

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SUG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°89/23 R.G.

[REDACTED] +1

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

RODI GARGANICO (FG)
TRAVERSA PRIMA DI VIA SPECCHI DEL SOLE N. 6

IL TECNICO:

Ing. Antonio VENTAROLA



ISO 9001
LL-C (Certification)



📍 Via Vittorio Veneto, 103 - 71036 Lucera (FG)
✉ a.ventarola@ingegneriaventarola.it
🌐 ingegneriaventarola.it
☎ 08811781446 📱 3206560797





TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 89/23 R.G. ES.

promossa da



contro



G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

PREMESSA

In data **13.02.2025** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da [REDACTED] + 1 contro il signor [REDACTED].

In data **03.03.2025**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 vent[REDACTED] anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
1. - *ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto 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. - *quinqües 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 sovrapposizioni 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, anche mediante l'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 interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di 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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile,*





specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 Banza 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. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini,*





dati catastali e prezzo base;

- 7. all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*





10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o





concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

*Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici,*





determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In data 10.03.2025, alla presenza dell'avvocato Sergio Cusmai, custode giudiziario degli immobili pignorati, e del sig. [REDACTED] [REDACTED] – debitore, e dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED] per conto del debitore, ha visitato gli immobili siti in Rodi Garganico alla via Traversa prima di via Specchi del sole n.6 (allegato n. 1).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel vent[REDACTED] anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e la documentazione acquisita presso la



Conservatoria dei RR.II. di Lucera, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle. I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico al foglio 3 p.IIIa 631 sub. 3 - cat. A/3;

Foglio 3 p.IIIa 631 sub 3 - Catasto fabbricati –

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
02.11.2010	ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale Sentenza di condanna	Nota del 02.11.2010 R.G. n. 8958 R.P. 1274 Cons. RR.II. Lucera		
	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobiliare	Nota del 08.03.2023 R.G. n. 2091 R.P. 1720 Cons. RR.II. Lucera		
	TRASCRIZIONE Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione	Nota del 18.10.2023 R.G. n. 8243 R.P. 9757 Cons. RR.II. Lucera		

Titolo di provenienza nel vent:

1 - accettazione d'eredità contro la de cuius sig.ra ,
deceduta il 16/03/2021, a favore del coniuge Sig. , a seguito
di provvedimento reso a seguito di procedimento avente ad oggetto l'actio
interrogatoria esperita dinanzi al Tribunale di Foggia, r.g. vg n. 1748/2022,
del 21/11/2022, rep. n.6457/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
- Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lucera al n._R.G. 10260 e n. R.P. 8673 dell'08/11/2024;

2 - successione legittima in morte della de cuius sig.ra
, deceduta il 16/03/2021 (1/1 della piena proprietà), a favore del
coniuge sig. (1/1 della piena proprietà), presentata presso
l'Agenzia delle Entrate di Foggia in data 16/10/2023, den. n.97640 Vol. n.
88888/22, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale





di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 9757 R.P. 8243 del 18/10/2023;

3 - compravendita dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (1/1 della piena proprietà) alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (1/1 della piena proprietà in regime di separazione di beni), per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giuseppe Stella con sede in San Severo (FG) del 15/06/2004, rep. n.1109 racc. n.286, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 6228 R.P. 4811 del 16/06/2004;

4 - atto unilaterale di impegno e garanzia di obbligo edilizio a favore del Comune di Rodi Garganico (1/1 della piena proprietà) e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] (1/1 della piena proprietà), per scrittura privata autenticata dal Not. Enrico Cassano con sede in Torremaggiore (FG) del 10/06/1993, rep. n.195560 racc. n.28010, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 4392 R.P. 3577 del 25/06/1993;

5 - atto di asservimento a favore del Comune di Rodi Garganico (1/1 della piena proprietà) e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] (1/1 della piena proprietà quale bene personale), per atto del Not. Enrico Cassano con sede in Torremaggiore (FG) del 10/11/1992, rep. n.193487 racc. n.27532, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 9266 R.P. 7848 del 16/11/1992;

6 - compravendita dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/2 della





piena proprietà in regime di separazione di beni) al sig. [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/2 della piena proprietà), per atto del Not. Francesco Paolo Lops con sede in San Severo (FG) del 02/04/1992, rep. n.25062, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 3408 R.P. 2911 del 27/04/1992;

7 - compravendita dai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero della proprietà) ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (quota di 1/2 a testa della proprietà), per atto del Not. Francesco Paolo Lops con sede in San Severo (FG) del 24/08/1989, rep. n.13222 racc. n.2841, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 7101 R.P. 39004 del 20/09/1989.

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 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;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG)

LOTTO UNICO:

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Rodi Garganico	3	631	3	A/3	3	4	56	330,53	Contrada Santa Barbara snc Piano T - 1 - 2

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n° 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;

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.



*Quesito n°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;

Alla data odierna, la proprietà dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, risulta la seguente:

LOTTO UNICO:

piena proprietà di un piccolo appartamento al piano secondo, ubicato in Rodi Garganico (FG) alla via Traversa prima di Specchi del Sole n. 6, contraddistinto dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 3 - p.lla n. 631 - sub 3.

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono per 1/1 di proprietà del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], unico erede della sua moglie [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED], coniugati in regime di separazione dei beni (allegato 2: estratto atto di matrimonio). La visura catastale risulta erroneamente intestata a EDILIZIA [REDACTED], in quanto in attesa del perfezionamento delle canoniche vulture rinvenienti dalla presentazione della dichiarazione di successione in morte di [REDACTED].



**Quesito n° 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;

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è il seguente:

LOTTO UNICO:

Piccolo appartamento al piano secondo ubicato in Rodi Garganico (FG) con accesso traversa di via Specchi del sole n.6, contraddistinto dal seguente identificato catastale:

- Unità immobiliare sita in Rodi Garganico alla Via prima traversa di Specchi del sole n. 6 con accesso dall'omonima strada, costituita da una abitazione al piano secondo di 4 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 3, mappale 631, sub 3, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 330,53. Confina con sul lato principale con Traversa prima di via Specchi del sole, e con tre diverse proprietà, e altra strada a denominarsi.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 3).

