

**STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI**

**Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)**

**e-mail: [natalecolopi@libero.it](mailto:natalecolopi@libero.it)**

**pec: [n.colopi@epap.conafpec.it](mailto:n.colopi@epap.conafpec.it)**

**Tel / Fax 0885/425864 – Cell. 339/3047026**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 116/2020 R. G. Esec.**

**promossa**

da RED SEA SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. con sede in Milano (MI), Via Valtellina n.ri 15/17, in forza di procura rilasciata da PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. quale mandataria con sede in Milano (MI), Via Valtellina n.ri 15/17, rappresentata, assistita e difesa dall’Avv. Federico Cervetti del Foro di Alessandria (AL) ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest’ultimo, in Acqui Terme (AL) in Via Carducci n. 4.

**contro**

il sig. residente in	, nato il (FG) alla Via	a	n. ; + 1.	(FG),
-------------------------	----------------------------	---	-----------	-------

**Giudice dell’Esecuzione: Dott.ssa Rosa D’Ambrosio**

**Udienza del 14.07.2023**

**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

**ESPERTO DESIGNATO**

**Dott. Agr. NATALE COLOPI**



eseguito in data 29.11.2021 e che la degenza ospedaliera post operatoria sarebbe stata di circa 15-20 giorni, tenuto conto anche della riabilitazione (*All. N. 02*). A mezzo pecmail dello 01.12.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva l’Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 30.11.2021, con il quale il Magistrato disponeva che il nominato esperto entro il giorno precedente alla udienza del 15.12.2021, ove intendesse accettare l’incarico, avesse depositato atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (secondo la seguente formula “giuro di bene e fedelmente adempiere la funzione affidatami”), rappresentandosi che ove non fosse risultato il deposito di tale atto si sarebbe proceduto alla sua sostituzione; comunicando che, a decorrere dal 15.12.2021 e per il caso in cui l’Esperto avesse depositato l’atto di cui in precedenza, fossero concessi giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale, allegando i quesiti e le ulteriori istruzioni per l’Ausiliario (*All. N. 03*). Pertanto, il sottoscritto Esperto designato, in ottemperanza all’atto di disposizioni emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 30.11.2021, trasmetteva telematicamente in data 11.12.2021 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- la dichiarazione sottoscritta con firma digitale inerente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (*All. N. 04*). A mezzo pecmail del 15.12.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento emesso in pari data dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, con il quale il Magistrato preso atto dell’accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto stimatore in modalità telematiche; richiamato il Provvedimento con il quale fosse stato disposto il giuramento con tali modalità; assegnava giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato

peritale, confermando la già fissata udienza per provvedere ex art. 569 c.p.c. in ordine alla istanza di vendita (*All. N. 05*). Effettuato il giuramento, al sottoscritto esperto stimatore venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto dell’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 inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

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

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

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

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

*2) all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione,*

*accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

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

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

*4) alla stima dei beni in base al 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

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

*5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all’esecutato. L’esperto dovrà indicare il valore di stima dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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’instestazione 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 opponibile 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 necessaria.*

*In particolare per gli **immobili urbani**, l’esperto dovrà:*

*a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico e a quantificare i costi occorrenti;*

*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se siano stati costruiti prima dell’1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

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

stessi.

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

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 - quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’esperto avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

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

L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione assegnava all’esperto il termine di 90 (novanta) giorni per il deposito dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui avrebbe dato atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’Esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi



che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’Esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all’immobile staggito, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’Esperto avrebbe inviato copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all’Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’Esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese fissava l’udienza alla data del 14.06.2022, differita dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio, in sostituzione della Dott.ssa Stefania Rignanese, all’udienza del 16.09.2022, ulteriormente rinviata al 30.09.2022, ulteriormente rinviata al 17.03.2023, ulteriormente rinviata al 14.07.2023.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d’ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell’art. 567 c.p.c. e l’acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l’espletamento dell’incarico allegata all’elaborato peritale, il sottoscritto Esperto, prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito, effettuava indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 06*), le planimetrie catastali (*All. N. 07*) inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine della esatta individuazione dei beni

