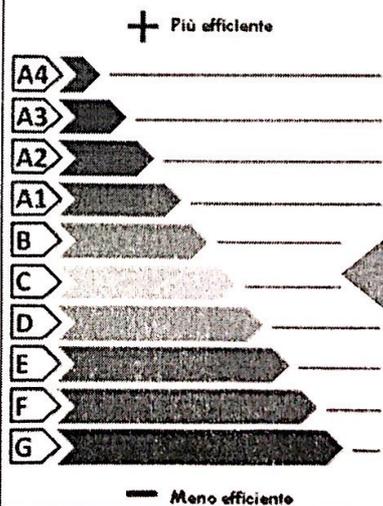
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA
C

EP gl,nren
72.91
 kWh/m² anno

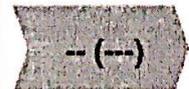
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	18.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 72.91 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	694.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.09 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 13.68 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto termico	NO	99.9	B (67.38)	B 67.38 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	362.01	m ³
S - Superficie disperdente	203.72	m ²
Rapporto S/V		0.56
EPH,nd	33.19	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.058	-
YIE	0.07	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2020	046AK526	gas naturale	23.60	0.78 η_H	0.05	42.52
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2020	046AK526	gas naturale	23.60	0.56 η_W	0.04	30.39
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Francesco CIPRIANO
Indirizzo	Via Monte San Michele, 10 - San Giovanni Rotondo
E-mail	francesco.cipriano@gmail.com
Telefono	3934314880
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia n. 2719
Dichiarazione di Indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, <p align="center">DICHIARA</p> l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 03/02/2022
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data 12/02/2022

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

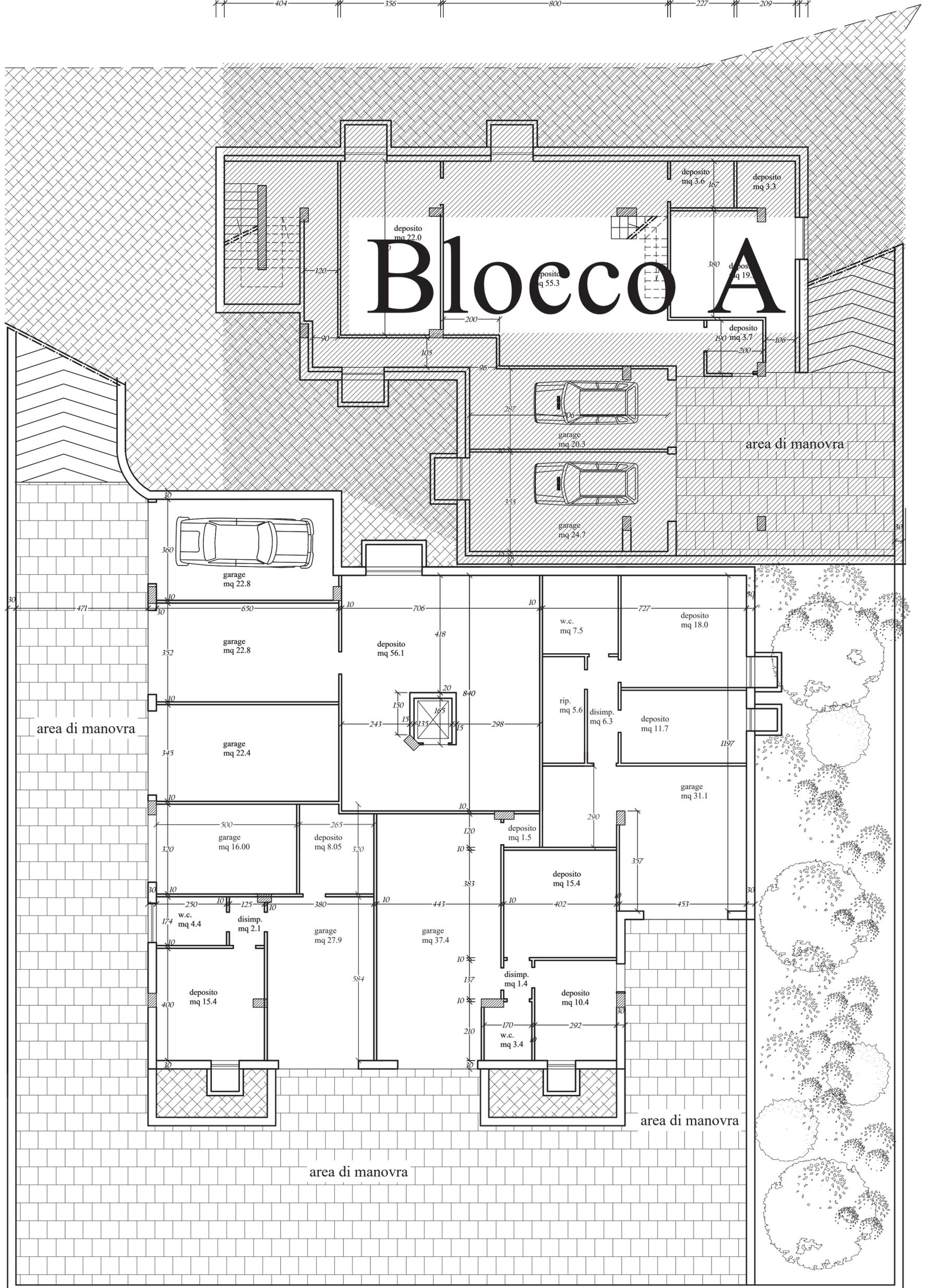
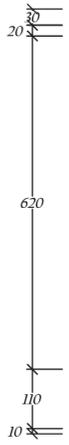
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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