Quesito n°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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"

L'immobile, sito in Rodi Garganico (FG) alla via traversa prima di via Specchi del sole n. 6, piano secondo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Rodi Garganico al foglio 3, p.lla 631, sub 3, categoria A/3 è così costituito:





- **Unità immobiliare uso abitazione**, con struttura portante in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	P.2. m. 2,66
	composizione interna (piano secondo)	Ingresso soggiorno - pranzo - , w.c., letto, disimpegno, cucina, letto
per ciascun locale	superficie netta (piano secondo)	
	Ingresso soggiorno pranzo	mq 14,40
	w.c.	mq 4,05
	Letto	mq 8,85
	Disimpegno	mq 1,35
	Cucina	mq 4,05
	Letto	mq 7,70
	Balcone	mq 21,00
	Cortile (sup. catastale)	mq 76,80
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10 corte – fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale 0,10 corte – eccedenza 0,02
	superficie lorda	Piano secondo $48,13 \text{ mq} + (48,13 * 0,10) + (28,67 * 0,02) + (21,00 * 0,3) = 59,81 \text{ mq}$
	Esposizione (piano secondo)	
	Ingresso soggiorno pranzo	Nord
	w.c.	Ovest
	Letto	Ovest
	Disimpegno	Cieco
	Cucina	Est
	Letto	Est

caratteristiche	Solaio di piano	Latero-cementizio
-----------------	-----------------	-------------------



strutturali del bene	Copertura	Piana
	manto di copertura	--
	Scale	c.a.
	pareti esterne dell'edificio	Mattoncino
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in alluminio
	infissi interni	Nessuno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Persiana in alluminio
	Scale interne	--
	impianto elettrico	Nessuno
	impianto idrico	Nessuno
	impianto termico	Nessuno
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	==

Al momento del sopralluogo l'immobile è inutilizzato in quanto privo di impianti e senza rifiniture.

Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;



**Criteri di stima**

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

➤ **Momento di stima: attualità (Anno 2025 – Semestre 1).**

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente



Immobiliare” e siti web come “Immobiliare.it”.

Al momento del sopralluogo l'appartamento non è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato.

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, dell'Attestato di Prestazione Energetica, e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali dell'appartamento in questione un valore di € 1.000,00/mq:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Appartamento sito in Rodi Garganico alla traversa prima di via Specchi del Sole n. 134 (F°3 p.lla 631 sub 3)	Mq 59,81	€/mq 1.000,00	€ 59.810,00
Totale			€ 59.810,00



Quesito n°4 bis

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

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Rodi Garganico al foglio 3, p.lla 631, sub.3 categoria A/3, vi è come pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali il cortile a piano terra.

Appartamento (F.3 p.IIa 631 sub 3 cat. A/3)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale		Ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10 corte – fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale 0,10
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione		
	Piano secondo	48,13 mq + (48,13 * 0,10) + (28,67 * 0,02) + (21,00 * 0,3) = 59,81 mq	
	superficie commerciale		
	Piano secondo	mq 59,81	

Quesito n°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







scalinata esterna al fabbricato condominiale dipartentesi dal pertinente giardino.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Rodi Garganico	3	631	3	A/3	3	4	56	330,53	Contrada Santa Barbara snc Piano T - 1 - 2

Quesito n°7

all'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;

LOTTO UNICO:

Il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 al sig. [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] (DEBITORE). L'immobile
identificato al catasto fabbricati del comune di Rodi Garganico al foglio 3
p.lla 631 sub 3 è di piena ed esclusiva proprietà della sig. [REDACTED] a
seguito:

1 - accettazione d'eredità contro la de cuius sig.ra [REDACTED],
deceduta il 16/03/2021, a favore del coniuge Sig. [REDACTED], a seguito
di provvedimento reso a seguito di procedimento avente ad oggetto l'actio
interrogatoria esperita dinanzi al Tribunale di Foggia, r.g. vg n. 1748/2022,
del 21/11/2022, rep. n.6457/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
- Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lucera al n. R.G. 10260 e n. R.P. 8673 dell'08/11/2024;

2 - successione legittima in morte della de cuius sig.ra [REDACTED],
deceduta il 16/03/2021 (1/1 della piena proprietà), a favore del coniuge
sig. [REDACTED] (1/1 della piena proprietà), presentata presso l'Agenzia
delle Entrate di Foggia in data 16/10/2023, den. n.97640 Vol. n. 88888/22,
trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia –
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 9757 R.P.
8243 del 18/10/2023.

[REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi [REDACTED]
[REDACTED], c.f. [REDACTED], è il debitore a seguito
dell'accettazione a titolo universale dell'eredità del proprio coniuge sig.ra





■■■■■ deceduta in data 16.03.2021, avvenuta a seguito di actio interrogatoria esperita dinanzi al Tribunale di Foggia, r.g. vg n. 1748/2022, all'esito della quale vi è stata rinuncia all'eredità della figlia ■■■■■, nata da una precedente unione della de cuius ed accettazione da parte del marito ■■■■■.

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartiene a:

1/1 ■■■■■ ■■■■■

Al momento del sopralluogo l'appartamento non era utilizzabile per lo scopo per cui è stato realizzato. L'immobile risulta privo di impianti e di alcune rifiniture.

Quesito n°8

all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato





tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°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;

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per l'immobile, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

1. Iscrizione – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di

condanna registro generale n. 8958 registro particolare n. 1274 del 02.11.2010 a [REDACTED] e [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1 - DEBITRICE).

2. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento

immobiliare registro generale n. 2091 registro particolare n. 1720 del 08.03.2023 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 1/1 - DEBITORE).

3. Trascrizione registro generale n. 9757 registro particolare n. 8243

del 18.10.2023 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED].



**Quesito n°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;

Dalle ricerche effettuate personalmente presso l'archivio storico del Comune di Rodi Garganico, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 4 del 02.04.2001. **Agli atti del comune di Rodi Garganico non è stato possibile reperire la concessione prima richiamata in quanto non rintracciabile nell'archivio dell'ente (cfr. allegato 9). Inoltre lo scrivente ha visionato il registro cartaceo e telematico degli atti abilitativi, ma non è stato individuato nessuno utile alla questione in esame tranne quello già in precedenza richiamato.**

Quesito n°11

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





L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 3 p.lla 631 sub 3 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di Rodi Garganico, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale. Dall' A.P.E. si rileva che l'unità immobiliare in esame appartiene alla classe energetica "F" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a 147,7940 KWh/m² anno. L'unità immobiliare è sprovvista di impianto termico (allegato n. 10).

Quesito lettera a

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;*

Gli immobili oggetto della procedura, risultano essere stati regolarmente accatastati. La categoria catastale è conforme con il loro utilizzo.

Quesito lettera b

- 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;*

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 3 p.lla 631 sub 3, non è stata rilevata difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetria catastali in atti.

Quesito lettera c

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 4 del 2.04.2001.