staggiti; in data 11.01.2022 eseguiva la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione e l’elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto per l’esatta individuazione delle stesse (*All. N. 08*). In data 15.01.2022 trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, in ottemperanza all’accapo primo del verbale di comparizione dell’esperto, segnalando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c, (*All. N. 09*). Effettuava, altresì, una indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare insistenti nel Comune di Rignano Garganico (FG), rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l’Anno 2021 – Semestre 1 (*All. N. 10*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui sono censiti gli immobili oggetto di esecuzione, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per una esauriente analisi del giudizio di stima. A mezzo pecmail del 17.01.2022 inoltrata all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Rignano Garganico (FG) faceva richiesta dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica (*All. N. 11*); a mezzo pecmail del 17.01.2022 inoltrata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rignano Garganico (FG) faceva richiesta dell’estratto dell’atto di

matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) dell’esecutato, al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 12*); a mezzo pecmail del 17.01.2022 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 13*); a mezzo pecmail del 18.01.2022 riceveva dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rignano Garganico (FG) l’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio richiesto a mezzo pecamil del 17.01.2022 (*All. N. 12*), privo delle annotazioni, in quanto l’esecutato aveva contratto matrimonio con la sig.ra \_\_\_\_\_ nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG); pertanto a mezzo pecmail del 21.01.2022 inoltrata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) faceva richiesta dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) dell’esecutato, al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 15*); a mezzo pecmail del 22.01.2022 riceveva dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) l’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, anche questo privo delle annotazioni (*All. N. 16*), richiesto a mezzo pecamil del 21.01.2022 (*All. N. 15*), il quale restituiva che l’esecutato avesse contratto matrimonio con la sig.ra \_\_\_\_\_ nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG). In riscontro all’istanza trasmessa telematicamente in data 15.01.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 09*), con la quale segnalava all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c., in ottemperanza all’accapo primo del verbale di comparizione dell’Esperto, a mezzo pecmail dell’11.04.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento dello 09.04.2022

emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, con il quale il Magistrato esaminata la relazione – istanza depositata in data 15.01.2022 riservava ogni determinazione alla già fissata udienza del 14.06.2022, previa audizione dell’Esperto convocandolo per la detta udienza che sarebbe stata celebrata alle ore 11:00 (*All. N. 17*). A mezzo pecmail del 9.06.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento a firma dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese del 9.06.2022, con il quale il Magistrato visto il decreto n. 73/2018 del 4.10.2018, con il quale era costituito l’Ufficio per il Processo nella III sezione civile; visto altresì il decreto n. 18/2021 del 9.03.2021, avente ad oggetto le tabelle di organizzazione del Tribunale di Foggia per il triennio 2020/2022, per questi motivi delegava alla Dott.ssa Rosa D’Ambrosio a decorrere dal 9.06.2022 l’espletamento delle attività di cui al citato decreto afferente la procedura esecutiva di cui alla presente relata (*All. N. 18*). In data 14.06.2022 in ottemperanza al Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese del 9.04.2022, trasmesso a mezzo pecmail dell’11.04.2022 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 17*), il sottoscritto Esperto si recava all’udienza in pari data al fine di conferire quanto ridato in merito all’istanza depositata in data 15.01.2022 (*All. N. 09*), verificando che l’udienza del 14.06.2022 era stata differita dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio in data 16.09.2022, a seguito del Provvedimento emesso dal Magistrato in data 10.06.2022; pertanto recatosi alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- appurava che quest’ultimo Provvedimento non era stato trasmesso al sottoscritto esperto a mezzo pecmail. Alle ore 11:18 del 14.06.2022 a mezzo pecmail la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –

Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento di cui in precedenza con il quale il Magistrato differiva l’udienza al 16.09.2022, stessi adempimenti (*All. N. 19*). In data 12.09.2022 il sottoscritto Esperto stimatore trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari–, con la quale comunicava all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’ambrosio in merito all’impossibilità a poter presenziare l’udienza del 16.09.2022 in quanto sottoposto ad isolamento fiduciario presso il proprio domicilio, ai sensi della normativa vigente in materia di emergenza COVID-19, perchè risultato positivo allo stesso virus a mezzo test COVIC-19 Antigen Rapid Test Cassette prodotto da Hangzhou Clongene Biotech Co. LTD, restando in attesa di Provvedimento in merito (*All. N. 20*). A mezzo pecmail del 19.09.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – trasmetteva il Provvedimento emesso in data 16.09.2022 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio, con il quale il Magistrato comunicava la mancata comparsa delle parti in causa alle ore 13:10 dell’udienza del 16.09.2022; pertanto letto l’art. 631 c.p.c. rinviava la causa all’udienza del 30.09.2022 (*All. N. 21*). In data 26.09.2022 il sottoscritto Esperto stimatore trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari–, con la quale comunicava all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’ambrosio in merito all’impossibilità a poter presenziare l’udienza del 30.09.2022 in quanto doversi sottoporre in data 29.09.2022 a intervento chirurgico presso l’Ospedale “SS. Annunziata” di Chieti (CH) (*All. N. 22*). In data 05.10.2022 il sottoscritto Esperto stimatore rilevava dal fascicolo telematico della procedura esecutiva il verbale di udienza del 30.09.2022, nel quale era ridato che l’Avv. Alessia Maccione per il creditore procedente, rappresentava che il sottoscritto Esperto a

marzo 2022 non avesse proceduto a depositare la perizia né, tantomeno risultasse in atti alcuna richiesta di proroga. Inoltre, con riferimento all’istanza trasmessa telematicamente in data 26.09.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari –, di cui in precedenza, lo stesso legale riteneva che fosse incoferente ed inconcludente, attestante solo il motivo della mancata presenza all’udienza del 30.09.2022 che, peraltro, non fosse supportata da alcuna documentazione. Inoltre, l’Avv. Alessia Maccione chiedeva disporsi un rinvio in considerazione della sollevata questione di cambio di particelle di cui all’istanza a firma del sottoscritto Esperto del 15.01.2022. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione rinviava la causa all’udienza del 17.03.2023 (*All. N. 23*). In data 2.11.2022 il sottoscritto Esperto stimatore trasmetteva telematicamente alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari – istanza redatta in parti data con allegata certificazione medica attestante l’intervento chirurgico al quale fosse stato sottoposto in data 29.09.2022, affinché l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione potesse prendere atto della mancata partecipazione in audizione all’udienza del 30.09.2022 (*All. N. 24*). A mezzo pecmail del 6.03.2023 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia -Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva l’atto di disposizioni per udienza del 17.03.2023 emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 4.03.2023, con il quale il Magistrato disponeva che l’udienza già fissata per il giorno 17.03.2023 fosse sostituita dallo scambio di brevi note scritte (*All. N. 25*). In sede di udienza del 17.03.2023 il sottoscritto Esperto stimatore recatosi in audizione dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, relazionava in merito a quanto ridato nell’istanza del 15.01.2022 trasmessa telematicamente in pari data alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 09*). Il Magistrato lette le note di udienza, a mezzo del Provvedimento

emesso in data 17.03.2023, disponeva che il sottoscritto Esperto stimatore avrebbe dovuto procedere nell’elaborazione della perizia comprendendo nella valutazione tutti i beni precedentemente identificati come foglio 15, particella 1157, sub. 3 e 4, rinviando la causa all’udienza del 14.07.2023 (*All. N. 26*). Pertanto, con invito a mezzo raccomandata A.R. del 24.03.2023, numero 14949487872-8 (*All. N. 27*) inviava al debitore esecutato la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 6.04.2023, con incontro alle ore 10:00 presso l’ingresso principale del Municipio di Rignano Garganico (FG), trasmettendo la stessa convocazione a mezzo pecmail del 24.03.2023 all’Avv. Antonio Labate per il creditore procedente (*All. N. 28*). In riscontro alla convocazione per inizio operazioni peritali fissata alla data del 6.04.2023, trasmessa a mezzo pecmail del 24.03.2023 all’Avv. Antonio Labate, quest’ultimo a mezzo pecmail del 24.03.2023 comunicava che la posizione non fosse più in gestione dello stesso professionista (*All. N. 29*); pertanto a mezzo consultazione del fascicolo telematico della procedura esecutiva, accertato in data 25.03.2023 il corrente legale difensore del creditore procedente nella persona dell’Avv. Federico Cervetti, a mezzo pecmail del 25.03.2023 trasmetteva a quest’ultimo la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 6.04.2023 (*All. N. 30*) inviata a mezzo raccomandata A.R. del 24.03.2023, numero 14949487872-8 (*All. N. 27*) al debitore esecutato. In data 6.04.2023 si recava preliminarmente presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Rignano Garganico (FG), al fine di rilevare i titoli abilitativi inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione richiesti a mezzo pecmail del 17.01.2022 (*All. N. 11*), riscuotendo dal tecnico dell’Ufficio l’indisponibilità dei titoli abilitativi richiesti, e all’ora stabilita ridata nella convocazione per ispezione peritale inviata al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. del 24.03.2023, numero 14949487872-8 (*All. N. 27*) incontrava il debitore esecutato. Riconosciuto preliminarmente quest’ultimo a mezzo carta d’identità N.

