



**Studio Ingegneria
Giovanni ZAZZERA**

Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

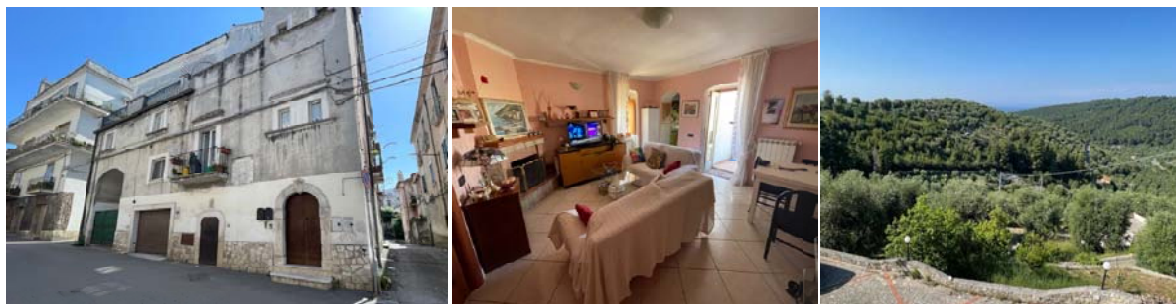
R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA



IL CTU
Ing. Giovanni ZAZZERA

Foggia, 12 Settembre 2023





INDICE

1. Conferimento incarico e giuramento	3
2. Quesiti	3
3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali	7
4. Risposte ai quesiti	8

ALLEGATI

1. Decreto di nomina
2. Giuramento
3. Visure Storiche catastali (Lotti 1 e 2)
4. Piante e mappe catastali (Lotti 1 e 2)
5. Estratto di matrimonio
6. Documenti tecnici Lotto 2
7. Verbale inizio operazioni peritali
8. Report fotografico Lotto 1
9. Rilievo planimetrico Lotto 1
10. Sovrapposizione catasto-ortofoto (Lotti 1 e 2)
11. Quotazione banca dati OMI, Borsino Immobiliare e Osservatorio Valori Agricoli (Lotti 1 e 2)
12. Attestato di Prestazione Energetica (APE)





1. Conferimento incarico e giuramento

Il Tribunale di Foggia nella persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI, con ordinanza del 02/02/2023 (**Allegato 1**), nominava il sottoscritto Zazzera Giovanni iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia sezione A n. 2980, con domicilio professionale in Foggia al Viale Michelangelo n.95, quale Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare RG.Es.147/2023.

All'udienza del 23/02/2023, prestato il giuramento di rito (**Allegato 2**) davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti.

2. Quesiti

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

- 1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del 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;*

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

1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;





1quater. 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;

1quinquies. 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;*

2bis. 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 loro 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 vicoli 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;

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

- 5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- 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;*
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- 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;*





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

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

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

12. *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo 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.*

3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere compiva le seguenti operazioni peritali:

- 09/03/2023 - Prima Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti;
- 28/03/2023 - Reperimento visure storiche e planimetrie catastali immobili presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia;
- 28/03/2023 - Deposito istanza Ufficio Tecnico Comune di Vico del Gargano;





- 28/03/2023 - Deposito istanza Ufficio Matrimoni Comune di Vico del Gargano e Milano;
- 29/03/2023 - Seconda Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti;
- 28/03/2023 - Ricezione Estratto di Matrimonio (**Allegato 5**);
- 04/04/2023 - Ritiro documentazione Ufficio Tecnico Comune di Vico del Gargano (**Allegato 6**);
- 06/04/2023 - Verifica eventuali ulteriori procedure in capo agli esecutati, presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia;
- 10/05/2023 - Terza Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti;
- 25/05/2023 - Ispezione degli immobili staggiti, alla presenza dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] repertando fotograficamente (**Allegato 8**) e planimetricamente (**Allegato 9**) quanto visionato. Ad ultimazione delle operazioni si redigeva apposito verbale, con la descrizione sintetica di quanto svolto e con la sottoscrizione degli astanti (**Allegato 7**);
- 28/08/2023 - Richiesta consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (in quanto mancante) relativa all'immobile al Lotto 1 (**Allegato 12**).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO 1

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato urbano** sita in VICO DEL GARGANO Corso Madonna del Carmine n.22, identificata al NCEU foglio 63, p.lla 1354, sub. 12, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale 96mq, rendita €178,18;

LOTTO 2

- **Terreno** sito in agro di VICO DEL GRAGANO, identificato nel NCT foglio 7, p.lla 833, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3.123 mq, reddito dominicale 14,52 €, reddito agrario 8,06 €;

4. Risposte ai quesiti

Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile – Legge 3 agosto n.302, risulta essere





completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative ai Lotti 1 e 2 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (19/05/2022).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 24/05/2022

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.4894/4056 del 19/05/2022** a favore di MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04951650268 e contro [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili UNEP Tribunale di Foggia del 08/04/2022 rep. n°8977, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili identificati in precedenza ai **Lotti 1 e 2**.
- **ANNOTAZIONE n.4440/478 del 28/05/2019** a margine dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale è stata dichiarata l'inefficacia del fondo patrimoniale stipulato in data 29/12/2009 per atto a rogito notaio Peppino Nosari (rep. 147952 racc. 38377) tra [REDACTED] e [REDACTED] (giusta sentenza n. 2201 del 15/12/2015, pubblicata in data 19/02/2016, e successiva disposizione di correzione del 31/01/2017, il tutto confermato da sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4438 e messa l'11/07/2018 e pubblicata in data 04/10/2018) nei confronti di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO.
- **ANNOTAZIONE n.1577/165 del 24/02/2017** Tribunale di Milano rep. n. 11508 del 21/07/2016 a margine dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, è stata dichiarata l'inefficacia del fondo patrimoniale stipulato in data 29/12/2009 per atto a rogito notaio Peppino Nosari (rep. 147952 racc. 38377) tra [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA.
- **ANNOTAZIONE n.1575/163 del 24/02/2017** Tribunale di Milano – Unep sede di Milano (MI) rep. n. 2201 del 15/12/2015 a margine dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, è stata dichiarata l'inefficacia del fondo patrimoniale stipulato in data 29/12/2009 per atto a rogito notaio Peppino Nosari (rep. 147952 racc. 38377) tra [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di UNICREDIT SPA.
- **DOMANDA GIUDIZIALE n.1083 RP 1350 RG del 23/02/2015** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia, codice fiscale 03480180177 e contro [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F.





██████████ in virtù di Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Milano del 31/12/2014 rep. n°70945, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile identificato in precedenza al **Lotto 2**.

- **DOMANDA GIUDIZIALE n.5035 RP 6175 RG del 14/08/2012** a favore di UNICREDIT SPA e contro ██████████ ██████ nata a Vico del Gargano (FG) il ██████████ C.F. ██████████ in virtù di Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Milano del 03/07/2012 rep. n°48089, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile identificato in precedenza al **Lotto 1**.
- **DOMANDA GIUDIZIALE n.8089 RP 10500 RG del 19/12/2011** a favore di UNICREDIT SPA e contro ██████████ ██████ nata a Vico del Gargano (FG) il ██████████ C.F. ██████████ in virtù di Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Milano del 26/10/2011 rep. n°25410/1, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile identificato in precedenza al **Lotto 1**.
- **IPOTECA GIUDIZIALE n.1637 RP 11040 RG del 31/12/2010** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia, codice fiscale 03480180177 e contro ██████████ ██████ nata a Vico del Gargano (FG) il ██████████ C.F. ██████████ in virtù di Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 05/12/2010 rep. n°40872 - capitale euro 504.823,11 - totale euro 527.000,00, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili identificati in precedenza ai **Lotti 1 e 2**.
- **IPOTECA GIUDIZIALE n.6572/898 del 09/08/2010** a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA con sede in Verona, codice fiscale 03656170960 (Domicilio ipotecario eletto Milano Galleria Unione 3 c/o Avv. R De Lodi) e contro ██████████ ██████ nata a Vico del Gargano (FG) il ██████████ C.F. ██████████ in virtù di Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 15/06/2010 rep. n°19616/2 - capitale di euro 488.198,94 - ipoteca di euro 490.000,00, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili identificati in precedenza ai **Lotti 1 e 2**.





Risposta al quesito 1bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (19/05/2022).

Le unità immobiliari ai **Lotti 1 e 2** risultano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1

- **COMPRAVENDITA n.13727/5303 del 28/08/2006** trascritta al n.5663/7822 in data 21/09/2006, a seguito di atto di Notaio D'ADDETTA Carla di Vico del Gargano, a favore di [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] nato a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- **DIVISIONE n.24467 del 31/05/1995** trascritta al n.3427/4231 in data 16/06/1995, a seguito di atto di Notaio GENTILE Giovanni, a favore di [REDACTED] per la proprietà esclusiva del **Lotto 1**, contro [REDACTED] nato a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
- **SUCCESSIONE EREDITARIA EX LEGE** in morte di [REDACTED] nato a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] deceduto ivi il giorno [REDACTED] certificato di successione trascritto il 26/05/1990 ai nn. 45409 RP 4486 RG; accettazione tacita trascritta il 23/05/2022 ai nn.4981 RG 4124 RP a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO 2 (UNICO ATTO ANTE VENTENNIO)

- **COMPRAVENDITA n.2594 del 31/12/1986** trascritta al n.15578/717 in data 26/01/1987, a seguito di atto di Notaio AMENDOLARE FRANCESCO di Carpino, a favore di [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a Ischitella (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED].





Nota. Figura trascritta in data 07/01/2010 ai nn. 50 RP e 71 RG la COSTITUZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE atto per Notaio NOSARI PEPPINO rep. 147952/38377 del 29/12/2009 a margine del quale sono stati annotati:

- o Annotazione* n.163 del 24/02/2017 (INEFFICACIA PARZIALE);
- o Annotazione* n.165 del 24/02/2017 (INEFFICACIA PARZIALE);
- o Annotazione* n.478 del 28/05/2019 (INEFFICACIA TOTALE).

* (vedasi “elenco formalità” a pag. 9 in risposta al quesito 1).

VARIAZIONI CATASTALI:

Dalla visura storica (**Allegato 3**), si evince che:

- l'immobile al **Lotto 1** ha subito le seguenti variazioni catastali:
 - o VARIAZIONE del 15/02/2016 Pratica n. FG0037368 in atti dal 15/02/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20119.1/2016). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/12/1939, prot. n. 5438915;
 - o Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/12/1939, prot. n. 5438915.
- l'immobile al **Lotto 2** ha subito le seguenti variazioni catastali:
 - o TIPO MAPPALE del 04/05/2004 Pratica n. FG0099203 in atti dal 04/05/2004 (n. 99203.1/2004).

Risposta al quesito 1ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

LOTTO 1

Si compone di:

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato urbano** sita in VICO DEL GARGANO Corso Madonna del Carmine n.22, identificata al NCEU foglio 63, p.lla 1354, sub. 12, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale 96mq, rendita €178,18;





LOTTO 2

Si compone di:

- **Terreno** sito in agro di VICO DEL GRAGANO, identificato nel NCT foglio 7, p.lla 833, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3.123 mq, reddito dominicale 14,52 €, reddito agrario 8,06 €;

Risposta al quesito 1quater

In data 06/04/2023, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata NON sussistono ulteriori procedure.

Risposta al quesito 1quinquies

La proprietaria degli immobili in oggetto, Sig.ra [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni, da estratto di matrimonio (**Allegato 5**), in quanto con atto del 02/06/1987 del notaio dr Giovan Giuseppe Sessa del distretto notarile di Milano i coniugi sopraindicati, residenti a Milano hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (Separazione dei beni). (Annotazione del 26/10/1987, Milano).

Altre annotazioni* marginali all'estratto di matrimonio:

- Con atto in data 29/12/2009 REP.147952/38377 del notaio dr Nosari Peppino del distretto notarile di Bergamo i coniugi sopraindicati residenti a Buccinasco hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (Costituzione Fondo Patrimoniale). (Annotazione del 27/01/2010, Milano).
- Con atto in data 29/12/2009 Rep.147953/38379 del notaio dr Nosari Peppino del distretto notarile di Bergamo i coniugi sopraindicati residenti a Buccinasco hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (Ampliamento di fondo patrimoniale costituito in data 29/12/2009). (Annotazione del 27/01/2010, Milano).

* (vedasi "elenco formalità" a pag. 9 in risposta al quesito 1).





Risposta al quesito 2

I beni immobiliari staggitati si compongono di n.2 unità immobiliari, suddivise in n.2 lotti oggetto della presente stima.

LOTTO 1: appartamento foglio 63, p.lla 1354, sub. 12

L'immobile al **Lotto 1** è ubicato in un fabbricato di quattro piani fuori terra, piano terra ad uso garage o magazzini, piano primo e secondo ad uso abitazioni e piano quarto mansarda, costruito in epoca non definita prima degli inizi del '900, al Corso Madonna del Carmine n.22 angolo Via Arcaroli, nel centro dell'abitato di Vico del Gargano (FG).