Quesito lettera d

d) verificare se siano 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;

Non è stato possibile riscontrare eventuali difformità tra quanto assentito con titolo abilitativo e quanto in concreto realizzato, in quanto la concessione n. 4 del 02.04.2001 con la quale è stato realizzato l'immobile non è al momento rintracciabile (in quanto fuori





posto) nell'archivio del comune di Rodi Garganico (cfr. allegato 9).

Quesito lettera e

- 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;*

Si rimanda a quanto già relazionato al precedente punto d.

Quesito lettera f

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

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.



**Quesito n°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.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO**LOTTO UNICO**

Tipologia del bene : Appartamento per civile abitazione.

Descrizione del bene : **piena proprietà** di un piccolo appartamento al piano secondo con annesso cortile al piano terra, ubicato in Rodi Garganico (FG) alla Traversa prima di via Specchi del Sole n. 6, contraddistinto dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 3 - p.lla n. 631 - sub 3.

Ubicazione del bene: Rodi Garganico (FG), traversa prima di via Specchi del sole n. 6.

Confini, estensione e dati catastali:





Piena proprietà di un appartamento al piano secondo della palazzina condominiale sita in Rodi Garganico (FG), alla contrada Santa Barbara, lottizzazione Specchi del Sole, censito in catasto fabbricati del comune di Rodi Garganico al folgio 3, particella 631, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, avente consistenza di quattro vani, rendita catastale pari ad euro 330,53 e superficie catastale interna pari a 56 metri quadrati, con annessa pertinenziale area esterna, adibita a giardino, avente consistenza spaziale di 45 metri quadrati, bene immobile a cui si accede tramite scalinata esterna al fabbricato condominiale dipartentesi dal pertinente giardino.

- Unità immobiliare sita in Rodi Garganico alla Via prima traversa di Specchi del sole n. 6 con accesso dall'omonima strada, costituita da una abitazione al piano secondo di 4 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 3, mappale 631, sub 3, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 330,53. Confina con sul lato principale con Traversa prima di via Specchi del sole, e con tre diverse proprietà, e altra strada a denominarsi.

Attuale proprietario: il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (DEBITORE). L'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Rodi Garganico al foglio 3 p.lla 631 sub 3 è di piena ed esclusiva proprietà della sig. [REDACTED] a seguito:





1 - accettazione d'eredità contro la de cuius sig.ra [REDACTED],
deceduta il 16/03/2021, a favore del coniuge Sig. [REDACTED], a seguito
di provvedimento reso a seguito di procedimento avente ad oggetto l'actio
interrogatoria esperita dinanzi al Tribunale di Foggia, r.g. vg n. 1748/2022,
del 21/11/2022, rep. n.6457/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
- Direzione Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lucera al n. R.G. 10260 e n. R.P. 8673 dell'08/11/2024;

2 - successione legittima in morte della de cuius sig.ra [REDACTED],
deceduta il 16/03/2021 (1/1 della piena proprietà), a favore del coniuge
sig. [REDACTED] (1/1 della piena proprietà), presentata presso l'Agenzia
delle Entrate di Foggia in data 16/10/2023, den. n.97640 Vol. n. 88888/22,
trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia –
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera al R.G. 9757 R.P.
8243 del 18/10/2023.

[REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi [REDACTED]
[REDACTED], c.f. [REDACTED], è il debitore a seguito
dell'accettazione a titolo universale dell'eredità del proprio coniuge sig.ra
[REDACTED] deceduta in data 16.03.2021, avvenuta a seguito di actio
interrogatoria esperita dinanzi al Tribunale di Foggia, r.g. vg n. 1748/2022,
all'esito della quale vi è stata rinuncia all'eredità della figlia [REDACTED]
[REDACTED], nata da una precedente unione della de cuius ed accettazione da
parte del marito [REDACTED].

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in
esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO**





appartiene a:

1/1 [REDACTED]

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. Iscrizione – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di

condanna registro generale n. 8958 registro particolare n. 1274
del 02.11.2010 a [REDACTED] e [REDACTED] e contro
la signora [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/1 - DEBITRICE).

2. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento

immobiliare registro generale n. 2091 registro particolare n. 1720
del 08.03.2023 a favore di [REDACTED] e [REDACTED]
e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/1 - DEBITORE).

3. Trascrizione registro generale n. 9757 registro particolare n. 8243

del 18.10.2023 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] e a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED].

Valore del bene da porre a base d'asta: € 59.810,00.

INDICE DEGLI ALLEGATI





- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto atto di matrimonio;
- 3) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 4) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Planimetria del bene;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Visura storica per immobile del 16.01.2025;
- 9) Documentazione rilasciata dal Comune di Rodi Garganico;
- 10) Attestato di prestazione energetica;
- 11) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 35 pagine dattiloscritte e di 11 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 19 Giugno 2025

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Verbale di sopralluogo)



VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilaventicinque il giorno 10 del mese di marzo, il sottoscritto ing. Antonio VENTAROLA, in qualità di C.T.U. (Consulente tecnico d'ufficio), nominato dal Giudice Esecutivo del Tribunale di Foggia nell'udienza del 07 marzo 2025 relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 89/23 R.G. Es. a favore di [REDACTED] + 1 contro [REDACTED] si è recato nel comune di Rodi Garganico (FG) per effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ed al fine di eseguire tutti i rilievi metrici e fotografici di rito.

Alla presenza di:

[REDACTED] (CUSTODE GIUDIZIARIO)

[REDACTED]

Io scrivente ha effettuato tutti i rilievi di rito agli immobili che seguono:

- **Immobile sito in Rodi Garganico alla contrada Santa Barbara, nel C.F. al f.gl. n° 3, p.lla n° 631, sub. 3, Cat. A/3.**

L'immobile sito in Rodi Garganico ed identificato al catasto fabbricato al foglio n. 3 p.la 631 sub 3 ~~8~~ / non è dotato di un impianto termico e il proprietario, avvertito dell'obbligo di dotazione del libretto di impianto e delle relative sanzioni, ~~lo ha~~ / non lo ha consegnato al certificatore. L'esecutato dichiara di non possedere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per l'immobile uso abitazione relativo alla procedura.

Tutto ciò viene effettuato al fine di poter valutare la situazione planimetrica, estetica, manutentiva, edilizia, etc. degli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui all'oggetto.

Salvo ulteriori accertamenti, le operazioni peritali aperte alle ore 13:00, sono chiuse alle ore 15:45

È verbale L.C.S.