PIANTA INTERRATO — STATO APPROVATO —



TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

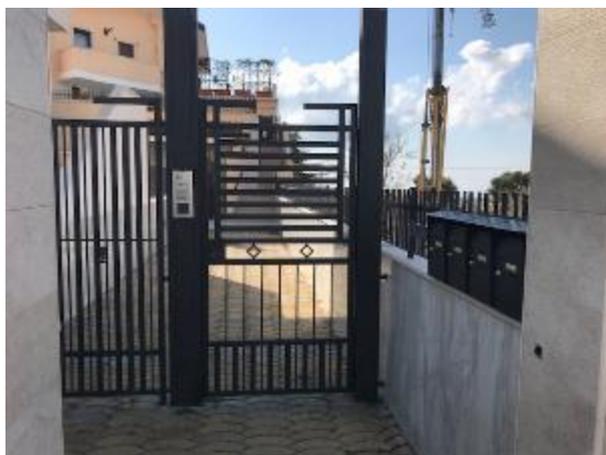
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA [REDACTED] TIZIANA, [REDACTED] ANTONIO,
VISCIO GIUSEPPE, VISCIO MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO [REDACTED]
PROCURATORE **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**
C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

EI 12/2021

Allegato fotografico lotto 1



Ingresso della palazzina



Le frecce indicano lo studio abusivo e l'appartamento



Ingresso all'appartamento



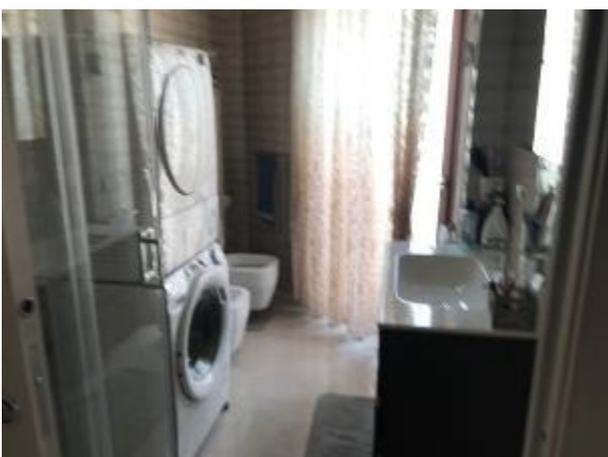
Zona giorno



Corridoio zona notte



Camere da letto



Sale da bagno



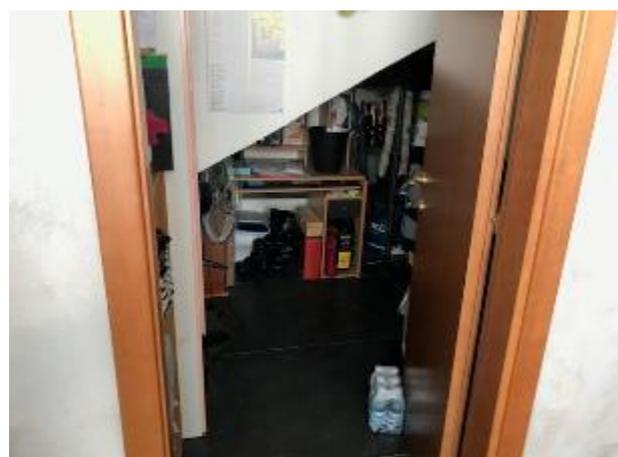
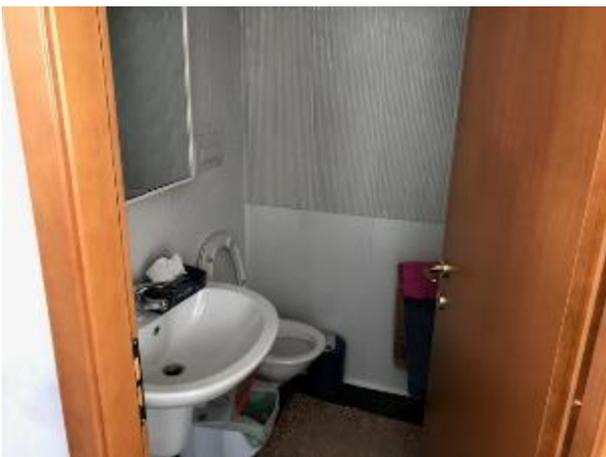
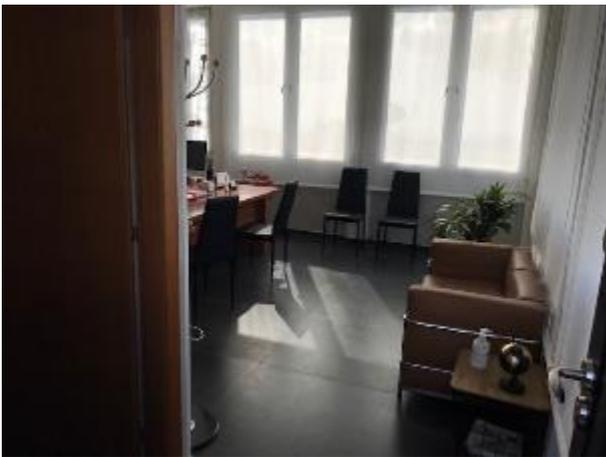
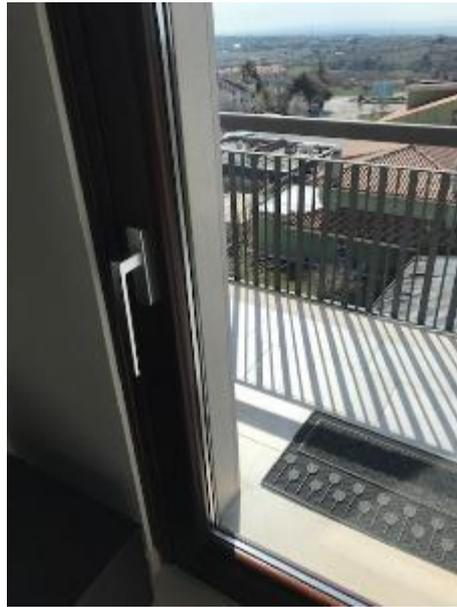