L'**appartamento**, avente accesso dal Corso Madonna del Carmine n.22, è posto al piano secondo del fabbricato, con mansarda al piano terzo. Entrando nel portone condominiale in legno, si incontra una scalinata molto ripida a doppia rampa che dà accesso agli unici due appartamenti del fabbricato. Per accedere all'appartamento in oggetto, bisogna percorrere entrambe le rampe e raggiungere l'ultimo pianerottolo, sul cui lato destro, è collocata la porta di ingresso all'immobile. Non c'è ascensore e la seconda rampa di scale (solo la seconda rampa) è dotata di sedia montascale utilizzata dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. L'immobile si sviluppa su due piani (a differenza della pianta catastale risalente al 1939), per una superficie commerciale totale di 96 mq. L'appartamento è costituito da ambiente unico ingresso-soggiorno-pranzo, un cucinino, un disimpegno con scala di accesso alla mansarda, una camera da letto, bagno con finestra, ripostiglio e balconcino mentre, al piano superiore mansardato si trovano un WC e due vani, ciascuno con lucernaio nel tetto a falde. L'ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina ha una finestra a doppia anta e una porta-finestra di accesso al balconcino, ricavato come una rientranza dal prospetto principale. Il bagno ha una finestra (non presente in planimetria catastale). Mentre, la camera matrimoniale ha una porta-finestra doppia anta con ringhiera. Gli affacci dell'immobile sono due lati, sulla facciata principale Corso Carmine e su quella laterale Via Arcaroli. Come desumibile sia dalla planimetria catastale sia dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare confina:

- NORD-EST: affaccio esterno su prospetto principale, Corso Madonna del Carmine;
- SUD-EST: scalinata condominiale;
- SUD-OVEST: unità immobiliare di altra proprietà nella palazzina restrostante;
- NORD-OVEST: affaccio esterno su prospetto laterale, Via Arcaroli.





LOTTO 2: terreno foglio 7, p.lla 833

Il terreno al **Lotto 2** è ubicato in zona Nord rispetto all'abitato di VICO DEL GARGANO.

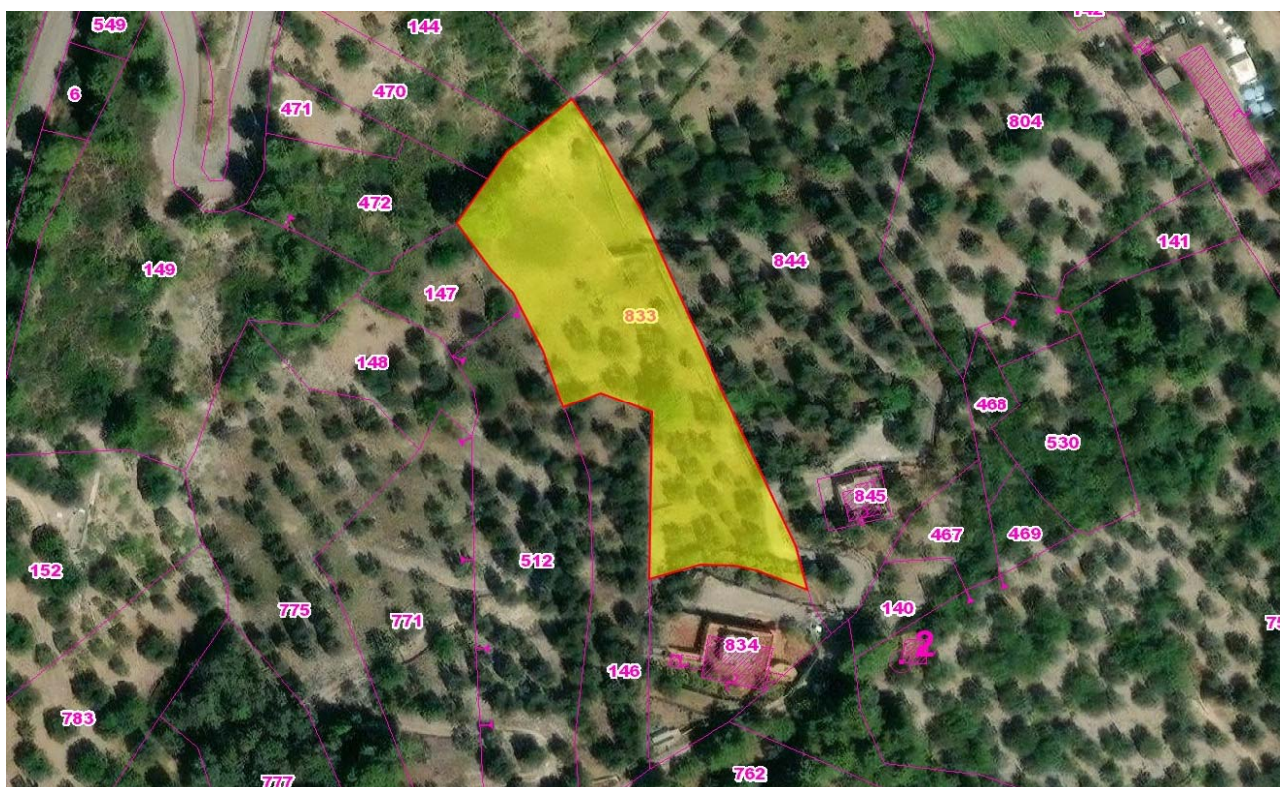
Coordinate Latitudine 41°55'26.3"N e Longitudine 15°57'37.3"E.

Quota s.l.m.: da 123 m a 145 m.

Accessi: non affaccia su una strada principale, ma è accessibile per mezzo di una strada interpoderale asfaltata che conduce dalla Strada Provinciale 144.

Confini:

- NORD con p.lle 472, 470, 144;
- EST con p.lla 844 e strada interpoderale asfaltata;
- SUD con p.lla 834;
- OVEST con p.lle 146, 512 e 147.



Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (**Allegato 10**).





Risposta al quesito 3

LOTTO 1: appartamento foglio 63, p.lla 1354, sub. 12

L'immobile al **Lotto 1** è ubicato in un fabbricato di quattro piani fuori terra, piano terra ad uso garage o magazzini, piano primo e secondo ad uso abitazioni e piano quarto mansarda, costruito in epoca non definita prima degli inizi del '900, al Corso Madonna del Carmine n.22 angolo Via Arcaroli, nel centro dell'abitato di Vico del Gargano (FG). La struttura è in muratura portante.

Le condizioni di conservazione e manutenzione esterne del fabbricato sono scarse. I prospetti sono completamente intonacati, di colore bianco al piano terra, bianco sporco ai piani superiori della facciata principale e rosa chiaro ai piani superiori della facciata laterale, con macchie di umidità, muffe e segni percolazione verticale diffusa.

L'**appartamento**, avente accesso dal Corso Madonna del Carmine n.22, è posto al piano secondo del fabbricato, con mansarda al piano terzo. Entrando nel portone condominiale in legno, si incontra una scalinata molto ripida a doppia rampa che dà accesso agli unici due appartamenti del fabbricato. Per accedere all'appartamento in oggetto, bisogna percorrere entrambe le rampe e raggiungere l'ultimo pianerottolo, sul cui lato destro, è collocata la porta di ingresso all'immobile. Non c'è ascensore e la seconda rampa di scale (solo la seconda rampa) è dotata di sedia montascale utilizzata dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. L'immobile si sviluppa su due piani (a differenza della pianta catastale risalente al 1939), con pianta a forma rettangolare, altezza utile 2,70m al piano secondo e da 0,80m a 2,40m al piano terzo mansardato, per una superficie commerciale totale di 96 mq. L'appartamento è costituito da ambiente unico ingresso-soggiorno-pranzo con camino angolare, un cucinino, un disimpegno con scala di accesso alla mansarda, una camera da letto, bagno con finestra, ripostiglio e balconcino mentre, al piano superiore mansardato si trovano un WC e due vani, ciascuno con lucernaio nel tetto a falde. L'ambiente unico ingresso-soggiorno-cucina ha una finestra a doppia anta (lato Via Arcaroli, NORD-OVEST) e una porta-finestra di accesso al balconcino, ricavato come una rientranza dal prospetto principale (lato Corso Carmine, NORD-EST). Il bagno ha una finestra mentre (non presente in planimetria catastale), la camera matrimoniale ha una porta-finestra doppia anta con ringhiera, entrambe con affaccio lato Via Arcaroli (NORD-OVEST). Nella pianta catastale risulta esserci una porta di accesso tra cucinino e balconcino, ma nella realtà non c'è alcuna apertura in quella parete.

Il piano superiore mansardato, che non raggiunge l'altezza minima per l'abitabilità (2,70m), ma solo quella degli ambienti di servizio (2,40m), è illuminata da tre lucernai nel tetto a falde, uno per ciascun vano (WC e due stanze).

In generale, le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone e non sussistono segni di degrado all'interno dell'appartamento.





Finiture esterne: le pareti di prospetto sono completamente intonacate, di colore bianco al piano terra, bianco sporco ai piani superiori della facciata principale e rosa chiaro ai piani superiori della facciata laterale, con macchie di umidità, muffe e segni percolazione verticale diffusa.

Le forature di porte e finestre sono rifinite su tutto il perimetro con una cornice di pietra bianca bugnata di circa 30cm di larghezza, con piattabanda superiore in rilievo rispetto al filo di facciata. Gli infissi in legno con vetrocamera sono oscurati mediante pannellature interne in legno. La pavimentazione del balconcino è in piastrelle di cotto 30x30cm.

Finiture interne: i soffitti interni sono tutti bianchi, le pareti sono tinteggiate con materiale idrorepellente di colore rosa salmone, al netto del cucinino rivestito di piastrelle 10x10cm sia a parete che a pavimento di colore alternato verde e verde scuro, i bagni sono rivestiti allo stesso modo con piastrelle effetto mosaico grigio-beige. La pavimentazione è in gres a forma quadrata 40x40 disposto in diagonale di colore chiaro, uniforme in tutto l'appartamento, tranne nei bagni in cui le piastrelle hanno formato 30x30cm di colore verdino.

Impianti: L'impianto elettrico ed idrico appaiono funzionanti mentre, per quanto concerne il riscaldamento è presente la caldaia a gas con termosifoni in alluminio. Frontalmente alla porta di ingresso c'è anche un camino angolare.

L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto in più punti: il piano superiore mansardato e la relativa scala di accesso non compaiono nell'ultima planimetria in atti (risalente al 30/12/1939); la diversa distribuzione interna della zona notte (sulla sinistra, entrando nell'appartamento); allo stato attuale non compare una porta di accesso tra cucinino e balconcino (presente nella pianta catastale); la presenza aggiuntiva di una finestrella nel bagno al piano secondo non indicata nella planimetria. Tali NON CONFORMITA' sono sanabili con una pratica catastale in SANATORIA, per un costo totale di circa €4.000,00.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperiti nella documentazione fotografica **(Allegato 8)** e nel rilievo planimetrico **(Allegato 9)**.





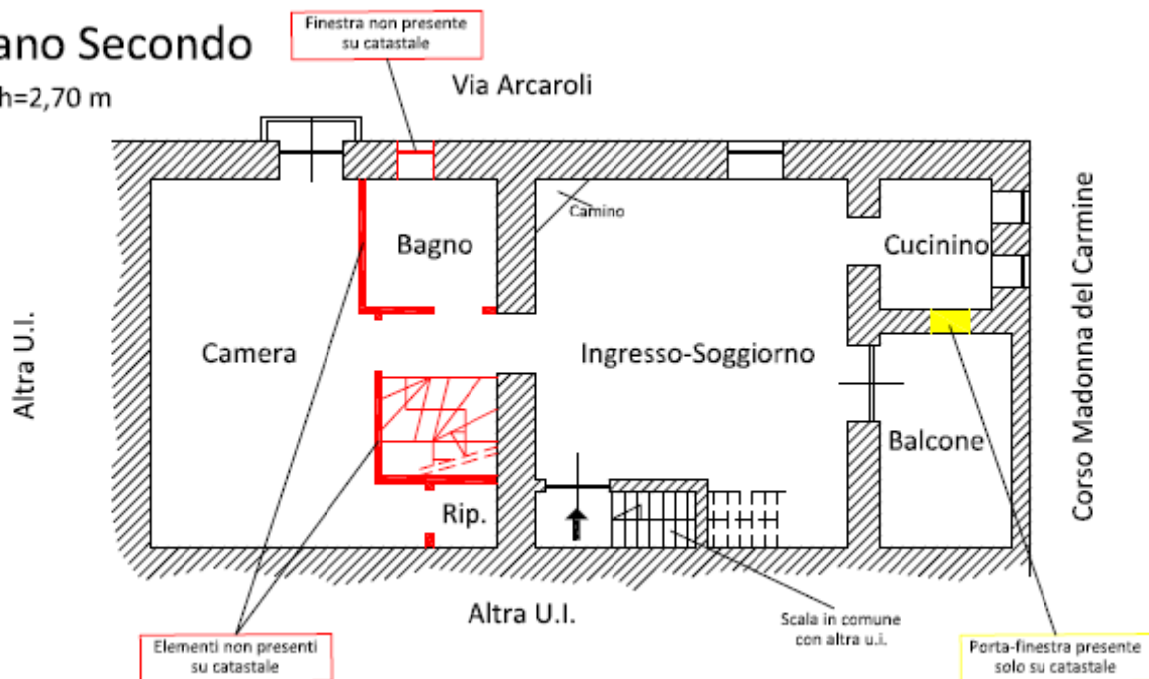
Comune di Vico del Gargano (FG)

Fg. 63 Part. 1354 sub.12

Pianta Piano Secondo ($h=2,70$ m) e Terzo mansarda ($h_{max}=2,40m-h_{min}=0,85m$)