Rodi Garganico, lì 10 marzo 2025

Il Tecnico C.T.U. [REDACTED]

(Ing. Antonio VENTAROLA)

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Estratto di matrimonio)



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

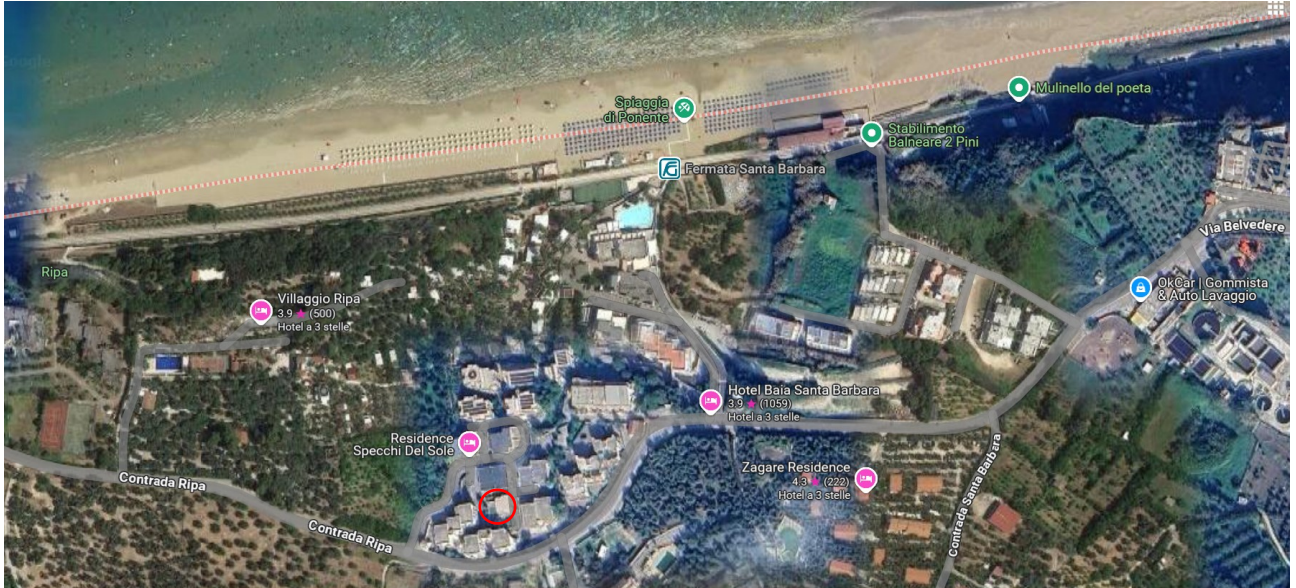
██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Sovrapposizione ortofoto e catastale)





ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + 1 (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Documentazione ipocatastale)



Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA

Data 06/03/2025 Ora 17:40:17
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T426626 del 06/03/2025

per immobile

Richiedente XXXXXXXXXX**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di RODI GARGANICO (FG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 3 - Particella 631 - Subalterno 3
Periodo da ispezionare: dal 10/09/1990 al 06/03/2025
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 10/09/1990 al 06/03/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1990 al 06/03/2025

Elenco immobili

Comune di RODI GARGANICO (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00631 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 8958
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA - SEZ. DISTACCATA S SEVERO Repertorio 228/2010 del 07/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 209 del 05/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 2091
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 586/2023 del 24/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/10/2023 - Registro Particolare 8243 Registro Generale 9757
Pubblico ufficiale FOGGIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 97640/88888 del 16/10/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Ispezione telematica

n. T1 145875 del 11/06/2025

Inizio ispezione 11/06/2025 19:07:50

Richiedente XXXXXXXXXX

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9757

Registro particolare n. 8243

Presentazione n. 3 del 18/10/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 16/10/2023

Pubblico ufficiale FOGGIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA
FOGGIA (FG)

Numero di repertorio 97640/88888/22

Codice fiscale -

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 16/03/2021 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H480 - RODI GARGANICO (FG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO

Particella 631

Consistenza 4,0 vani

Subalterno 3

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune I641 - SERRACAPRIOLA (FG)

Catasto TERRENI

Foglio 35 Particella 169 Subalterno -



Ispezione telematica

n. T1 145875 del 11/06/2025

Inizio ispezione 11/06/2025 19:07:50

Richiedente [REDACTED]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9757

Registro particolare n. 8243

Presentazione n. 3 del 18/10/2023

Natura

T - TERRENO

Consistenza

23 are 60 centiare

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il 15/04/1950 a SAN SEVERO (FG)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/20

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il 17/05/1975 a SAN SEVERO (FG)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/20**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il 31/05/1949 a SANTA CROCE DI MAGLIANO (CB)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/10**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DEVOLUZIONE PER LEGGE [REDACTED] - EREDE - CONIUGE/PARTE DELL'UNIONE CIVILE

[REDACTED] - EREDE - FIGLIO/A



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + 1 (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Documentazione fotografica)

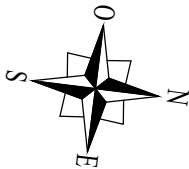
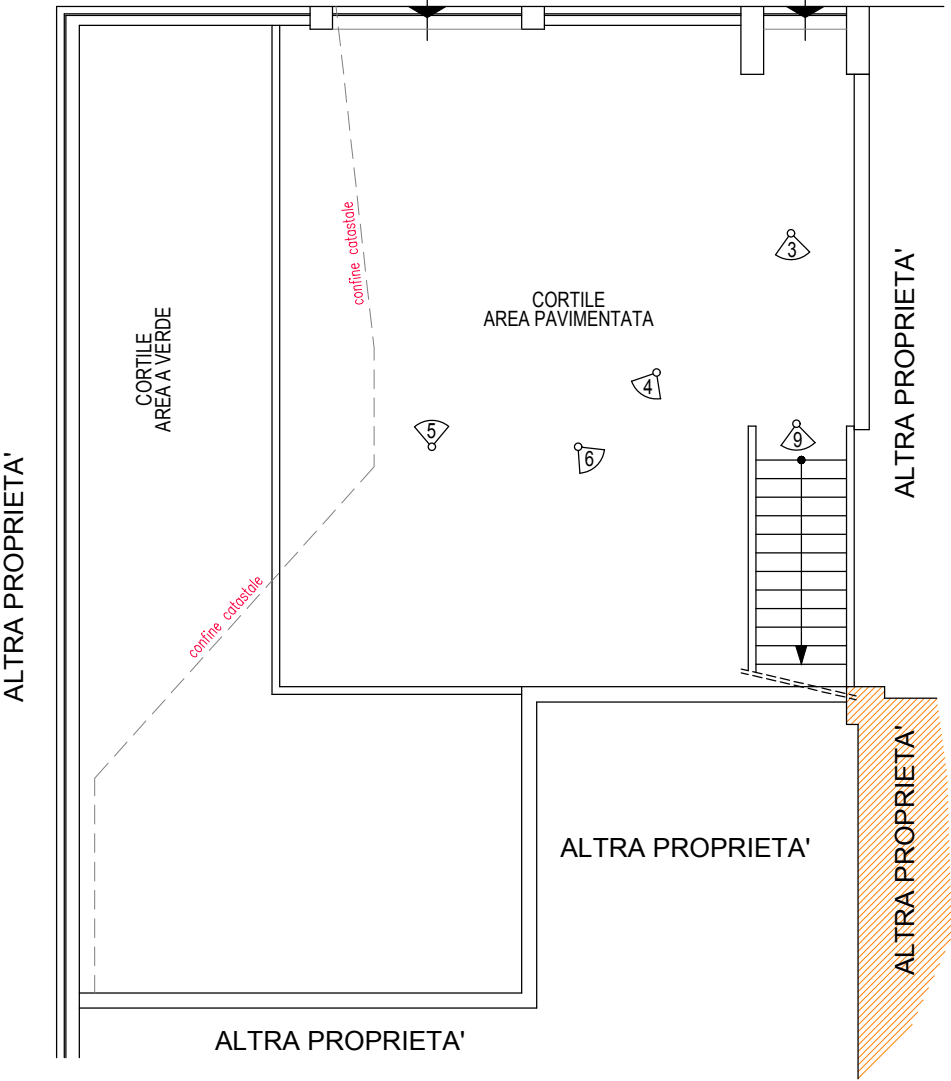