rilasciata in data 14.09.2021 dal Comune di Rignano Garganico (FG) ed accompagnato dallo stesso debitore esecutato presso le unità immobiliari oggetto di ispezione peritale siti nello stesso Comune alla Via Tommaso Fiore, in realtà civici 32/34 (*e non civico 28*) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 15, particella 1157, subb. 9, 8, 7, muniti dei dispositivi di sicurezza COVID-19, verificato che le unità immobiliari fossero quelle oggetto di pignoramento a mezzo delle planimetrie e visure catastali portate al seguito, avuto accesso alle stesse unità immobiliari dal debitore esecutato, ispezionava preliminarmente l’abitazione di tipo economico allibrata al foglio 15 particella 1157, subb. 9, rilevando le coerenze, lo stato d’uso, di manutenzione e vetustà, le finiture interne ed esterne, le tamponature, la copertura, gli infissi esterni ed interni, la pavimentazione, oltre allo stato d’uso, manutenzione e vetustà del fabbricato ospitante l’unità immobiliare pignorata, le difformità rispetto alle risultanze catastali, gli impianti elettrico, idrico e fognante di riscaldamento, eseguendo misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici al fine di potere redigere la planimetria grafica in adeguato rapporto in scala dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 38 a*), oltre ad un rilievo fotografico (*All. N. 39*). Nonostante la volontà e l’impegno a verbale da parte dell’esecutato a voler produrre gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed alla consegna della documentazione afferente lo stato di possesso delle unità immobiliari oggetto di ispezione nel tempo massimo di 10 giorni (*10*) dalla ridetta data di ispezione, in quanto non in possesso quest’ultima dell’esecutato, il sottoscritto esperto procedeva precauzionalmente ad effettuare relativamente all’abitazione di tipo economico la verifica della tipologia degli elementi caratterizzanti l’involucro e l’impianto di riscaldamento al fine di potere redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il debitore esecutato riferiva inoltre che



tutti gli immobili pignorati non fossero sottoposti a costituzione condominiale. In merito allo stato di possesso dell’unità immobiliare, il debitore esecutato riferiva che la stessa fosse al momento dell’ispezione occupata dal sig. \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (FG) \_\_\_\_\_, già dipendente della impresa la “\_\_\_\_\_”, in forza di un certificato di attestazione di comodato gratuito di occupazione dell’immobile, in quanto quest’ultimo fungesse da custode delle unità immobiliari pignorate, riservandosi di consegnare la predetta attestazione. Il debitore esecutato dichiarava inoltre che le utenze afferenti l’unità immobiliare ispezionata fossero intestate allo stesso. terminate le operazioni peritali alle ore 13:00 e concordato con il debitore esecutato la prosecuzione delle stesse operazioni peritali in data 13.04.2023 con incontro alle ore 9:30 presso gli stessi immobili pignorati, volte all’ispezione delle restanti unità immobiliari pignorate ed allibrate al foglio 15, particella 1157, subb. 7 e 8, era redatto il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (*All. N. 31*). In data 13.04.2023 come stabilito nel verbale di ispezione peritale N. 01 del 6.04.2023, il sottoscritto Esperto stimatore si recava presso il compendio oggetto di esecuzione al fine di proseguire l’ispezione peritale delle restanti unità immobiliari oggetto di esecuzione allibrate in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, subb. 7, 8, oltre alle pertinenze esclusive e beni comuni non censibili (Enti Comuni) dell’intero compendio oggetto di esecuzione restituiti nella Certificazione Notarile del 16.07.2020 a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN). All’ora stabilita era ad attendere il debitore esecutato ed accompagnato da quest’ultimo ispezionava l’unità immobiliare quale negozi e botteghe insistente al piano terra allibrata al foglio 15, particella 1157, sub. 7 e l’unità immobiliare quale laboratori per arti e mestieri sita al piano seminterrato ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune

al foglio 15, particella 1157, sub. 8, rilevando le coerenze, gli ingressi pedonali e carrabili, la corte, la rampa di accesso al laboratorio per arti e mestieri, la vasca accumulo acque pluviali insistente in parte del sottosuolo della corte, lo stato d’uso, di manutenzione e vetustà delle unità immobiliari, le finiture interne ed esterne, le tamponature, la copertura, gli infissi esterni ed interni, la pavimentazione, l’illuminazione esterna ed interna, gli impianti elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento, allargando l’ispezione all’ulteriore parte del fabbricato ospitante le unità immobiliari pignorate, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne del fabbricato, le difformità rispetto alle risultanze catastali, eseguendo misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici al fine di potere redigere le planimetrie grafiche in adeguato rapporto in scala delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 38, b c*)), oltre ad un rilievo fotografico (*All. N. 39*). Relativamente agli Attestati di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il debitore esecutato dichiarava che fossero per tutti e tre gli immobili pignorati in corso di elaborazione, impegnandosi a depositarli nel breve tempo. Precauzionalmente il sottoscritto Esperto anche per i due immobili oggetto di ispezione procedeva alla verifica della tipologia degli elementi caratterizzanti l’involucro e l’impianto di riscaldamento al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) degli stessi immobili in quanto sprovvisti, qualora il debitore esecutato nonostante l’impegno assunto a verbale non avesse consegnato gli stessi Attestati di Prestazione Energetica (APE). In merito allo stato di possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il debitore esecutato consegnava le bollette di luce, gas e servizio idrico integrato (*All. N. 33*), nulla era ridato relativamente al pagamento dell’IMU, consegnando inoltre l’atto di compravendita delle unità immobiliari oggetto di esecuzione a rogito del Dott. Sergio Marcone Notaio in

Mattinata (FG) del 19.03.2008, Repertorio 2.377, Raccolta 1.490 (All. N. 34). Terminate le operazioni peritali alle ore 13:00 era redatto il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (All. N. 31). Il ridetto verbale era riaperto alle ore 13:15 in quanto il debitore esecutato riferiva pedissequamente a verbale quanto segue “ *la rampa di cui alla particella 1156, sub. 1 al foglio 15 quale bene comune non censibile ai subb. 2, 3, 4 della stessa particella 1156, al sub. 8 della particella 1143 e ai subb. 7 e 8 della particella 1157 oggetto di esecuzione, è stata eliminata dal venditore del cespite oggetto di esecuzione prima dell’atto di compravendita dello stesso cespite, inoltre relativamente al bene comune non censibile ai subb. 7, 8, 9, della particella 1157 oggetto di esecuzione, di cui al sub. 5 della stessa particella 1157 al foglio 15, e al sub. 3 della particella 1156, la chiusura del passaggio esistente fra il sub. 1 della particella 1157 e il sub. 2 della particella 1156 è stata murata dallo stesso venditore del cespite oggetto di esecuzione*