Piano Secondo

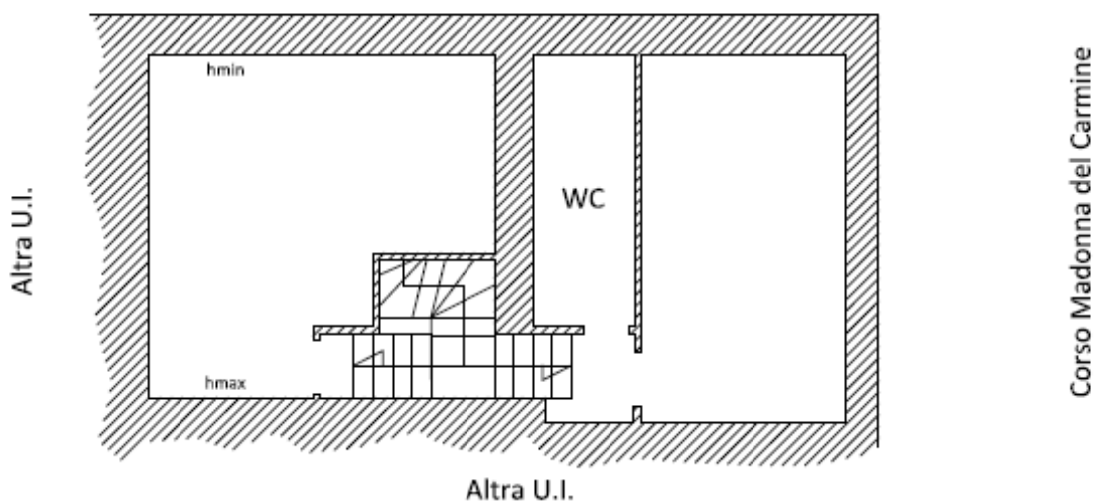
$h=2,70$ m



Piano Terzo Mansarda (non presente su catastale)

$h_{max}=2,40$ m - $h_{min}=0,85$ m

Via Arcaroli





LOTTO 2: terreno foglio 7, p.lla 833

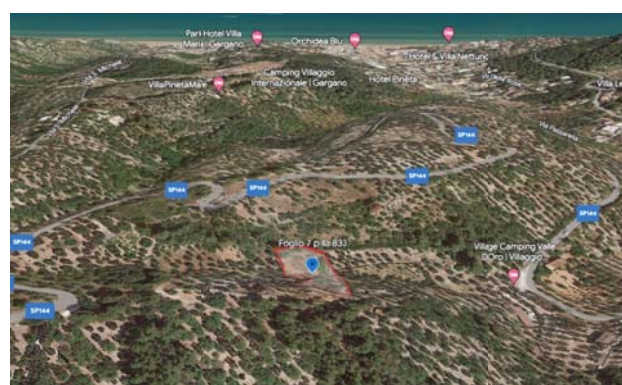
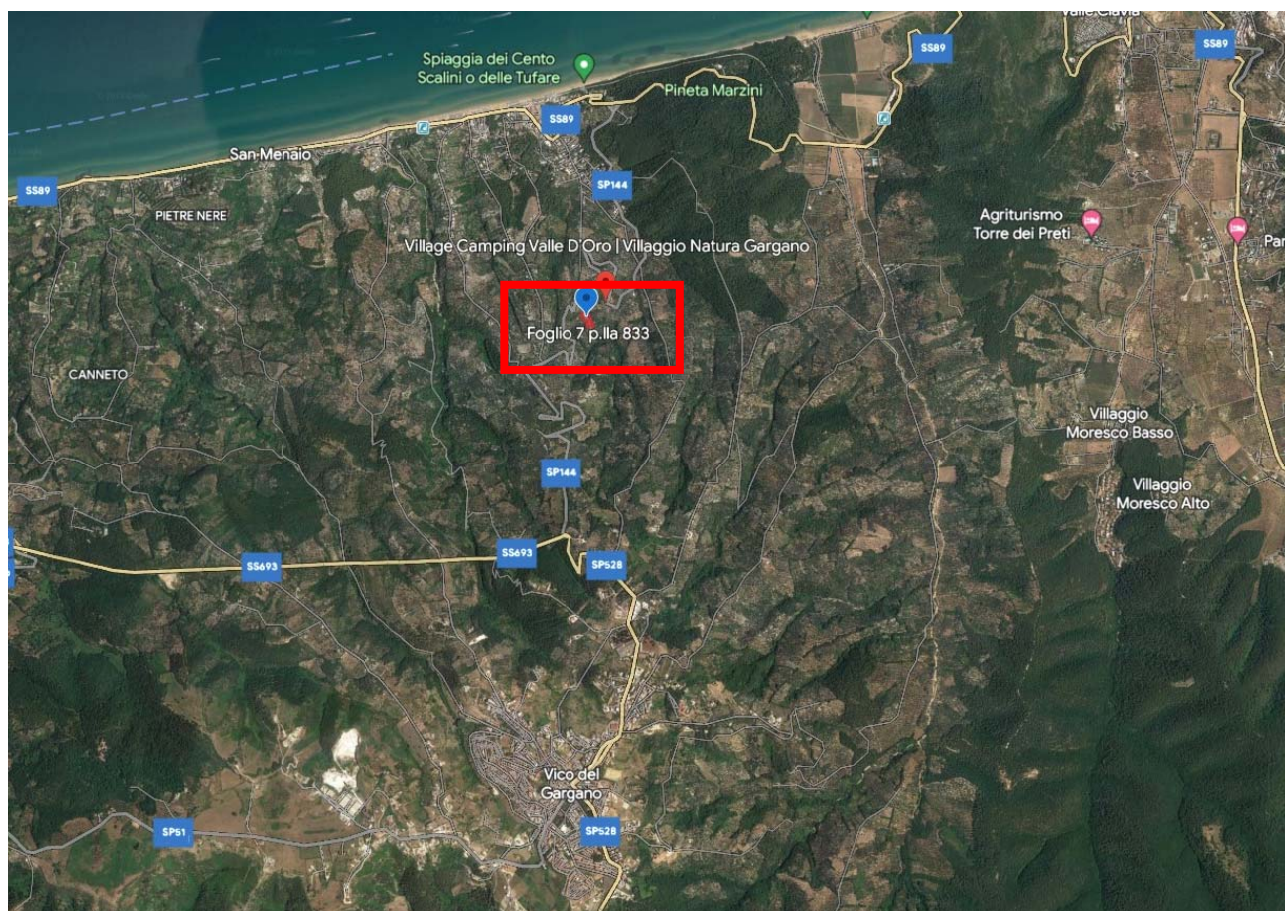
Al fine di acquisire sufficienti elementi per valutare correttamente l'area in oggetto, comprendendone al meglio le funzioni agronomiche, si è provveduto a svolgere una approfondita ricerca pedologica e uno studio della vegetazione presente nell'area. Le aree in esame, sono collocate su un territorio strettamente ad uso agricolo fuori dal centro urbano di Vico del Gargano (FG). Oggi l'ecosistema agrario della zona è caratterizzato da coltivazioni diffuse di uliveti.

Il terreno al **Lotto 2**, ubicato in zona Nord rispetto all'abitato di VICO DEL GARGANO (Coordinate Latitudine 41°55'26.3"N e Longitudine 15°57'37.3"E) è un uliveto di classe 3, di forma irregolare stretta ed allungata, a giacitura acclive con pendenza superiore al 20% infatti, la quota s.l.m. media è di circa 134 m (passando da quota 123 m a 145 m su una distanza di circa 140 m). Si tratta di un piccolo appezzamento da 3.123 mq, che non affaccia su una strada principale, ma è accessibile per mezzo di una strada interpoderale asfaltata che conduce dalla Strada Provinciale 144. Dalle verifiche effettuate, il terreno in oggetto non presenta allacci alla rete idrica per usi irrigui del Consorzio di Bonifica Montana del Gargano.

Il lotto confina con le seguenti particelle:

- NORD con p.lle 472, 470, 144;
- EST con p.la 844 e strada interpoderale asfaltata;
- SUD con p.la 834;
- OVEST con p.lle 146, 512 e 147.





Figg. 1-5 Viste dall'alto e in 3D della particella in oggetto.





Fig. 6 Vista in fase di sopralluogo, dalla particella di fianco a quella in oggetto.

Risposta al quesito 4 e 4 bis

LOTTO 1

Per la misura della consistenza degli immobili sono stati utilizzati i criteri riportati nelle ***“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”***.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma della:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).





La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30% fino a mq 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

LOTTO 1			
UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE			
Area Coperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile media
Piano Secondo (appartamento)	68,00 mq	68,00 mq	2,70 m
Piano Terzo (mansarda)	51,00 mq	25,50 mq	2,40 – 0,85 m
Area Scoperta			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	
Balcone Piano Secondo	8,00 mq	2,50 mq	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Lotto 1	96,00mq
---------------------------------------	---------





Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Vico del Gargano in cui ricadono i beni pignorati (**STIMA DIRETTA**);
- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq (**STIMA INDIRETTA**) fatta con i seguenti metodi: **Metodo per Comparazione** (dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare); **Metodo del Valore Catastale**; **Metodo per Capitalizzazione del Reddito**.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto e considerare alcuni fattori essenziali, quali la scarsa tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, tenuto conto del periodo di recessione che investe attualmente il mercato immobiliare locale.

Con gli altri metodi è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

STIMA DIRETTA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dei lotti eseguiti oggetto di stima fatte dalle principali Agenzie Immobiliari operanti nel centro urbano di Vico del Gargano dette Agenzie (in numero di 4), sono state oggetto di una ricognizione diretta da parte del sottoscritto al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- la piantina di rilievo dell'immobile;
- i dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- l'indicazione che l'immobile è occupato e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).





A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, per cui delle quattro valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica. Alla luce dell'analisi sopra descritta, è stato possibile dedurre il valore medio in cifra tonda di seguito riportato.

Lotto 1	
I AGENZIA	80.000,00 €
II AGENZIA	75.000,00 €
III AGENZIA	82.000,00 €
IV AGENZIA	76.000,00 €
VALOR MEDIO	78.000,00 €

STIMA INDIRETTA

Metodo per Comparazione (Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare)

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2022 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di civile abitazione ubicata nel Comune di Vico del Gargano, codice zona C1 semicentrale, oscillano tra un valore minimo di 550 €/mq e un valore massimo di 800 €/mq per gli immobili ad uso abitativo (**Allegato 11**).

Mentre i dati di borsinoimmobiliare.it, che si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili, propone per abitazioni di fascia media come valore minimo 482 €/mq e massimo 784 €/mq (**Allegato 11**).

Visto lo stato di manutenzione buona, si considera la media dei suddetti intervalli di confidenza, equivalente a:

- **€ 654,00 per metro quadrato per l'appartamento.**

Ciò precisato, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del lotto, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$\text{Valore appartamento (Comparazione)} = 96,00\text{mq} \times 654,00 \text{ €/mq} = \text{€ 62.784,00}$$





Metodo del Valore Catastale

Il calcolo del valore catastale di un immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata al 5%) per il coefficiente catastale indicativo della categoria catastale dell'immobile oggetto del calcolo.

$$\text{Valore Catastale} = \text{rendita catastale (rivalutata al 5\%)} * \text{coeff. catastale}$$

I coefficienti catastali da moltiplicare alla rendita catastale sono fissi e sono stabiliti dalla legge per ciascuna categoria catastale. Nel nostro caso specifico sono:

- Fabbricati cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), coefficiente 110

$$\text{Valore appartamento (Valore Catastale)} = \text{€ 20.579,79}$$

Metodo per Capitalizzazione del Reddito

Il metodo per capitalizzazione del reddito pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione":

$$\text{Valore al mq} = \text{reddito/saggio di capitalizzazione}$$

Pertanto si è preso come "redditi" i valori di affitto mensile mediati tra OMI e Borsino Immobiliare e dividendoli per il valore minimo dei "saggi di capitalizzazione" rilevati da OMI e facenti riferimento al 2° semestre anno 2022, codice zona C1 (**Allegato 11**):

- Valore locazione appartamento OMI: Min 2,5 €/mqxmese - Max 3,5 €/mqxmese
- Valore locazione appartamento Borsino (Stabili fascia media): Min 1,98 €/mq x mese - Max 3,12 €/mq x mese

Il valore di locazione medio tra OMI e Borsino è: 2,78 €/mq x mese

- Valore Saggi OMI per Fabbricati cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare): 5,45% - 5,25%

$$\text{Valore appartamento (Capit. del Reddito)} = 2,78 / 5,35 \times 1000 \times 96\text{mq} = \text{€ 49.884,11}$$





Riepilogando, i valori ottenuti dai singoli metodi di stima, sono i seguenti:

Tabella riepilogativa valori di stima

Lotto 1			
Stima Diretta	Comparativo	Valore Catastale	Capitalizz. Reddito
€ 78.000,00	€ 62.784,00	€ 20.579,79	€ 49.884,11
Valore Medio 52.800,00 €			

Lotto 1: € 52.800,00

Adeguaamenti e correzioni

A detti valori capitali si ritiene doveroso applicare un coefficiente riduttivo, al fine di tener conto di eventuali difetti e vizi occulti, nonché dei suddetti adeguamenti catastali illustrati in precedenza:

- stato di manutenzione buono, accesso scomodo (scala molto ripida) nonché, di un aggiornamento catastale con CILA in SANATORIA, si applica un coefficiente riduttivo del 10%;

arrivando a determinare un **prezzo base di vendita** pari a:

Lotto 1: € 52.800,00 - 10 % = € 48.000,00





LOTTO 2

La particella oggetto della presente stima ricade, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Vico del Gargano (**Allegato 6**), nella Maglia Urbanistica denominata PUG/S Contesto Rurale – CR 04.