PIANTA PIANO TERRA
RILIEVO FOTOGRAFICO



TRAV. PRIMA DI VIA SPECCHI DEL SOLE

Civ. 6



PIANTA PIANO SECONDO H=2,66mt.
RILIEVO FOTOGRAFICO

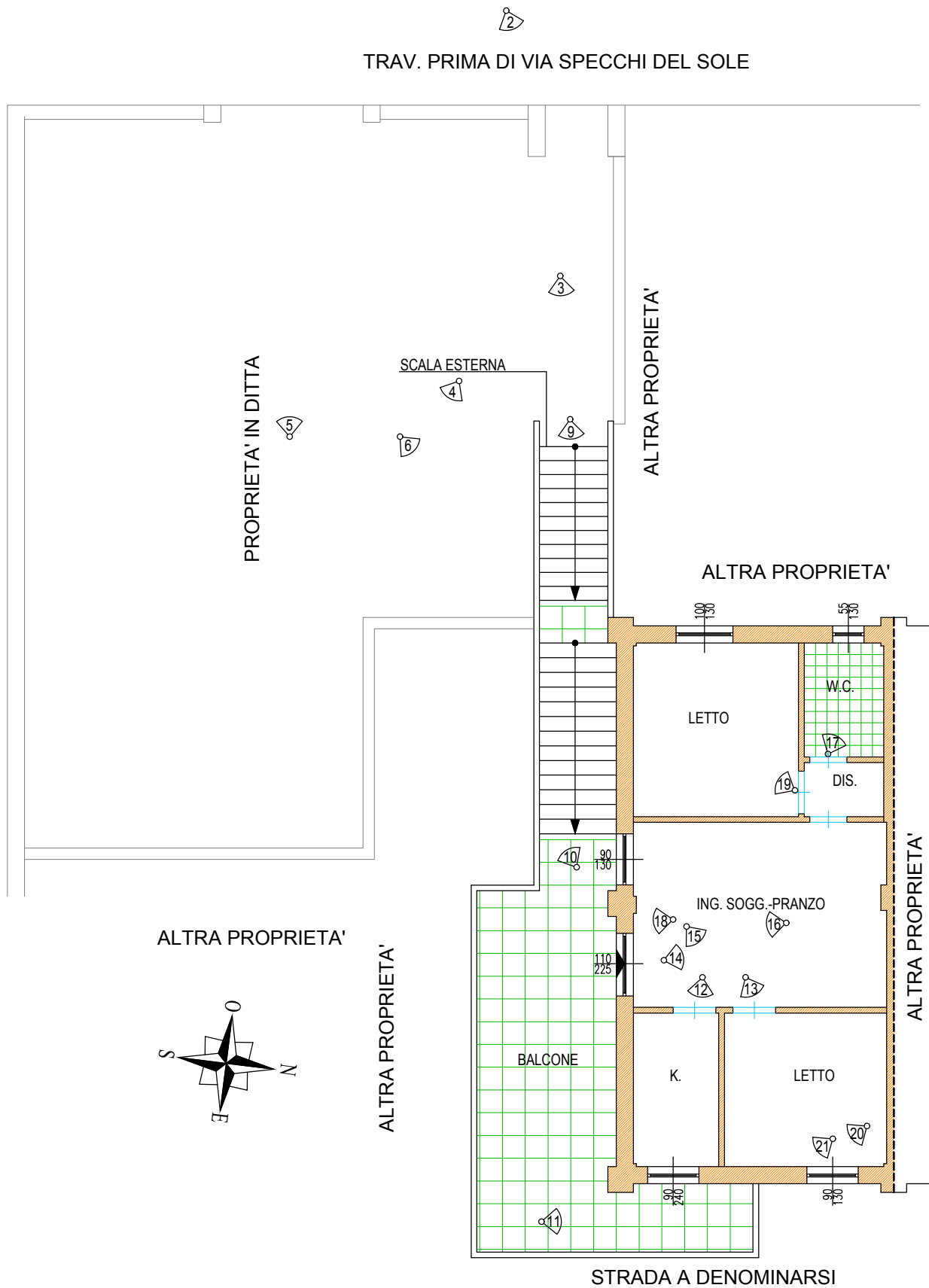




Foto 01 – Prospetto recinzione da traversa prima di via Spicchi del Sole





Foto 02 – Particolare ingresso da traversa prima di via Spicchi del Sole





Foto 03 – Vista cortile e scala esterna di accesso





Foto 04 – Vista cortile piano terra





Foto 05 – Vista cortile al piano terra





Foto 06 – Vista appartamento al piano secondo





Foto 07 – Vista panoramica da traversa prima di via Spicchi del sole





Foto 08 – Vista panoramica da strada a denominarsi





Foto 09 – Particolare scala esterna di accesso





Foto 10 – Vista panoramica cortile di proprietà'