Immagini del terrazzo

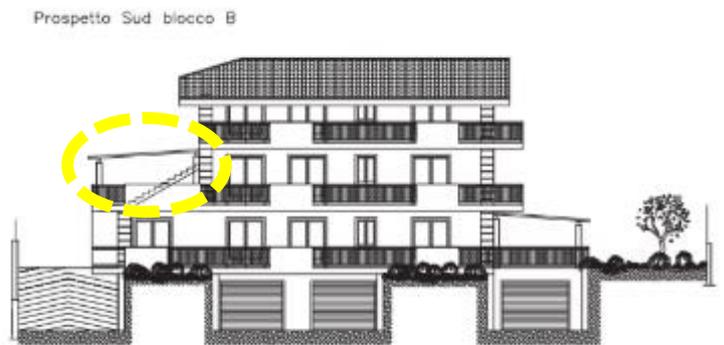


Solaio abusivo che crea il soffitto dello studio al piano 1





Dettagli dello studio abusivamente realizzato



Particolare del prospetto sud ed identificazione dello studio esistente e della tettoia concessa.

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

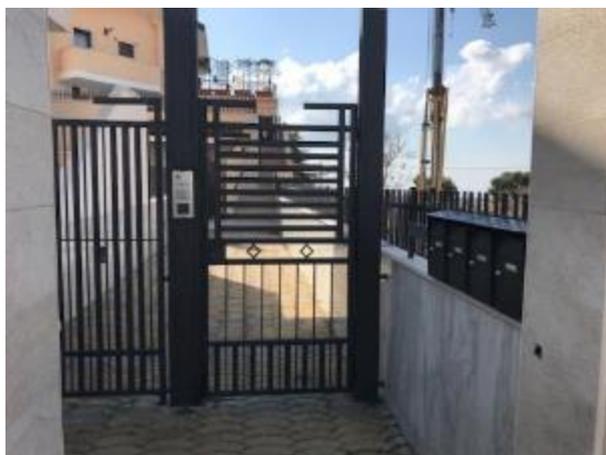
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA [REDACTED] **TIZIANA**, [REDACTED] **ANTONIO**,
VISCIO GIUSEPPE, VISCIO MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO [REDACTED]
PROCURATORE **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**
C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

EI 12/2021

Allegato fotografico lotto 2



Ingresso della palazzina



Le freccia indica l'appartamento



Anticamera dell'ingresso all'appartamento e particolare del portone blindato



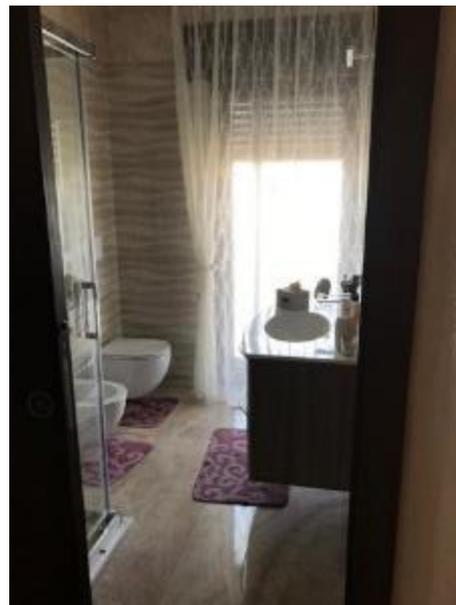
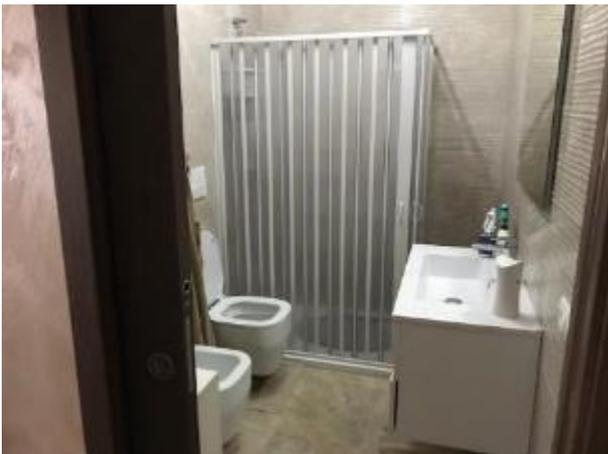
Zona giorno