Dal punto di vista della vincolistica, così come da CDU (**Allegato 6**), la particella è interessata da:

- vincolo RP PPTR 611 UCP - Versanti pendenza > 20%
- vincolo RP PPTR 612 UCP - Vincolo idrogeologico
- vincolo RP PPTR 621 UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale
- vincolo RP PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NOTA. Come da CDU allegato, la particella di che trattasi NON risulta gravata da USI CIVILI.

STIMA

I casi di compravendita di fondi simili all'oggetto di stima nella zona, sono stati talmente limitati, da non poter costituire un vero e proprio parametro di comparazione. In generale, il mercato fondiario rispetto al mercato di altri beni presenta delle caratteristiche che ostacolano l'applicazione di procedimenti sintetici, perché poco attivo ed inoltre i prezzi applicati sono spesso falsati da situazioni particolari (inferiorità dei prezzi dichiarati, superiorità dei prezzi per acquirenti confinanti ecc.).

In considerazione di quanto sopra esposto, la presente perizia di stima per determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, applicherà il procedimento di stima sintetico per comparazione sia con i Valori dell'Osservatorio Agricolo Exeo Edizioni (**Allegato 11**) sia con i Valori Agricoli Medi 2019 estratti dal BUR Puglia (**Allegato 11**).

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE OVA

Una valutazione indiretta dei terreni è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli Exeo (**Allegato 11**), dai quali risulta il seguente valore:

Valore terreno (Osservatorio dei valori Agricoli) = 17.492 €/ha x 0,3123 ha = 5.463 €





STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE VAM 2019

Una valutazione indiretta dei terreni è stata effettuata tenendo conto dei dati estratti dal Bollettino Unico Regionale Puglia n.130 del 17/09/2020, contenete i Valori Agricoli Medi 2019 (**Allegato 11**), dai quali risulta il seguente valore:

Valore terreno (Comparazione VAM 2019) = 16.320 €/ha x 0,3123 ha = 5.096 €

Riepilogando, i valori ottenuti dai singoli metodi di stima, sono i seguenti:

Tabella riepilogativa valori di stima

Lotto 2	
Stima OVA	VAM 2019
€ 5.463,00	€ 5.096,00
Valore Medio 5.279,00 €	

Lotto 2: € 5.279,00

Adeguaenti e correzioni

Non si ritiene necessario applicare alcun tipo di adeguamento o correzione pertanto, il **prezzo base di vendita** è pari a:

Lotto 2: € 5.300,00





Risposta al quesito 5

Le unità immobiliari ai **Lotti 1 e 2** risultano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Risposta al quesito 6

LOTTO 1	
Ubicazione	Appartamento ubicato al piano secondo e terzo (mansarda) di un fabbricato di quattro piani fuori terra, costruito in epoca non definita prima degli inizi del '900, al Corso Madonna del Carmine n.22 angolo Via Arcaroli, nel centro dell'abitato di Vico del Gargano (FG).
Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG): • Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di un fabbricato urbano sita in VICO DEL GARGANO Corso Madonna del Carmine n.22, identificata al NCEU foglio 63, p.lla 1354, sub. 12, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale 96mq, rendita €178,18;
Estensione	Superficie Commerciale appartamento: 96,00 mq;
Confini	-NORD-EST: affaccio esterno su prospetto principale, Corso Madonna del Carmine; -SUD-EST: scalinata condominiale; -SUD-OVEST: unità immobiliare di altra proprietà nella palazzina restrostante; -NORD-OVEST: affaccio esterno su prospetto laterale, Via Arcaroli.
Intestatari	[REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
Stato di occupazione	Immobile occupato dall'esecutata (73enne con difficoltà motorie) e dal marito (71enne).
Regolarità edilizio – urbanistica e Pratica Sismica	non si è pervenuta alcuna documentazione tecnica.
Conformità catastale	Planimetria catastale dell'appartamento NON è conforme allo stato dei luoghi.
Prezzo Base	€ 48.000,00





LOTTO 2	
Ubicazione	Il terreno, ubicato in zona Nord rispetto all'abitato di VICO DEL GARGANO (Coordinate Latitudine 41°55'26.3"N e Longitudine 15°57'37.3"E), è un uliveto di classe 3, di forma irregolare stretta ed allungata, a giacitura acclive con pendenza superiore al 20% infatti, la quota s.l.m. media è di circa 134 m (passando da quota 123 m a 145 m su una distanza di circa 140 m). Si tratta di un piccolo appezzamento da 3.123 mq, che non affaccia su una strada principale, ma è accessibile per mezzo di una strada interpoderale asfaltata che conduce alla Strada Provinciale 144.
Dati Catastali	Catasto fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG): • Terreno sito in agro di VICO DEL GRAGANO, identificato nel NCT foglio 7, p.lla 833, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 3.123 mq, reddito dominicale 14,52 €, reddito agrario 8,06 €.
Estensione	Superficie: 3.123,00 mq
Confini	- NORD con p.lle 472, 470, 144; - EST con p.lla 844 e strada interpoderale asfaltata; - SUD con p.lla 834; - OVEST con p.lle 146, 512 e 147.
Intestatari	██████████ nata a Vico del Gargano (FG) il ██████████ C.F. ██████████ per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
Stato di occupazione	Uliveto
Regolarità edilizio – urbanistica e Pratica Sismica	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica è compreso nella Maglia Urbanistica denominata PUG/S Contesto Rurale – CR 04 ed è interessato da vincolistica.
Conformità catastale	Mappa catastale conforme allo stato dei luoghi.
Prezzo Base	€ 5.300,00

Risposta al quesito 7

Il **Lotto 1**, alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata (73enne con difficoltà motorie) e dal marito (71enne).

Il **Lotto 2**, è un uliveto.

Risposta al quesito 8

LOTTO1

Non ci sono costi di gestione condominiali.





Risposta al quesito 9

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 24/05/2022

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.4894/4056 del 19/05/2022** a favore di MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04951650268 e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili UNEP Tribunale di Foggia del 08/04/2022 rep. n°8977, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili identificati in precedenza ai **Lotti 1 e 2**.
- **ANNOTAZIONE n.4440/478 del 28/05/2019** a margine dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale è stata dichiarata l'inefficacia del fondo patrimoniale stipulato in data 29/12/2009 per atto a rogito notaio Peppino Nosari (rep. 147952 racc. 38377) tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (giusta sentenza n. 2201 del 15/12/2015, pubblicata in data 19/02/2016, e successiva disposizione di correzione del 31/01/2017, il tutto confermato da sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4438 e messa l'11/07/2018 e pubblicata in data 04/10/2018) nei confronti di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO.
- **ANNOTAZIONE n.1577/165 del 24/02/2017** Tribunale di Milano rep. n. 11508 del 21/07/2016 a margine dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, è stata dichiarata l'inefficacia del fondo patrimoniale stipulato in data 29/12/2009 per atto a rogito notaio Peppino Nosari (rep. 147952 racc. 38377) tra [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA.
- **ANNOTAZIONE n.1575/163 del 24/02/2017** Tribunale di Milano – Unep sede di Milano (MI) rep. n. 2201 del 15/12/2015 a margine dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale, è stata dichiarata l'inefficacia del fondo patrimoniale stipulato in data 29/12/2009 per atto a rogito notaio Peppino Nosari (rep. 147952 racc. 38377) tra [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di UNICREDIT SPA.
- **DOMANDA GIUDIZIALE n.1083 RP 1350 RG del 23/02/2015** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia, codice fiscale 03480180177 e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Milano del 31/12/2014 rep. n°70945, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile identificato in precedenza al **Lotto 2**.
- **DOMANDA GIUDIZIALE n.5035 RP 6175 RG del 14/08/2012** a favore di UNICREDIT SPA





e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Milano del 03/07/2012 rep. n°48089, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile identificato in precedenza al **Lotto 1**.

- **DOMANDA GIUDIZIALE n.8089 RP 10500 RG del 19/12/2011** a favore di UNICREDIT SPA e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Milano del 26/10/2011 rep. n°25410/1, avente ad oggetto la piena proprietà dell'immobile identificato in precedenza al **Lotto 1**.
- **IPOTECA GIUDIZIALE n.1637 RP 11040 RG del 31/12/2010** a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in Brescia, codice fiscale 03480180177 e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 05/12/2010 rep. n°40872 - capitale euro 504.823,11 - totale euro 527.000,00, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili identificati in precedenza ai **Lotti 1 e 2**.
- **IPOTECA GIUDIZIALE n.6572/898 del 09/08/2010** a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA con sede in Verona, codice fiscale 03656170960 (Domicilio ipotecario eletto Milano Galleria Unione 3 c/o Avv. R De Lodi) e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Vico del Gargano (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 15/06/2010 rep. n°19616/2 - capitale di euro 488.198,94 - ipoteca di euro 490.000,00, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili identificati in precedenza ai **Lotti 1 e 2**.

Risposta al quesito 10

LOTTO 1

L'immobile al **Lotto 1** è ubicato in un fabbricato di quattro piani fuori terra, piano terra ad uso garage o magazzini, piano primo e secondo ad uso abitazioni e piano quarto mansarda, costruito in epoca non definita prima degli inizi del '900, al Corso Madonna del Carmine n.22 angolo Via Arcaroli, nel centro dell'abitato di Vico del Gargano (FG). Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (FG), non si è pervenuta alcuna documentazione tecnica.





LOTTO 2

Il terreno al **Lotto 2** è ubicato in zona Nord rispetto all'abitato di VICO DEL GARGANO, esso ricade, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 6**), nella Maglia Urbanistica denominata PUG/S Contesto Rurale – CR 04.

Dal punto di vista della vincolistica, così come da CDU (**Allegato 6**), la particella è interessata da:

- vincolo RP PPTR 611 UCP - Versanti pendenza > 20%
- vincolo RP PPTR 612 UCP - Vincolo idrogeologico
- vincolo RP PPTR 621 UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale
- vincolo RP PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

NOTA. Come da CDU allegato, la particella di che trattasi NON risulta gravata da USI CIVILI.

Risposta al quesito 11

L'appartamento al **Lotto 1** è risultato privo di certificazione energetica pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a richiedere consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica APE (**Allegato 12**), che ha classificato l'immobile:

- **Lotto 1:** in Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 449,03 kWh/m² anno;

LOTTO 1

L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto in più punti: il piano superiore mansardato e la relativa scala di accesso non compaiono nell'ultima planimetria in atti (risalente al 30/12/1939); la diversa distribuzione interna della zona notte (sulla sinistra, entrando nell'appartamento); allo stato attuale non compare una porta di accesso tra cucinino e balconcino (presente nella pianta catastale); la presenza aggiuntiva di una finestrella nel bagno al piano secondo non indicata nella planimetria. Tali NON CONFORMITA' sono sanabili con una pratica catastale in SANATORIA, per un costo totale di circa €4.000,00.

LOTTO 2

L'immobile risulta accatastato e la mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi.





Risposta al quesito 12

Gli immobili pignorati non appartengono ad Istituti Autonomi Case Popolari o in generale a costruzioni residenziali pubbliche e pertanto NON rientrano nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Lo scrivente esperto, fiducioso di aver assolto a mandato conferitogli, invia a mezzo PEC ed effettua il deposito telematico del presente elaborato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione si compone di n. 34 pagine e 12 allegati.