Foto 11 – Particolare balcone





Foto 12 – Vista cucina e infisso esterno





Foto 13 – Vista interna





Foto 14 – Vista interna





Foto 15 – Vista interna





Foto 16 – Vista interna





Foto 17 – Vista interna bagno





Foto 18 – Particolare zona ingresso





Foto 19 – Vista interna





Foto 20 – Particolare infisso esterno





Foto 21 – Particolare infisso esterno



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

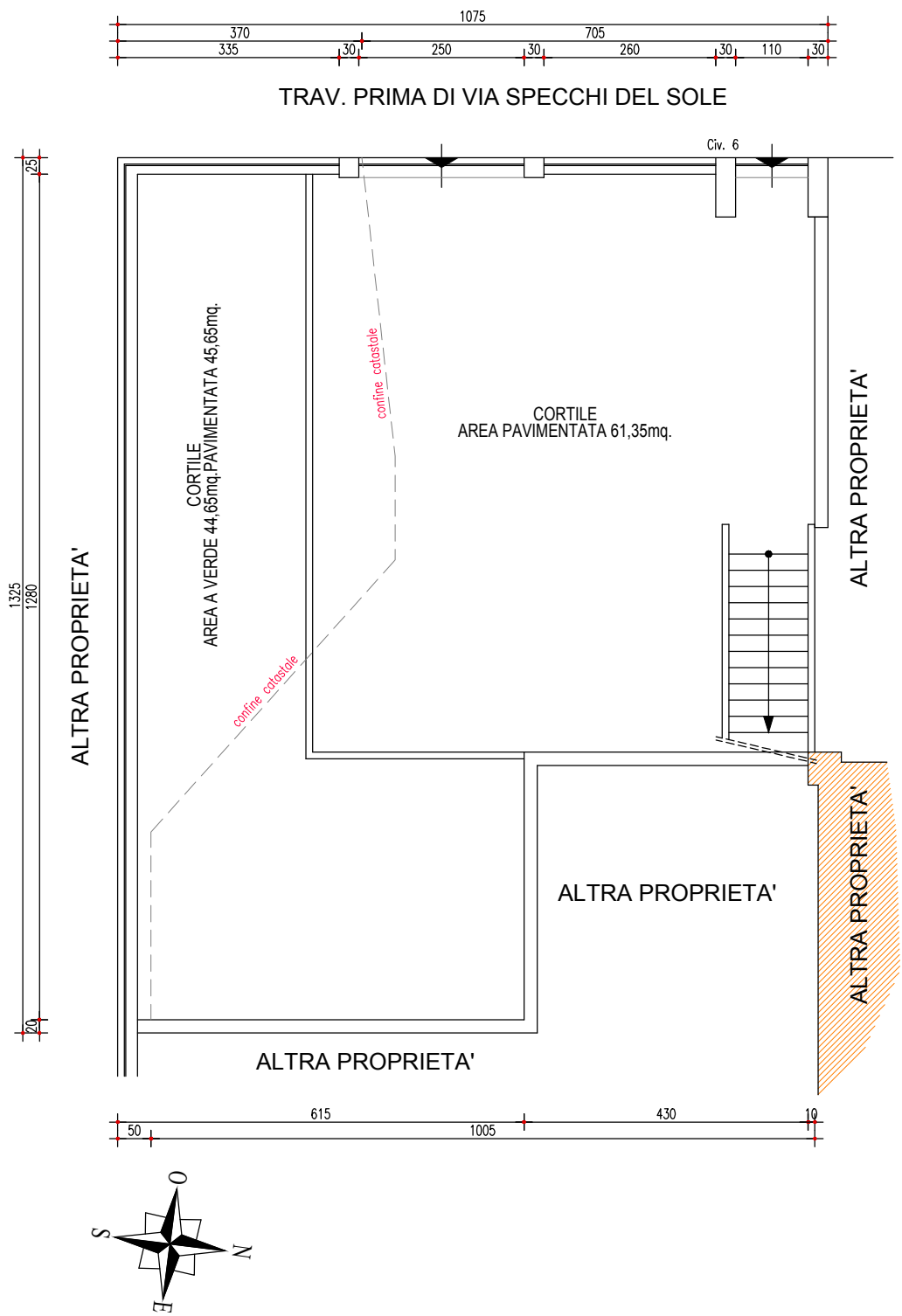
██████████

(Planimetria del bene)