Corridoio zona notte



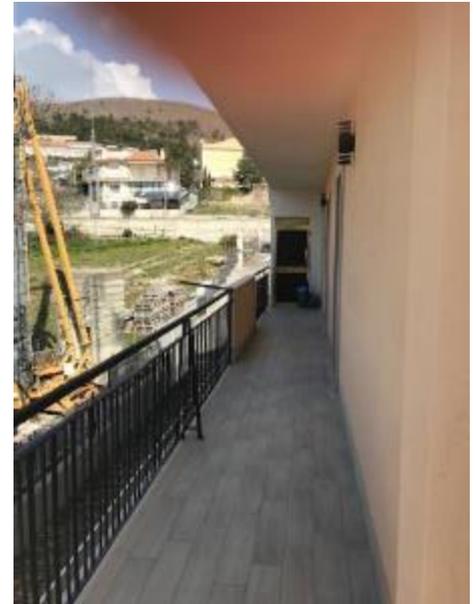
Locali di servizio



Sale da bagno



Camere da letto



Scorci del terrazzo che circonda l'appartamento



Patio del piano terra sul fronte nord dell'edificio

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

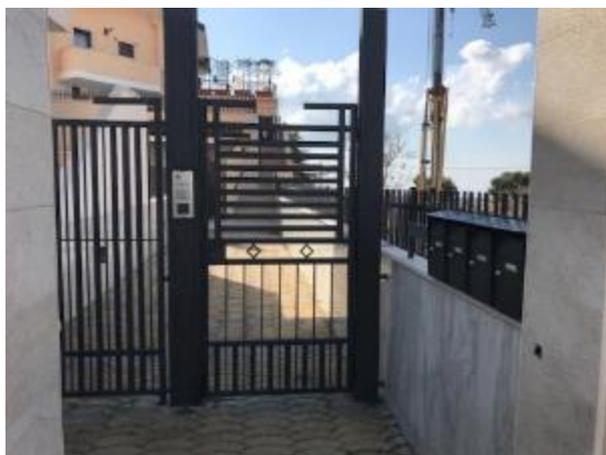
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA [REDACTED] **TIZIANA, [REDACTED] ANTONIO,**
VISCIO GIUSEPPE, VISCIO MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO [REDACTED]
PROCURATORE **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**
C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

EI 12/2021

Allegato fotografico lotto 3



Ingresso della palazzina



Particolare del box auto. Con la freccia è segnalata la porta anti panico che andrà murata perché non concessa.

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

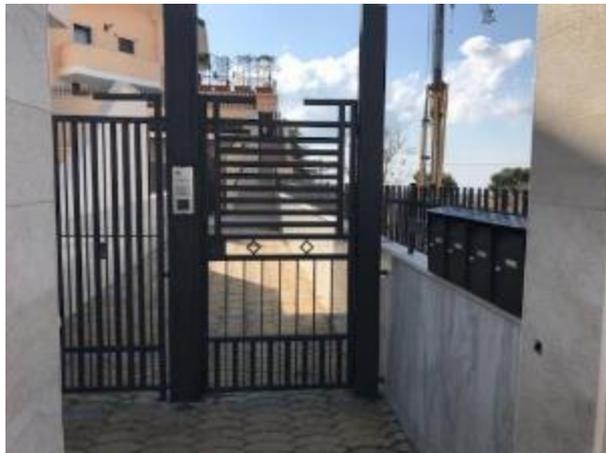
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA [REDACTED] **TIZIANA, [REDACTED] ANTONIO,**
VISCIO GIUSEPPE, VISCIO MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO [REDACTED]
PROCURATORE **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**
C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

EI 12/2021

Allegato fotografico lotto 4



Ingresso della palazzina



Particolare del box auto.

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA [REDACTED] TIZIANA, [REDACTED] ANTONIO,
VISCIO GIUSEPPE, VISCIO MARIA, VISCIO MICHELE

CONTRO [REDACTED] [REDACTED]
PROCURATORE Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore
C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

EI 12/2021

Allegato fotografico lotto 8



Accesso carraio al garage seminterrato



Particolari dell'interno del box auto



Accesso al garage comune



Particolare della rampa