Foggia, 12 settembre 2023

IL CTU
Ing. Giovanni Zazzera





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 3a

Visure storiche catastali – Lotto 1



Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2023

Dati identificativi: Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 63 Particella 1354 Subalterno 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 63 Particella 1354

Classamento:

Rendita: Euro 178,18

Zona censuaria 1,

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 3 vani

Foglio 63 Particella 1354 Subalterno 12

Indirizzo: CORSO MADONNA DEL CARMINE n. 22 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 96 m²

> Intestati catastali

➤ 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 63 Particella 1354 Subalterno 12



> Indirizzo

 dall'impianto al 16/02/2011

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**

Foglio **63** Particella **1354** Subalterno **12**

CORSO DEL CARMINE n. 22 Piano 2

Partita: **2766**

 dal 16/02/2011 al 27/10/2020

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011
Pratica n. FG0049177 in atti dal 16/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 7222.1/2011)

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**

Foglio **63** Particella **1354** Subalterno **12**

CORSO CARMINE n. 22 Piano 2

 dal 27/10/2020

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2020
Pratica n. FG0104740 in atti dal 27/10/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 39383.1/2020)

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**

Foglio **63** Particella **1354** Subalterno **12**

CORSO MADONNA DEL CARMINE n. 22 Piano 2

> Dati di classamento

 dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**

Foglio **63** Particella **1354** Subalterno **12**

Rendita: **Lire 546**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^c**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **2766**

 dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**

Foglio **63** Particella **1354** Subalterno **12**

Rendita: **Lire 360.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^c**, Classe **3**, Consistenza **3,0 vani**

Partita: **2766**

 dal 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**



Foglio 63 Particella 1354 Subalterno 12
Rendita: Euro 178,18
Rendita: Lire 345.000
Zona censuaria 1
Categoria A/4^c, Classe 3, Consistenza 3,0 vani
Partita: 2766

> Dati di superficie

📅 dal 28/08/2013 al 15/02/2016

Immobile attuale
Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)
Foglio 63 Particella 1354 Subalterno 12
Totale: 93 m²
Totale escluse aree scoperte : 90 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
30/12/1939, prot. n. 5438915

📅 dal 15/02/2016

Immobile attuale
Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)
Foglio 63 Particella 1354 Subalterno 12
Totale: 96 m²
Totale escluse aree scoperte : 96 m²

VARIAZIONE del 15/02/2016 Pratica n. FG0037368 in
atti dal 15/02/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 20119.1/2016) Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 30/12/1939, prot. n.
5438915

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del
protocollo di presentazione planimetrica n.5438915/1939

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICO DEL GARGANO (L842)(FG) Foglio 63 Particella
1354 Sub. 12

- 1. [REDACTED] ; Nato A Vico G.
nato il [REDACTED]
📅 dall'impianto al [REDACTED]
(deriva dall'atto 1)
- 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]
📅 dal [REDACTED] al 31/05/1995
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]
📅 dal [REDACTED] al 31/05/1995
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- 3. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del [REDACTED] - UR Sede SAN SEVERO (FG)
Registrazione Volume 177 n. 384 registrato in data
28/04/1988 - Voltura n. 156/1988 in atti dal 16/03/1989



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2023
Ora: 23:26:09
Numero Pratica: T495592/2023
Pag: 4 - Fine

dal [REDACTED] al 31/05/1995
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]

dal 31/05/1995 al 28/08/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]

dal 28/08/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

3. Atto del 31/05/1995 Pubblico ufficiale NOT.GENTILE
Sede RODI GARGANICO (FG) Repertorio n. 24467 -
DIVISIONE Voltura n. 8446.4/1995 in atti dal 13/02/1997

4. Atto del 28/08/2006 Pubblico ufficiale CARLA
D'ADDETTA Sede VICO DEL GARGANO (FG)
Repertorio n. 13727 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 5663.1/2006 Reparto
PI di LUCERA in atti dal 25/09/2006

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) 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
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 3b

Visure storiche catastali – Lotto 2



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2023

Dati identificativi: Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 7 Particella 833

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 14,52

agrario Euro 8,06

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 3.123 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a VICO DEL GARGANO (FG) il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

> Dati identificativi

 dall'impianto al 04/05/2004

Impianto meccanografico del 03/01/1977

Immobile predecessore

Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 7 Particella 145

 dal 04/05/2004

Immobile attuale

Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 7 Particella 833

Tipo Mappale del 04/05/2004 Pratica n. FG0099203 in atti dal 04/05/2004 (n. 99203.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 7 Particella 145

Foglio 7 Particella 834

> Dati di classamento

 dall'impianto al 04/05/2004

Impianto meccanografico del 03/01/1977

Immobile predecessore

Comune di VICO DEL GARGANO (L842) (FG)

Foglio 7 Particella 145



Redditi: dominicale **Euro 21,22 Lire 41.094**
agrario **Euro 11,79 Lire 22.830**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **03**
Superficie: **4.566 m²**

Partita: **6490**

 dal **04/05/2004**

Immobile attuale

Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**

Foglio **7** Particella **833**

Redditi: dominicale **Euro 14,52**
agrario **Euro 8,06**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **03**
Superficie: **3.123 m²**

Tipo Mappale del 04/05/2004 Pratica n. FG0099203 in
atti dal 04/05/2004 (n. 99203.1/2004)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)**
Foglio **7** Particella **145**
Foglio **7** Particella **834**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)** Foglio **7**
Particella **145**

- 1. 
(CF 
nata a **ISCHITELLA (FG)** il 
 dall'impianto al 31/12/1986
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 03/01/1977

- 1. 
(CF 
nata a **VICO DEL GARGANO (FG)** il 
 dal 31/12/1986 al 04/05/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. Atto del 31/12/1986 Pubblico ufficiale
AMENDOLARE F SCO Sede CARPINO (FG)
Repertorio n. 2594 - UR Sede SAN SEVERO (FG)
Registrazione n. 374 registrato in data 16/01/1987 -
Voltura n. 808887 in atti dal 06/04/1988

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **VICO DEL GARGANO (L842) (FG)** Foglio **7** Particella **833**

- 1. 
(CF 
nata a **VICO DEL GARGANO (FG)** il 
 dal 04/05/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)

3. TABELLA DI VARIAZIONE del 04/05/2004 - n.
99203.1/2004 - Pratica n. FG0099203 in atti dal
04/05/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 4a

Piante catastali – Lotto 1

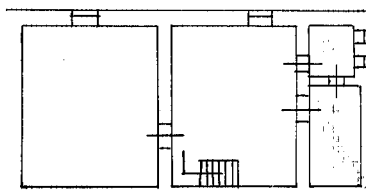




(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

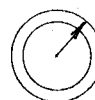
Via Carmine N° 22

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducente la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al-
l'ufficio dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939. XVII n. 652



Matrimonio Angela
fu Antonio

ORIENTAMENTO



(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

de

Firm

Data 1 MAG. 1940 Anno XVIII

© 2006 The Authors

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di VICO DEL GARGANO(L842) - < Foglio 63 - Particella 1354 - Subalterno 12 >
 Firmato D6C8050ANNI02AZZERDEDEIC8AR0HNREUBAPPE6121 QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ddc51338220430d





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 4b

Mappa catastale – Lotto 2





Comune: (FG) VICO DEL GARGANO Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtocollo pratica T495428/2023 Foglio: 7



**Studio Ingegneria
Giovanni ZAZZERA**

Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 6

Documenti Ufficio Tecnico Comune - CDU Lotto 2





Regione Puglia



Comunità Europea

Comune di Vico del Gargano

(Provincia di Foggia)

- Ufficio Tecnico Comunale -

- III SETTORE -

Piazza San Domenico, 3

e-mail: vicodelgargano@postecert.it

tel. 0884_99.83.47

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza prodotta, in data **30.03.2023 - 5792**, con la quale l'Ing. **Giovanni ZAZZERA**, nella sua qualità di CTU nel procedimento di **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 147/2022 TRIBUNALE DI FOGGIA**, ha richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti terreni ivi indicati;

Visto il decreto sindacale n. 127 / 2023, di nomina di Responsabile ad Interim dell'UTC III settore, in favore del sottoscritto; Geom. Michele BONSANTO;

Visto il Piano Urbanistico Generale, approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n- 23 del 10.05.2018, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 101 del 02.08.2018;

Visto il Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Regione Puglia, aggiornato all'attualità;

Vista la deliberazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, con la quale la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale, con la deliberazione n. 240 del 08.03.2016 e successive modificazioni, pubblicata sul BURP n. 32 del 22/03/2016, con la quale ha approvato alcuni aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ai sensi dell'art. 104 e dell'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Visti gli artt. 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 30 - Lottizzazione abusiva - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A);

Visto gli elementi presentati con la domanda e le risultanze degli atti e della documentazione tecnica in possesso di questo Ufficio;

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo comune ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 7 - Mappale n. 833

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PUG/S Contesto Rurale - CR 04

interessato dal vincolo RP PPTR 611 UCP - Versanti pendenza > 20%

interessato dal vincolo RP PPTR 612 UCP - Vincolo idrogeologico

interessato dal vincolo RP PPTR 621 UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale

interessato dal vincolo RP PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

con le seguenti specifiche tecnico - amministrative:

PUG/S Contesto Rurale - CR 04 / Parte Strutturale

PUG/S Contesto Rurale - Art. 54 - CR 04 -> Contesto rurale a prevalente funzione agricola consolidata

1. Definizione:

a. comprende le zone agricole prevalentemente interessate dalle colture tradizionali dell'olivo, del vigneto, del frutteto e da altre colture arboree;

b. le aree con colture tradizionali dell'olivo, del vigneto, del frutteto comprese nel CR 04, sono assunte dal PUG come invariante strutturale di tipo paesaggistico-ambientale: IS 01 e IS 04.

2. Parametri urbanistico-edilizi:

a. per le nuove edificazioni e ampliamenti, i parametri urbanistico-edilizi sono:

i. IF nuova edificazione: 0,03 mc/mq per attività residenziali agricole e per tutte le altre destinazioni ammesse;

ii. IF operazioni di recupero patrimonio edilizio esistente: 0,07 mc/mq per le destinazioni di attività agri-turistiche e di turismo rurale, in aggiunta alla volumetria esistente che si recupera (fatta salva l'applicazione di altre norme di leggi sovraordinate - es. Piano Casa -

non cumulabile);

iii. i fabbricati rurali esistenti alla data di adozione del PUG sono confermati limitatamente al V e alla SL impegnata a tale data. Per tali immobili sono ammessi esclusivamente gli interventi di integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva una tantum non superiore al 10% se destinata al miglioramento della dotazione di servizi e delle condizioni abitative (fatta salva l'applicazione di altre norme di leggi sovraordinate - es. Piano Casa - non cumulabile);

iv. V max realizzabile in un LMI: 300 mc;

v. LMI aree contigue: 1 ha;

vi. H: residenza 3,50 mt; produzione e turismo rurale 7,00 mt (salvo impianti speciali);

vii. Np: 2, di cui massimo 1 adibito a residenza;

viii. RC: massimo 5%;

b. gli interventi di A devono seguire le disposizioni di cui all' art. 44 delle presenti NTA;

c. standard urbanistici ai sensi dell'art. 13 delle presenti NTA;

d. Dc: minimo assoluto di 10 m;

e. Ds: non inferiore a quanto fissato dai DM n. 1404/1968 e DM n. 1444/1968, e dalla l. nazionale n. 285/1992 e Dpr n. 495/1992, e ss. mm. e ii.;

f. Df: minimo assoluto 10 mt, fatta salva la possibilità di costruire in aderenza;

g. nel caso in cui si operi una nuova edificazione con lotto di asservimento minimo di 1 ha con aree contigue, l'eventuale quota di superficie destinata all'annesso agricolo sarà calcolata a scomputo dalla capacità complessiva edificatoria dell'intervento;

h. e fatti divieto, in tutti i CR, di considerare gli interventi di riuso e recupero per fini non agricoli applicabili ai seguenti oggetti: tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.

3. Destinazioni d'uso:

a. U1 (riferito alle sole destinazioni esistenti alla data di adozione del PUG), U2a, U2d (ammesse solo attività agri-turistiche e di turismo rurale), U3, U4, U5, U6.

b. solo in questo contesto rurale e consentita l'installazione di serre, secondo le prescrizioni e con l'osservanza dei limiti imposti dall'art. 5 della l. reg. n. 19/1986 e ss. mm. e ii..

4. Categorie di intervento: MO, MS, RS, R, D1, D2, A, NE.

5. Modalità di attuazione: IE.

6. Zona omogenea ai sensi del DM n. 1444/1968: Il contesto è classificabile ai sensi del DM n. 1444/1968 come zona omogenea E.

RP PPTR 611 UCP - Versanti pendenza > 20%

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.1 - STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA - 6.1.1 - Componente geomorfologica:

- definizione art. 49;

- disposizioni normative: art. 51 / art. 52.

UCP - Versanti. Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 50 - 1);

- disposizioni normative: misure di salvaguardia e utilizzazione;

- articolo: 53.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

RP PPTR 612 UCP - Vincolo idrogeologico

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.1 - STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA - 6.1.2 - Componenti idrogeologiche:

- definizione art. 40;

- disposizioni normative: art. 43 / art. 44.

UCP - Aree soggette a vincolo idrogeologico. Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 42 - 3);

- disposizioni normative: si applicano solo indirizzi e direttive.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

RP PPTR 621 UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE - 6.2.1 - Componenti botanico - vegetazionali:

- definizione art. 57;

- disposizioni normative: art. 60 / art. 61.



UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale. Codice del Paesaggio: art. 142, co. 1, lett. 3).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 59 - 3);
- disposizioni normative: misure di salvaguardia e utilizzazione;
- articolo: 66.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

RP PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

PPTR approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 176 del 16/02/2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23/03/2015.

Aggiornamento alla DGR n. 240 del 08/03/2016, DGR n. 1162 del 26/07/2016, DGR n. 496 del 07/06/2017 e DGR n. 2292 del 21/12/2017.

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO - CULTURALE - 6.3.1 - Componenti culturali e insediative:

- definizione art. 74;
- disposizioni normative: art. 77 / art. 78.

BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico. Codice del Paesaggio: art. 136.

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:

- definizione: art. 75 - 1);
- disposizioni normative: prescrizioni;
- articolo: 79.

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, di cui all'approvazione definitiva DGC n. 23 del 10/05/2018.

- **Dalla consultazione dei Registri comunali, la particella di che trattasi NON risulta gravata da USI CIVICI.**

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 dall'ufficio tecnico comunale, su specifica richiesta di soggetto giuridicamente legittimato.

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni momento il ritiro/correzione di eventuale certificato di destinazione urbanistica rivelatosi erroneo, correndo l'obbligo in capo all'Amministrazione di rettificare la distorta rappresentazione della destinazione urbanistica dell'area, non coincidente con le risultanze dello strumento urbanistico. (T.A.R. Puglia Lecce, Sezione II, 13 marzo 2013 sentenza n. 369).