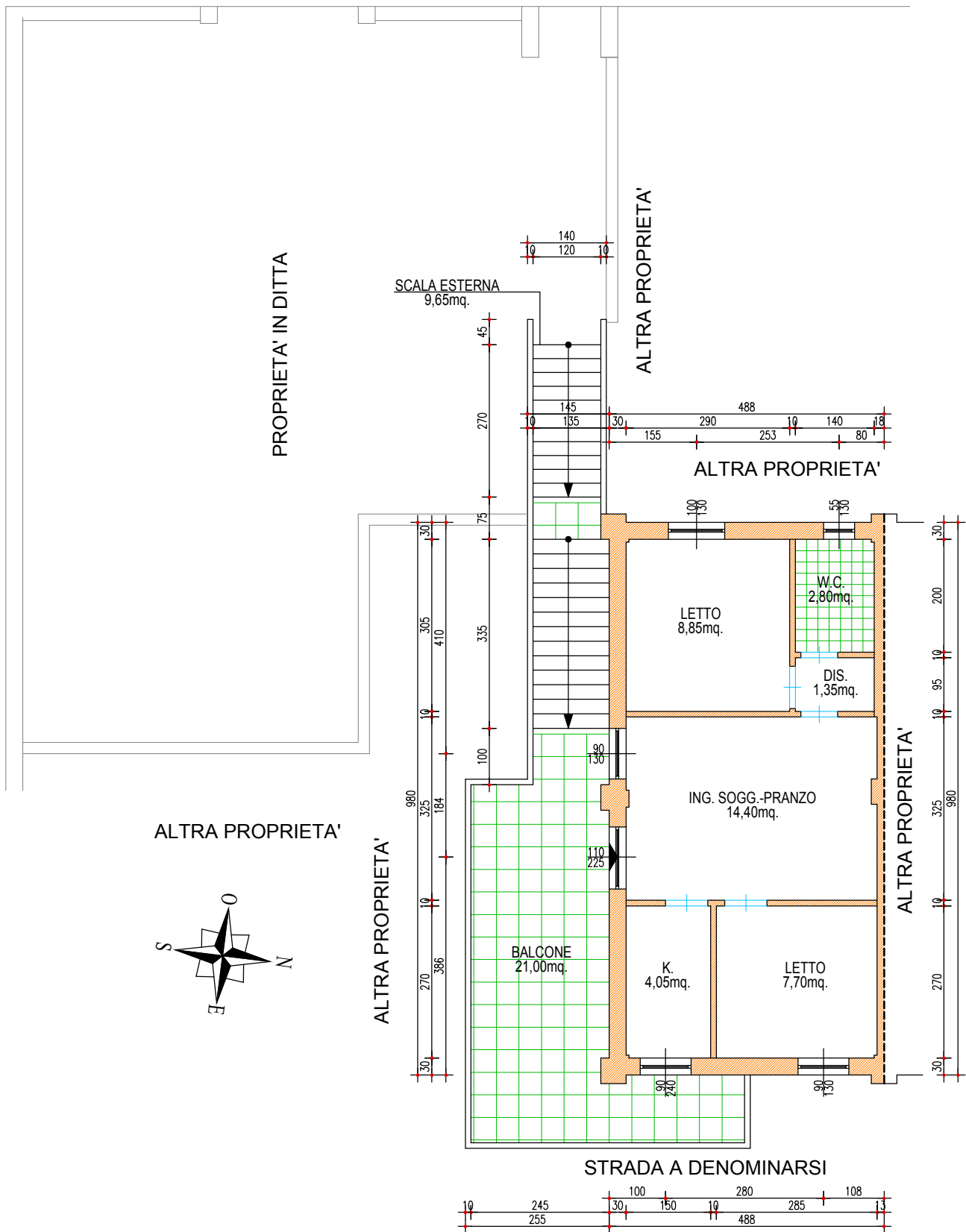
PIANTA PIANO TERRA

RILIEVO METRICO

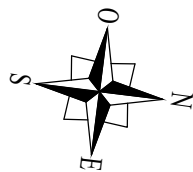


PIANTA PIANO SECONDO H=2,66mt. RILIEVO METRICO

TRAV. PRIMA DI VIA SPECCHI DEL SOLE



ALTRA PROPRIETA'



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Planimetria catastale)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0009246 del 11/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rodi Garganico

Contrada Santa Barbara

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 631

Subalterno: 3

Compilata da:

De Bellis Leonardo

Iscritto all'albo:
Architetti

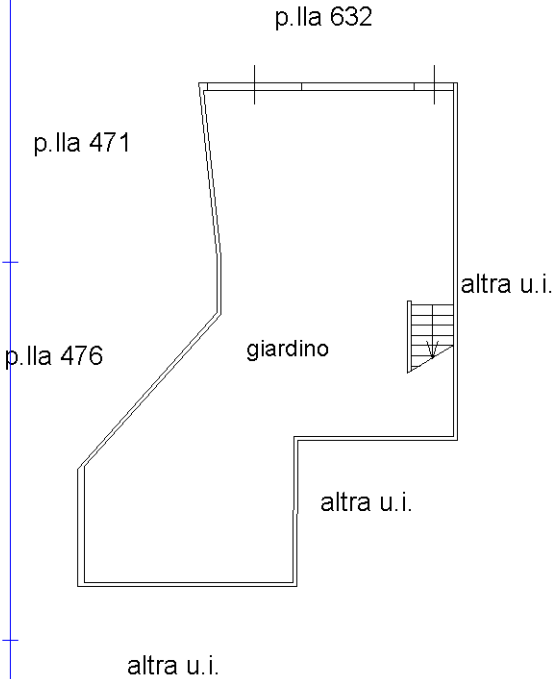
Prov. Foggia

N. 305

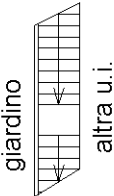
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

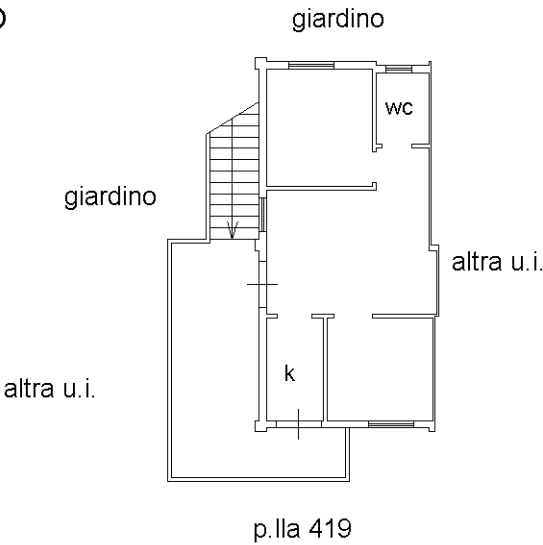


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

h = mt. 2,60



Ultima planimetria in atti

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + 1 (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

*(Visura storica per immobile del
06.03.2025)*



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2025

Dati della richiesta	Comune di RODI GARGANICO (Codice:H480)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA
	Foglio: 3 Particella: 631 Sub.: 3

INTESTATO

1	EDILIZIA	███	███	sede in SAN SEVERO (FG)	███*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------	-----	-----	-------------------------	------	--------------------

Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	631	3			A/3	3	4 vani	Totale: 56 m² Totale:escluse aree scoperte**: 45 m²	Euro 330,53	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. FG0503304 del 20/12/2007				Partita					Mod.58		
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H480 - Foglio 3 - Particella 631

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	631	3			A/3	3	4 vani		Euro 330,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2007 Pratica n. FG0502947 in atti dal 19/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30543.1/2007)
Indirizzo			CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T-1 - 2									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2025

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. FG0503304 del 20/12/2007	Partita		Mod.58	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H480 - Foglio 3 - Particella 631

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	631	3			A/3	3	3 vani		Euro 247,90	COSTITUZIONE del 11/01/2007 Pratica n. FG0009246 in atti dal 11/01/2007 COSTITUZIONE (n. 33.1/2007)	
Indirizzo			CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILIZIA		sede in SAN SEVERO (FG)	*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/01/2007 Pratica n. FG0009246 in atti dal 11/01/2007 COSTITUZIONE (n. 33.1/2007)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + 1 (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

*(Documentazione rilasciata dal comune
di Rodi Garganico)*





COMUNE DI RODI GARGANICO

71012 PROVINCIA DI FOGGIA

SETTORE V-U.T.C.

protocollo@pec.comune.rodigarganico.fg.it

☎ 0884/919415

Codice Fiscale 84000870711

All'Ing. Ventarola

antonio.ventarola@ingpec.it

OGGETTO: Riscontro - Istanza di accesso agli atti di cui al prot. 3373 del 7/3/2025.

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA ed EDILIZIA DEL COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

Facendo seguito alla Vs. richiesta di accesso agli atti di cui al prot. 3373/2025;

- Preso atto dell'istanza riguardante la richiesta di documentazione inerente l'unità immobiliare sita in l.tà "Santa Barbara", ricadente nella lottizzazione denominata Specchi del Sole;
- Visto che nell'istanza si fa riferimento alla C.E. n° 4 del 2001;
- Vista l'integrazione per versamento diritti di ricerca ed altro, pervenuta con nota di cui al protocollo n. 5003 del 09-04-2025;

con la presente comunica quanto segue:

- da un primo accertamento sul registro cartaceo degli atti edilizi, è emerso che risulta il rilascio della C.E. n° 4 del 02/04/2001, in ditta [REDACTED] per la costruzione del lotto n°7 nel piano di lottizzazione denominato "specchi del sole";
- a seguito di ulteriori ricerche esperite presso il vecchio archivio cartaceo sito nel piano interrato della sede Municipale di P.zza Papa Giovanni XXIII in Rodi Garganico, è emerso che la pratica edilizia corrispondente alla C.E. n° 4 del 02/04/2001, non è momentaneamente rintracciabile e/o fuori posto;
- il registro cartaceo degli atti edilizi è riferito ai nominativi dei titolari degli atti stessi; pertanto nel corso degli anni tali soggetti potrebbero essere cambiati, rendendo difficile estendere la ricerca agli altri anni di emissione di eventuali atti abilitativi riguardanti lo stesso immobile;

SI DA ATTO che la documentazione riguardante la pratica edilizia corrispondente alla C.E. n° 4 del 02/04/2001, non è momentaneamente rintracciabile (in quanto fuori posto), pertanto attualmente gli unici riferimenti relativi all'immobile del quò, sono rappresentati dai dati della C.E. n° 4 del 02/04/2001 e dalla documentazione catastale dell'immobile di vs. interesse.

Si conferma la piena disponibilità da parte del sottoscritto e del personale dell'ufficio SUE Comunale, al fine di esperire ulteriori approfondimenti su dati e/o altri titoli abilitativi che vogliate fornirci in merito allo stesso immobile, oltre a concedere la possibilità di poter visionare direttamente il registro cartaceo e telematico degli atti abilitativi.

Tanto si doveva, Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia.
Arch. Giovanni Pignatelli

Rodi Garganico, lì 18/06/2025

Il Responsabile V settore
Urbanistica ed Edilizia
Arch. Giovanni Pignatelli*

(*documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.L.gs. 7/3/2005, n. 82 recante "Codice Amministrazione digitale" e s.m.i.)

Recapiti del SUE

Tel 0884/919471 – 0884/919472

Email protocollo@pec.comune.rodigarganico.fg.it



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

(Attestato di prestazione energetica)



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.2**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- ☐ Nuova costruzione
- ☒ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro :

Dati identificativi


Regione : **Puglia**

Comune : **Rodi Garganico (FG)**

Cod.Istat: 71043

Indirizzo : **Traversa prima di via Specchi del Sole**

CAP 71012

Piano : t-1-2 - Interno : 1

Coord. GIS : **Lat : 41.9244646 ; Long : 15.864309**

Zona climatica : **C**

Anno di costruzione : **2001**

Superficie utile riscaldata (m²) : **39.15**

Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**

Volume lordo riscaldato (m³) : **147.71**

Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

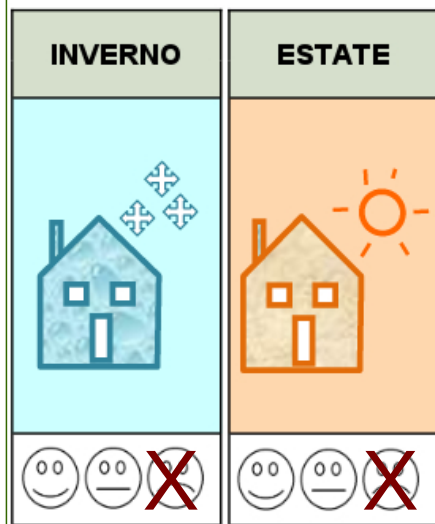
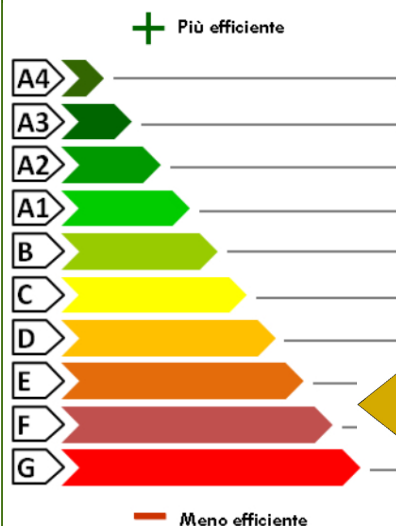
Comune catastale	Rodi Garganico - H480				Sezione		Foglio	3	Particella	631
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

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**

F

EP gl,nren

147.79

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (54.05)

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
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 147.79 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	583.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 0.00 kWh/m ² anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 27.71 kg/m ² anno
☐	Eolico			
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	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 _{gI,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi esistenti in metallo con infissi a taglio termico	NO	30.0	D (97.62)	D 97.62 (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	147.71	m ³
S - Superficie disperdente	109.93	m ²
Rapporto S/V	0.74	
EPH,nd	87.84	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.059	-
YIE	0.28	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	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	119.86
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	27.94
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	☒	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO VENTAROLA
Indirizzo	Via Vittorio Veneto, 103 - 71036 Lucera (FG)
E-mail	a.ventarola@ingegneriaventarola.it
Telefono	08811781446 - 320656
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	ordine degli ingegneri della provincia di Foggia - n.2558
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, DICHIARA 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

Informazioni aggiuntive	Tribunale di Foggia - Procedura esecutiva Immobiliare n.89/2023 R.G.Es
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 10/03/2025
--	----	-----------------

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
Ai 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 18/06/2025

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 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.



ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

██████████ + **1** (89/23 R.G.ES.)

CONTRO

██████████

*(Copia della lettera di trasmissione della
perizia alle parti)*



A mezzo PEC
Lucera, lì 19 giugno 2025

pec: [REDACTED] + 1
c/o avv. [REDACTED]

TRIBUNALE DI FOGGIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. n. 89/23
promossa da
[REDACTED] + 1
contro
[REDACTED]

OGGETTO: DEPOSITO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INVIO COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE

Con la presente, si trasmette copia della relazione di consulenza tecnica di ufficio che contestualmente è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Foggia.

Distinti saluti

IL C.T.U.
Ing. Antonio VENTAROLA



A mezzo PEC
Lucera, lì 19.06.2025

pec: [REDACTED] c/o avv. [REDACTED]
[REDACTED]@avvocatifoggia.legalmail.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. n. 89/23

promossa da

[REDACTED] + 1

contro

[REDACTED]

OGGETTO: DEPOSITO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INVIO COPIA DELLA PERIZIA AL DEBITORE

Con la presente, si trasmette copia della relazione di consulenza tecnica di ufficio che contestualmente è stata depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Foggia.

Distinti saluti

IL C.T.U.
Ing. Antonio VENTAROLA