Il Responsabile del III Settore *ad Interim*

Geom: Michele BONSANTO





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

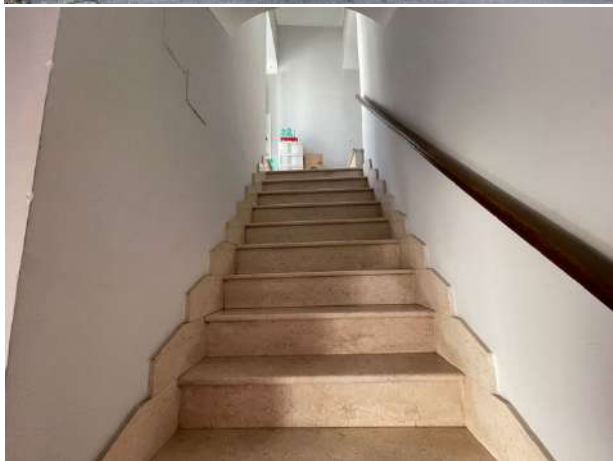
ALLEGATO 8

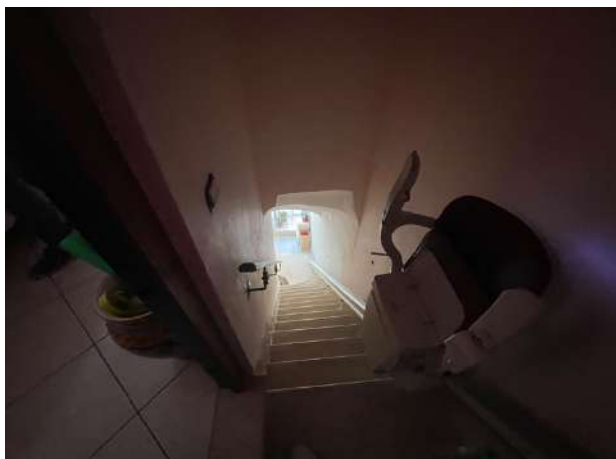
Report Fotografico

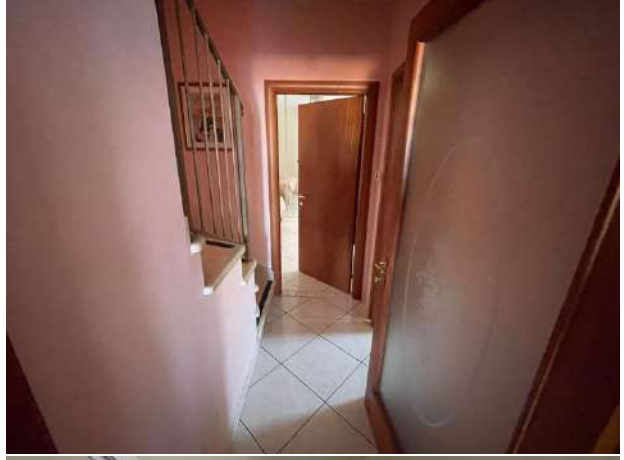
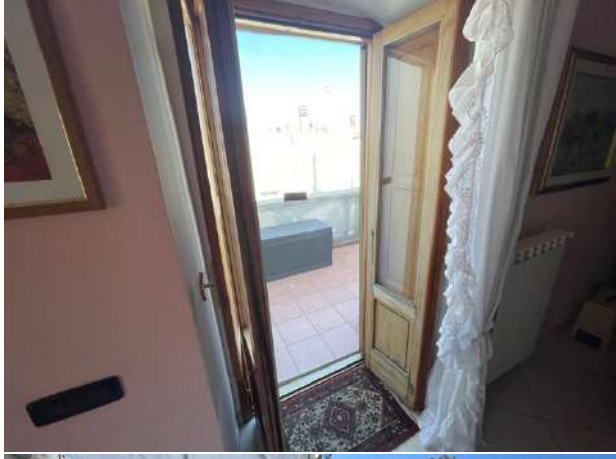


LOTTO 1

















Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 9

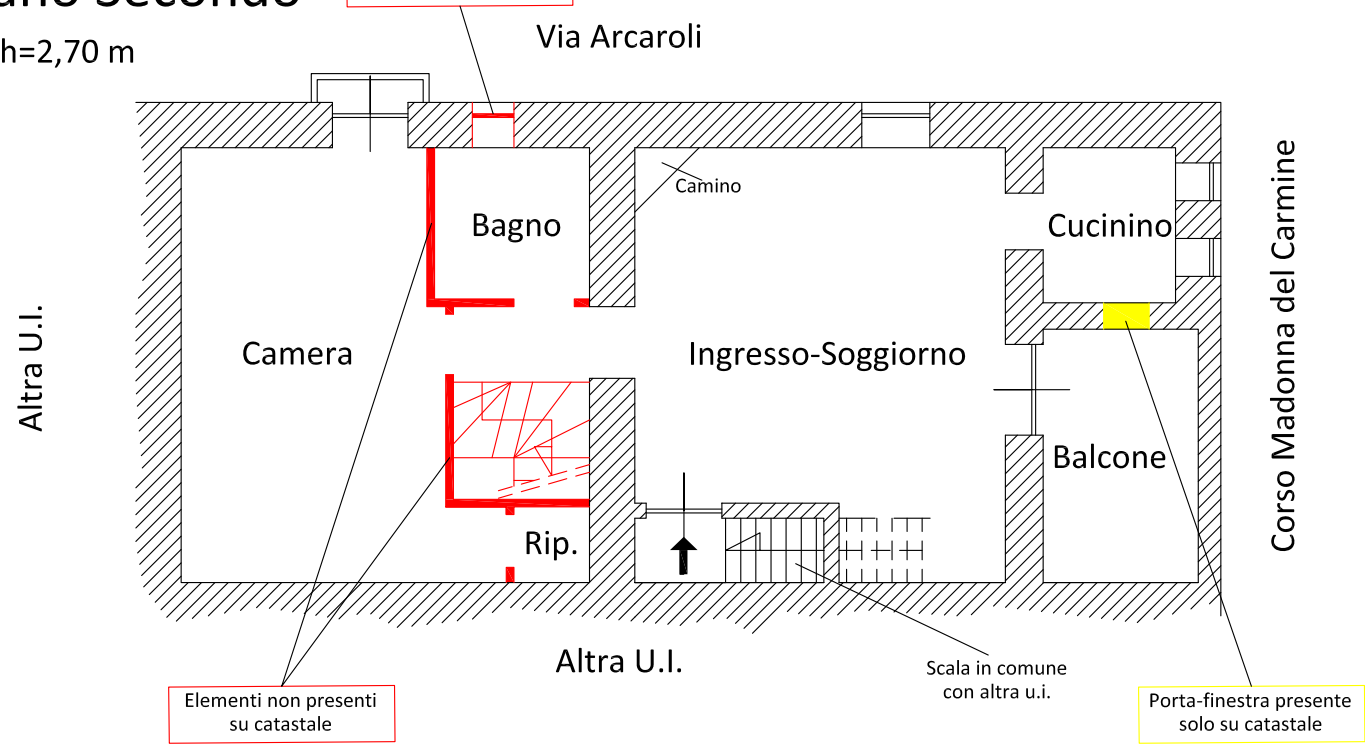
Rilievo Planimetrico – Lotto 1



Regione Puglia - Comune di Vico del Gargano (FG)

Piano Secondo

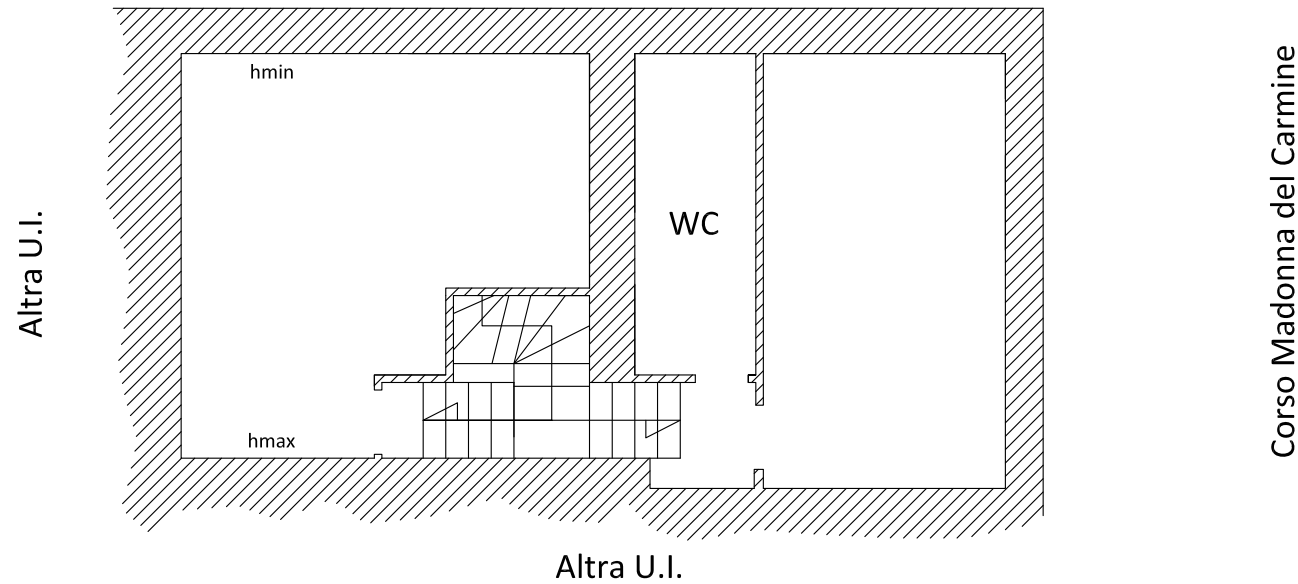
h=2,70 m



Piano Terzo Mansarda (non presente su catastale)

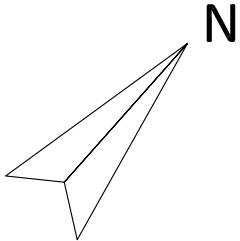
hmax=2,40 m - hmin=0,85 m

Via Arcaroli



Ing. Giovanni Zazzera
Viale Michelangelo, 95
71121 Foggia

Scala 1:100





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

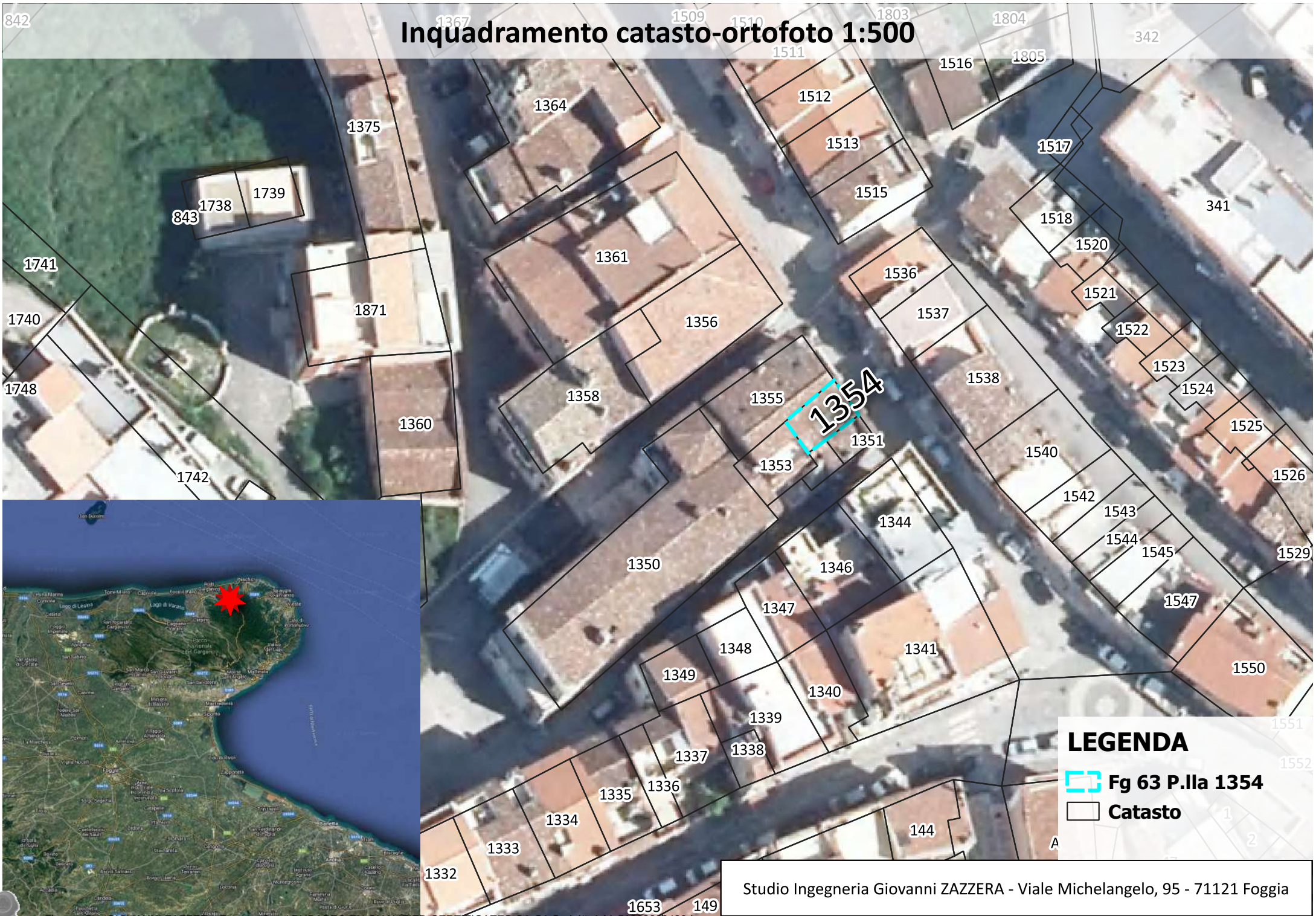
Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 10a

Sovrapposizione catasto-ortofoto – Lotto 1





Inquadramento catasto-ortofoto 1:500

LEGENDA

-  Fg 63 P.Ila 1354
-  Catasto

Studio Ingegneria Giovanni ZAZZERA - Viale Michelangelo, 95 - 71121 Foggia



Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

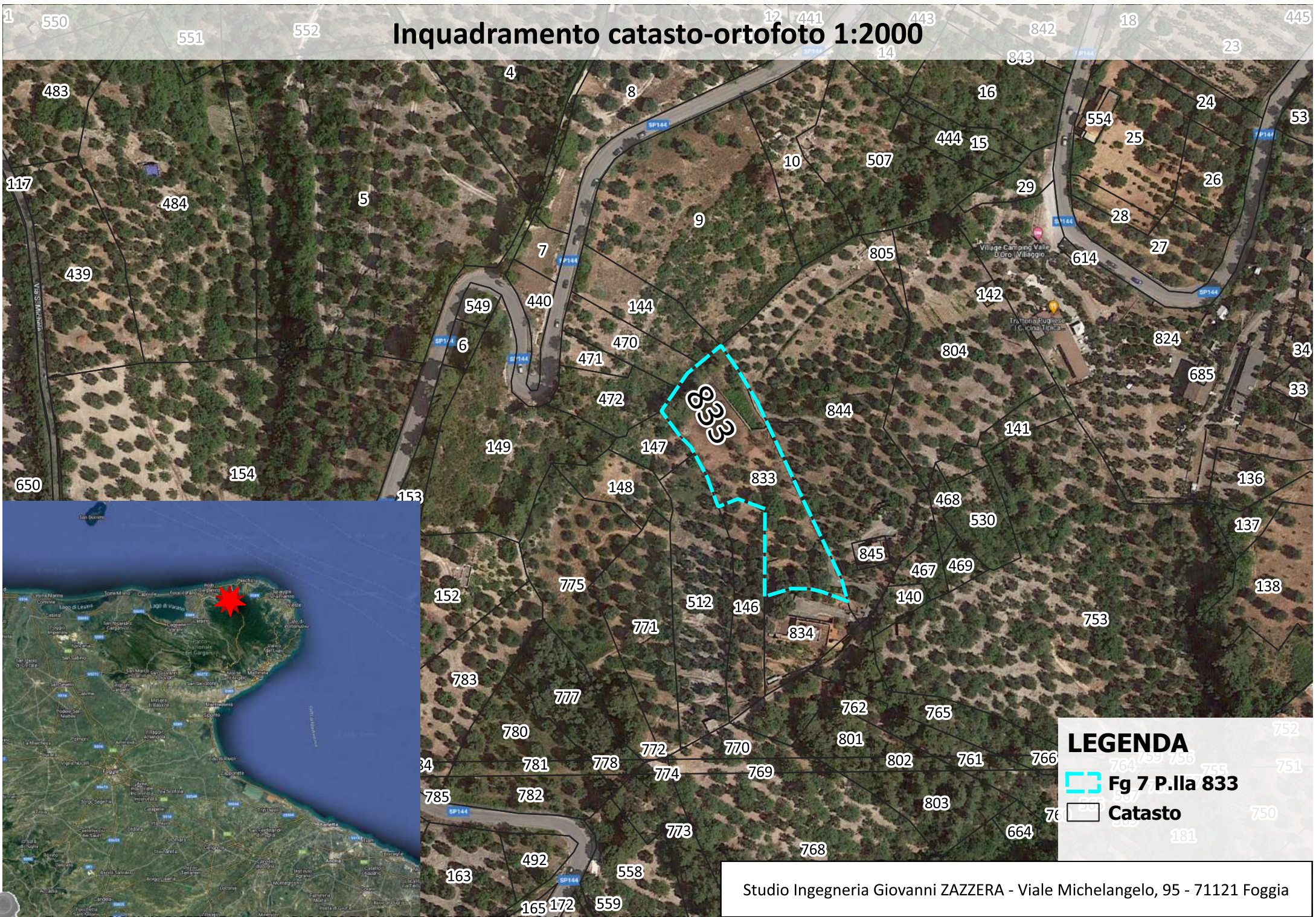
Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 10b

Sovrapposizione catasto-ortofoto – Lotto 2





Inquadramento catasto-ortofoto 1:2000

LEGENDA

 Fg 7 P.IIa 833

 Catasto

Studio Ingegneria Giovanni ZAZZERA - Viale Michelangelo, 95 - 71121 Foggia



Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 11a

Quotazione banca dati Borsino Immobiliare ed OMI – Lotto 1





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: VICO DEL GARGANO

Fascia/zona: Semicentrale/V. RISORGIMENTO, V. PAPA G. XXIII, V.ROMA, V.MATASSA -P-, V. TOGLIATTI, V.FILIPPO NERI, V.CO INGINELLI, V. 8 LOGGIE, V.OLITA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	450	650	L	2,5	3,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [PUGLIA](#) > [FOGGIA \(FG\)](#) > [VICO DEL GARGANO](#)

Vico Del Gargano (FG)

Corso Carmine, 22, 71018 Vico Del Gargano Fg, Italia

ZONA V. RISORGIMENTO, V. PAPA G. XXIII, V.ROMA, V.MATASSA P , V. TOGLIATTI, V.FILIPPO NERI, V.CO INGINELLI, V. 8 LOGGIE, V.OLITA

 Posizione Zona

Semicentro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

Tutte le Statistiche di Zona ?

Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 2,38	Valore medio Euro 3,10	Valore massimo Euro 3,82	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 1,98	Valore medio Euro 2,55	Valore massimo Euro 3,12	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1,62	Valore medio Euro 1,96	Valore massimo Euro 2,29	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 2,32	Valore medio Euro 2,97	Valore massimo Euro 3,62	Valuta subito questo immobile
--	---	---	--------------------------------------



Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?

Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari


Valutazioni Certificate
A partire da 110 €

PROCEDI



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [PUGLIA](#) > [FOGGIA \(FG\)](#) > [VICO DEL GARGANO](#)

Vico Del Gargano (FG)

Corso Carmine, 22, 71018 Vico Del Gargano Fg, Italia

ZONA V. RISORGIMENTO, V. PAPA G. XXIII, V.ROMA, V.MATASSA P , V. TOGLIATTI, V.FILIPPO NERI, V.CO INGINELLI, V. 8 LOGGIE, V.OLITA

 Posizione Zona

Semicentro

 **Tipologia Prevalente**

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Passa a Borsino PRO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 591	Valore medio <i>Euro</i> 778	Valore massimo <i>Euro</i> 964	Valuta subito questo immobile
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 482	Valore medio <i>Euro</i> 633	Valore massimo <i>Euro</i> 784	Valuta subito questo immobile
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 448	Valore medio <i>Euro</i> 510	Valore massimo <i>Euro</i> 572	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <i>Euro</i> 585	Valore medio <i>Euro</i> 747	Valore massimo <i>Euro</i> 909	Valuta subito questo immobile

Servizi Immobiliari

€ 1!

Fabbric





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 11b

Quotazione banca – Lotto 2





VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VICO DEL GARGANO (FG)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
ULIVETO	11000	23000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Uliveto	
Fertilità	BUONA
Accesso	BUONO
Densità	BASSA
Esposizione	NORMALE
Età	PIENA MATURITÀ
€ 17.492/ha	

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Comune, l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI FOGGIA

Valori Agricoli Medi anni 2019 – 2018 - 2017. Relazione sintetica.**Oggetto: Relazione sintetica sulla determinazione dei valori agricoli medi anni 2019 – 2018 -2017.**

Ai valori agricoli medi riportati nella tabella allegata, suddivisi per le 11 regioni agrarie della provincia di Foggia, si è giunti attraverso un lavoro di ricerca e comparazione di dati.

La prima fase è stata caratterizzata dall'acquisizione di dati e valori immobiliari divisi per colture, con la collaborazione di operatori del settore, associazioni di categoria e ordini professionali della provincia di Foggia, in particolare l'ordine dei Notai, oltre alla consultazione di banche dati e studi di settore.

La seconda fase dell'iter di formazione dei V.A.M è consistita nell'analisi dei dati raccolti e nelle relative elaborazioni.

Nelle sedute 19/01/2018, 25/01/2019 e 17/01/2020 sono stati approvati rispettivamente i VAM relativi all'anno 2017, 2018 e 2019, delle 11 Regioni Agrarie costituenti la provincia di Foggia che di seguito si riportano:

REGIONI AGRARIE**REGIONE AGRARIA N°: 1**

Comuni di: ACCADIA, ANZANO DI PUGLIA, CELLE SAN VITO, FAETO, MONTELEONE DI PUGLIA, ORSARA DI PUGLIA, PANNI, ROSETO VALFORTORE;

REGIONE AGRARIA N°: 2

Comuni di: RIGNANO GARGANICO, SAN GIOVANNI ROTONDO, SAN MARCO IN LAMIS;

REGIONE AGRARIA N°: 3

Comuni di: ALBERONA, BICCARI, CARLANTINO, CASALNUOVO MONTEROTARO, CASALVECCHIO DI PUGLIA, CASTELLUCCIO V MAGGIORE, CASTELNUOVO DI DAUNIA, CELENZA VALFORTORE, MOTTA MONTECORVINO, PIETRAMONTECORVINO, SAN MARCO LA CATOLA, VOLTURARA APPULA, VOLTURINO;

REGIONE AGRARIA N°: 4

Comuni di: ASCOLI SATRIANO, BOVINO, CANDELA, CASTELLUCCIO DEI SAURI, DELICETO, ROCCHETTA SANT'ANTONIO, SANT'AGATA DI PUGLIA;

REGIONE AGRARIA N°: 5

Comuni di: CAGNANO VARANO, CARPINO, ISCHITELLA, MATTINATA, MONTE SANT'ANGELO, PESCHICI, RODI GARGANICO, VICO DEL GARGANO, VIESTE;

REGIONE AGRARIA N°: 6

Comuni di: CHIEUTI, SAN PAOLO DI CIVITATE, SAN SEVERO, SERRACAPRIOLA, TORREMAGGIORE;

REGIONE AGRARIA N°: 7

Comuni di: APRICENA, LESINA, POGGIO IMPERIALE, SANNICANDRO GARGANICO;

REGIONE AGRARIA N°: 8

Comuni di: FOGGIA, LUCERA, TROIA;



REGIONE AGRARIA N°: 9

Comuni di: MANFREDONIA;

REGIONE AGRARIA N°: 10

Comuni di: CARAPELLE, CERIGNOLA, ORTA NOVA, STORNARA, STORNARELLA, ORDONA;

REGIONE AGRARIA N°: 11

Comuni di: ISOLE TREMITI

IL PRESIDENTE
DELLA COMMISSIONE PROV.LE ESPROPRI
Ing. Filippo Alfonso FILIPPETTI



VALORI AGRICOLI MEDI 2017

Commissione Provinciale Espropri di Foggia												
SEDUTA del 19/01/2018 - 1^AM 2017												
	REGIONE AGRARIA 1	REGIONE AGRARIA 2	REGIONE AGRARIA 3	REGIONE AGRARIA 4	REGIONE AGRARIA 5	REGIONE AGRARIA 6	REGIONE AGRARIA 7	REGIONE AGRARIA 8	REGIONE AGRARIA 9	REGIONE AGRARIA 10	REGIONE AGRARIA 11	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	
CULTURA	-	-	-	-	16 400,00	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	32 300,00	-	-	-	-	-	-	
	2 600,00	2 800,00	3 000,00	2 700,00	2 060,00	2 400,00	2 200,00	-	-	-	-	
	3 600,00	4 500,00	4 000,00	3 600,00	3 600,00	3 200,00	3 100,00	4 000,00	-	-	3 215,00	
	2 700,00	-	-	4 000,00	-	-	-	-	-	-	-	
	5 500,00	-	7 200,00	6 500,00	7 000,00	7 200,00	-	8 500,00	-	-	-	
	-	3 700,00	-	-	7 000,00	-	-	-	-	-	-	
	4 100,00	-	-	-	3 600,00	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	2 000,00	-	-	-	-	3 900,00	-	-
	12 300,00	-	-	18 500,00	17 500,00	18 300,00	18 000,00	18 000,00	18 800,00	20 100,00	-	
	650,00	550,00	650,00	600,00	600,00	850,00	750,00	800,00	950,00	800,00	440,00	
	-	6 200,00	6 100,00	5 000,00	8 300,00	8 200,00	5 700,00	8 000,00	8 800,00	-	-	
13 500,00	19 000,00	14 000,00	18 500,00	15 500,00	21 500,00	18 500,00	21 000,00	21 700,00	22 950,00	-		
14 500,00	22 000,00	15 000,00	20 300,00	19 500,00	23 500,00	22 000,00	25 000,00	24 700,00	25 800,00	-		
1 900,00	1 900,00	1 800,00	2 200,00	1 800,00	2 200,00	1 800,00	1 800,00	2 300,00	2 300,00	3 000,00	-	
1 800,00	1 600,00	1 600,00	2 000,00	1 600,00	2 300,00	2 000,00	2 000,00	2 200,00	-	-	-	
1 400,00	570,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 600,00	1 500,00	-	-	-	-		
6 700,00	9 000,00	8 000,00	9 800,00	7 300,00	13 000,00	12 500,00	14 200,00	12 200,00	13 400,00	8 200,00		
11 000,00	7 400,00	8 000,00	10 300,00	7 900,00	12 200,00	18 700,00	14 100,00	12 200,00	13 500,00	-		
12 500,00	16 100,00	13 600,00	15 600,00	15 500,00	19 700,00	19 000,00	19 200,00	18 500,00	21 600,00	-		
12 000,00	15 200,00	14 000,00	12 700,00	15 600,00	15 600,00	17 200,00	15 000,00	16 000,00	15 500,00	18 000,00	-	
10 000,00	-	9 800,00	11 500,00	14 000,00	14 000,00	14 600,00	12 157,00	13 500,00	13 000,00	15 500,00	-	
8 000,00	10 000,00	8 000,00	10 300,00	9 800,00	9 800,00	15 600,00	13 000,00	13 200,00	14 500,00	14 500,00	12 150,00	
	-	-	-	24 600,00	-	25 800,00	-	23 600,00	25 700,00	26 750,00	-	
	-	-	-	29 800,00	-	31 200,00	-	28 700,00	31 400,00	32 900,00	-	
	-	-	-	-	-	35 000,00	-	28 700,00	29 500,00	31 000,00	-	



VALORI AGRICOLI MEDI 2018

Commissione Provinciale Espropri di Foggia											
SEDUTA del 25/01/2019 - VAM 2018											
	REGIONE AGRARIA 1	REGIONE AGRARIA 2	REGIONE AGRARIA 3	REGIONE AGRARIA 4	REGIONE AGRARIA 5	REGIONE AGRARIA 6	REGIONE AGRARIA 7	REGIONE AGRARIA 8	REGIONE AGRARIA 9	REGIONE AGRARIA 10	REGIONE AGRARIA 11
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)
AGRUMETO	-	-	-	-	17.000,00	-	-	-	-	-	-
AGRUMETO IRRIGUO	-	-	-	-	32.300,00	-	-	-	-	-	-
BOSCO CEDUO	2.600,00	3.000,00	3.000,00	2.700,00	2.060,00	2.400,00	2.200,00	-	-	-	-
BOSCO D'ALTO FUSTO	4.000,00	4.500,00	4.000,00	3.600,00	3.600,00	3.200,00	3.100,00	4.000,00	-	-	3.215,00
BOSCO MISTO	2.700,00	-	-	4.000,00	-	-	-	-	-	-	-
CANNETO	5.500,00	-	7.200,00	6.500,00	7.000,00	7.200,00	-	8.500,00	-	-	-
CARRUBETO	-	-	-	-	7.000,00	-	-	-	-	-	-
CASTAGNETO DA FRUTTO	4.100,00	4.000,00	-	-	3.600,00	-	-	-	-	-	-
FICODINDIETO	-	-	-	-	2.000,00	-	-	-	4.000,00	-	-
FRUTTETO	13.000,00	-	-	18.500,00	18.000,00	18.300,00	19.000,00	19.000,00	18.800,00	20.100,00	-
INCOLTO PRODUTTIVO	650,00	550,00	650,00	600,00	600,00	850,00	750,00	800,00	950,00	800,00	440,00
MANDORLETO	-	6.200,00	6.100,00	5.000,00	8.500,00	8.200,00	5.700,00	8.500,00	8.800,00	-	-
ORTO	14.000,00	19.000,00	14.000,00	18.500,00	16.000,00	21.500,00	18.500,00	21.000,00	22.000,00	22.950,00	-
ORTO IRRIGUO	15.000,00	22.000,00	15.000,00	20.500,00	20.000,00	23.500,00	22.000,00	25.000,00	25.000,00	25.800,00	-
PASCOLO	1.900,00	1.900,00	1.800,00	2.200,00	2.000,00	2.500,00	1.800,00	2.500,00	2.300,00	3.500,00	-
PASCOLO ARBORATO	1.800,00	1.600,00	1.600,00	2.000,00	1.800,00	2.300,00	2.000,00	2.200,00	-	-	-
PASCOLO CESPUGLIATO	1.400,00	570,00	1.600,00	1.600,00	1.800,00	1.800,00	1.500,00	-	-	-	-
SEMINATIVO	6.700,00	10.000,00	8.000,00	9.800,00	8.000,00	14.000,00	13.000,00	15.000,00	12.200,00	14.000,00	8.200,00
SEMINATIVO ARBORATO	11.000,00	7.400,00	8.000,00	10.300,00	8.000,00	13.000,00	18.700,00	14.100,00	12.200,00	14.000,00	-
SEMINATIVO IRRIGUO	13.000,00	17.000,00	14.000,00	16.500,00	16.000,00	20.500,00	20.000,00	20.500,00	18.500,00	22.000,00	-
ULLIVETO	13.000,00	15.200,00	15.000,00	13.500,00	16.000,00	18.000,00	16.000,00	17.000,00	16.500,00	19.000,00	-
ULLIVETO VIGNETO	11.000,00	-	9.800,00	12.000,00	14.000,00	14.600,00	12.500,00	13.500,00	13.000,00	16.000,00	-
VIGNETO	8.000,00	10.000,00	9.000,00	11.000,00	10.500,00	16.000,00	14.000,00	13.200,00	15.000,00	16.000,00	12.150,00
VIGNETO ALTO INTELAIATO	-	-	-	25.000,00	-	25.800,00	-	23.600,00	25.700,00	26.800,00	-
VIGNETO UVA TAVOLA	-	-	-	30.000,00	-	31.200,00	-	28.700,00	31.500,00	33.000,00	-
VIGNETO ZONA DOC	-	-	-	-	-	35.000,00	-	28.700,00	30.000,00	31.000,00	-

VALORI AGRICOLI MEDI 2019

Commissione Provinciale Espropri di Foggia												
SEDUTA del 17/01/2020 - I AM 2019												
	REGIONE AGRARIA 1	REGIONE AGRARIA 2	REGIONE AGRARIA 3	REGIONE AGRARIA 4	REGIONE AGRARIA 5	REGIONE AGRARIA 6	REGIONE AGRARIA 7	REGIONE AGRARIA 8	REGIONE AGRARIA 9	REGIONE AGRARIA 10	REGIONE AGRARIA 11	
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Ha)
AGRUMETO	-	-	-	-	17 340,00	-	-	-	-	-	-	-
AGRUMETO IRRIGUO	-	-	-	-	32 950,00	-	-	-	-	-	-	-
BOSCO CEDUO	2 660,00	3 060,00	3 060,00	2 760,00	2 150,00	2 450,00	2 250,00	-	-	-	-	-
BOSCO D'ALTO FUSTO	4 080,00	4 590,00	4 080,00	3 670,00	3 680,00	3 270,00	3 160,00	4 080,00	-	-	-	3 280,00
BOSCO MISTO	2 760,00	-	-	4 080,00	-	-	-	-	-	-	-	-
CANNETO	5 610,00	-	7 350,00	6 630,00	7 140,00	7 350,00	-	8 670,00	-	-	-	-
CARRUBETO	-	-	-	-	7 140,00	-	-	-	-	-	-	-
CASTAGNETO DA FRUTTO	4 180,00	4 080,00	-	-	3 680,00	-	-	-	-	-	-	-
FIGODINDIETO	-	-	-	-	2 040,00	-	-	-	4 080,00	-	-	-
FRUTTETO	13 260,00	-	-	18 870,00	18 360,00	18 700,00	19 380,00	19 380,00	19 180,00	20 510,00	-	-
INCOLTO PRODUTTIVO	670,00	570,00	670,00	610,00	610,00	870,00	770,00	820,00	970,00	820,00	450,00	-
MANDORLETO	-	6 330,00	6 230,00	5 100,00	8 670,00	8 370,00	5 820,00	8 670,00	8 980,00	-	-	-
ORTO	14 280,00	19 380,00	14 280,00	18 870,00	16 320,00	21 930,00	18 870,00	21 430,00	22 440,00	23 410,00	-	-
ORTO IRRIGUO	15 300,00	22 440,00	15 300,00	20 910,00	20 400,00	23 970,00	22 440,00	25 500,00	25 500,00	26 320,00	-	-
PASCOLO	1 940,00	1 940,00	1 840,00	2 250,00	2 040,00	2 550,00	1 840,00	2 550,00	2 350,00	3 570,00	-	-
PASCOLO ARBORATO	1 840,00	1 640,00	1 640,00	2 040,00	1 840,00	2 350,00	2 040,00	2 250,00	-	-	-	-
PASCOLO CESPUGLIATO	1 430,00	590,00	1 640,00	1 640,00	1 840,00	1 840,00	1 530,00	-	-	-	-	-
SEMINATIVO	6 840,00	10 200,00	8 160,00	10 000,00	8 160,00	14 280,00	13 260,00	15 300,00	12 450,00	14 280,00	8 370,00	-
SEMINATIVO ARBORATO	11 220,00	7 550,00	8 160,00	10 500,00	8 160,00	13 260,00	19 080,00	14 390,00	12 450,00	14 280,00	-	-
SEMINATIVO IRRIGUO	13 260,00	17 340,00	14 280,00	16 830,00	16 320,00	20 910,00	20 400,00	20 910,00	18 870,00	22 440,00	-	-
ULIVETO	13 260,00	15 550,00	15 300,00	13 770,00	16 320,00	18 360,00	16 320,00	17 340,00	16 830,00	19 380,00	-	-
ULIVETO VIGNETO	11 220,00	-	9 996,00	12 240,00	14 280,00	14 900,00	12 750,00	13 770,00	13 260,00	16 320,00	-	-
VIGNETO	8 160,00	10 200,00	9 180,00	11 220,00	10 710,00	16 320,00	14 280,00	13 470,00	15 300,00	16 320,00	12 400,00	-
VIGNETO ALTO INTELAIATO	-	-	-	25 500,00	-	26 320,00	-	24 080,00	26 220,00	27 340,00	-	-
VIGNETO UVA TAVOLA	-	-	-	30 600,00	-	31 830,00	-	29 280,00	31 500,00	33 000,00	-	-
VIGNETO ZONA DOC	-	-	-	-	-	35 700,00	-	29 280,00	31 500,00	32 000,00	-	-





Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUCIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 147/22

promosso da: **MAIOR SPV SRL**

contro: **SIG.RA** [REDACTED] [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.SSA Valentina PATTI

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 12

Attestati di Prestazione Energetica (APE)



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

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

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **5**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro : vendita (stima per esecuzione immobiliare)

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Vico del Gargano (FG)**
 Cod.Istat: **71059**
 Indirizzo : **Corso Madonna del Carmine**
CAP 71018

Piano : 2 - Interno : /

 Coord. GIS : Lat : **41.8986111111111** ; Long : **15.9558333333333**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1939**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **68.77**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **324.53**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Vico del Gargano - L842				Sezione		Foglio	63	Particella	1354
Subalterni	da	12	a	12	da		a		da	
Altri subalterni										

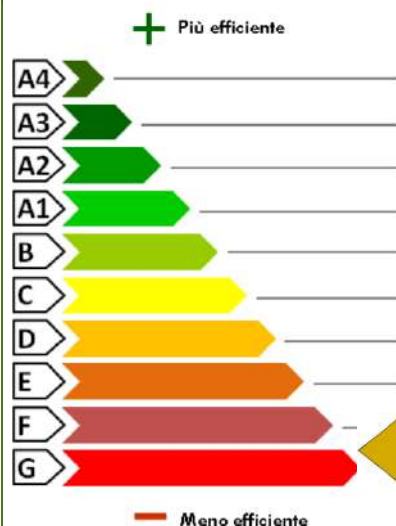
Servizi energetici presenti

- ☒  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**
G

 EP gl,nren
449.03
 kWh/m² anno

Riferimenti

 Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (67.47)

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	245.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} 449.03 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	3064.00	Sm ³	
☐	GPL			
☐	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} 1.68 kWh/m ² anno
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 84.45 kg/m ² anno
☐	Solare termico			
☐	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	NO	31.0	G (427.89)	E 174.71 (kWh/m ² anno)
REN3	sostituzione caldaia con nuova a condensazione	NO	3.0	G (317.84)	
REN1	coibentazione pareti esterne	NO	4.0	G (248.49)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	324.53	m ³
S - Superficie disperdente	217.98	m ²
Rapporto S/V	0.67	
EPH,nd	221.08	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.045	-
YIE	0.12	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 standard	1995		gas naturale	23.00	0.55 η_H	1.12	402.73
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1995		gas naturale	23.00	0.39 η_W	0.55	46.31
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	X	Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	[REDACTED]
Indirizzo	via [REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
Telefono	[REDACTED]
Titolo	Ingegnere
Ordine / Iscrizione	degli ingegneri della provincia di Foggia al [REDACTED]
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilit� 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 imparzialita' di giudizio l'attivit� 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, nonche' 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 06/09/2023
---	----	-----------------

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 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 12/09/2023

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.