*di cui amministratore unico e legale rappresentante è il sig.*

*, nato a (FG) il , domiciliato per la carica presso la sede sociale innanzi indicata” (All. N. 39 Foto N. 14, 15).* Alle ore 13:45 era redatto il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (All. N. 32). In data 18.04.2023 recatosi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) rilevava i titoli abilitativi inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (All. N. 35) consistenti nella Concessione Edilizia N. 22/2000 afferente la Pratica Edilizia N. 5307 anno 1999; Permesso di Costruire N. 19/2004 afferente la Pratica Edilizia N. 2861 anno 2004; Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 10.04.2008 afferente le opere di manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato in Via Tommaso Fiore snc, Zona P.I.P. del Vigente P. di F. Lotto n. 6; Certificato di Agibilità del 18.03.2009 afferente gli immobili siti in Via Tommaso Fiore n. 28 identificati

catastalmente al foglio 15 del mappale 1157, subb. 7, 8, 9, del NCT/NCEU del Comune di Rignano Garganico (FG), richiesti a mezzo pecmail dello 17.01.2022 (*All. N. 11*). Al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione censiti al foglio 15, particella 1157, subb. 7, 8, 9, eseguiva ispezioni ipotecarie e aggiornamento ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 18.04.2023 comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 28.05.2020 alla data dell’aggiornamento richiesto del 19.04.2023 (*All. N. 36*), rilevando la sola iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 16.10.2019, Numero 3619/4319 di Repertorio, per complessivi € 92.178,86 di cui € 46.089,43 per capitale, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.10.2019, ai Numeri 3168/22043, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, quale bene personale, e non anche la trascrizione del verbale di pignoramento del 28.05.2020, Numero 8930 di Registro Generale e Numero 6545 di Registro Particolare, atteso che gli immobili oggetto dello stesso pignoramento fossero censiti al foglio 15, particella 1157, subb. 3 e 4 in corso di costruzione, dai quali fossero scaturiti i subb. 7, 8, 9. In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 13*) al fine di venire a conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il sottoscritto esperto alla data dello 18.04.2023 non avendo ricevuto alcuna

comunicazione, si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- in data 20.04.2023 al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso delle unità immobiliari pignorate non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Avendo effettuato una prima indagine di mercato ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l’Anno 2021 – Semestre 1 (*All. N. 10*), a scopo precauzionale in data 4.05.2023 espletava una seconda indagine al fine di verificare i valori di mercato espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2022 Semestre 2, afferenti le unità immobiliari insistenti in zona residenziale e in zona produttiva del Comune di Rignano Garganico (FG) (*All. N. 37*). A mezzo pecmail del 9.06.2023 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento emesso in pari data dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, con il quale il Magistrato letta l’istanza del creditore procedente del 22.05.2023, visto l’art. 127 ter c.p.c. disponeva che l’udienza già fissata per il giorno 14.07.2023 fosse sostituita dallo scambio di brevi note difensive scritte, assegnando alle parti termine sino alla data della stessa udienza per il deposito telematico delle predette note scritte, avvertendo che, ai sensi dell’art. 127 ter, co. IV c.p.c., se nessuna delle parti avesse depositato le note nel termine assegnato, il Giudice avrebbe assegnato un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte o fissando udienza; se nessuna delle parti avesse depositato le note nel nuovo termine o fosse comparso all’udienza, il Giudice avrebbe ordinato che la causa fosse cancellata dal ruolo, dichiarando l’estinzione del processo; che, ai sensi dell’art. 127 ter, co V c.p.c., il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle note di cui al prefato articolo fosse considerato data di udienza a tutti gli effetti (*All. N.*

40). A mezzo mail del 12.6.2023 l’Arch. \_\_\_\_\_ con studio tecnico in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, redattore dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 9, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000391404, avente validità fino al 12.06.2033, trasmetteva l’atto di cui in precedenza (All. N. 41). A mezzo mail del 14.6.2023 l’Arch. \_\_\_\_\_ con studio tecnico in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, redattore dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale negozi e botteghe allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 7, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000392088, avente validità fino al 13.06.2033, trasmetteva l’atto di cui in precedenza congiuntamente alla dichiarazione di immobile quale negozi e botteghe non datato di impianto termico firmata in data 12.06.2023 dall’esecutato in qualità di proprietario dell’unità immobiliare (All. N. 42). A mezzo mail del 14.6.2023 l’Arch. \_\_\_\_\_ con studio tecnico in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, redattore dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale laboratori per arti e mestieri allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 8, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000392090, avente validità fino al 13.06.2033, trasmetteva l’atto di cui in precedenza congiuntamente alla dichiarazione di immobile quale laboratori per arti e mestieri non datato di impianto termico firmata in data 12.06.2023 dall’esecutato in qualità di proprietario dell’unità immobiliare (All. N. 43).

**BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RIGNANO GARGANICO (FG)**

**QUALI, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 15, PARTICELLA 1157, SUB. 9, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, VANI 6,5, POSTA AL PIANO PRIMO E SECONDO DI VIA TOMMASO FIORE N. 28 (IN REALTA’ N. 32-34); NEGOZI E BOTTEGHE ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 15, PARTICELLA 1157, SUB. 7, CATEGORIA C/1, CLASSE 2, CONSISTENZA 182 MQ, POSTO AL PIANO TERRA DI VIA TOMMASO FIORE N. 28 (IN REALTA’ N. 32-34); LABORATORI PER ARTI E MESTIERI ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 15, PARTICELLA 1157, SUB. 8, CATEGORIA C/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 224 MQ, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI VIA TOMMASO FIORE N. 28 (ATTUALMENTE CIVICI 32-34).**

#### **UNICO LOTTO**

#### **1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ ART. 567, COMMA 2, C.P.C.**

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa non è apparsa conforme sotto il profilo catastale, in quanto completa ed esauriente è apparsa la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari art. 567 comma 2 c.p.c. a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN), redatta a tutto il 16.07.2020, sulla base delle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia e l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale –Territorio – Servizi Catastali di Foggia, mentre a seguito dell’esame della stessa Certificazione Notarile di cui in precedenza, dell’Atto di

Pignoramento, della Nota di Trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 28.05.2020, al Numero 8930 di Registro Generale ed al Numero 6545 di Registro Particolare, delle Visure Catastali Storiche per Immobile rilevate in data 04.01.2022 presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il sottoscritto Esperto rilevava la non sussistenza della corrispondenza fra i dati catastali aggiornati alla data dello 04.01.2022, con quelli riportati nell’Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione. Pertanto il sottoscritto Esperto, in ottemperanza all’accapo primo del verbale di comparizione dell’Esperto, trasmetteva telematicamente in data 15.01.2022 istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, rappresentando che: a) a seguito della produzione delle Visure Storiche Catastali per Immobile e dall’indagine espletata in data 04.01.2022 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, fosse emerso che l’immobile quale **abitazione di tipo economico** sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano primo e secondo di Via Tommaso Fiore n. 28 (*in realtà civici 32-34*) fosse allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (*Euro quattrocentotrentasei/41*), in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quale bene personale; l’immobile quale **negozi e botteghe** insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano terra di Via Tommaso Fiore n. 28 (*in realtà civici 32-34*) fosse allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, totale superficie 231 mq, rendita € 1.926,90 (*Euro millenovecentoventisei/90*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quale bene personale; l’immobile quale **laboratori per arti e mestieri** insistente nel



Comune di Rignano Garganico (FG) al piano seminterrato di Via Tommaso Fiore n. 28 (*in realtà civici 32-34*) fosse allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, totale superficie 242 mq, rendita € 659,41 (*Euro seicentocinquantanove/41*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quale bene personale; precisando nella stessa istanza, che le unità immobiliari oggetto di esecuzione allibrate in NCEU al foglio 15, particella 1157 ai subb. 7, 8 fossero derivate, giusta variazione del 5.02.2009 protocollo n. FG00551809 in atti dal 5.02.2009 VTO-DIV-UFU (n. 3907.1/2009) a seguito della soppressione della unità immobiliare in NCEU al foglio 15 particella 1157 sub. 3 in corso di costruzione, quindi in data antecedente all’atto di pignoramento, mentre l’unità immobiliare allibrata in NCEU al foglio 15, particella 1157 al sub. 9 fosse derivata, giusta variazione del 2.02.2009 protocollo n. FG0043572 in atti dal 2.02.2009 VTO-DIV-UFU (n. 3907.1/2009) a seguito della soppressione della unità immobiliare in NCEU al foglio 15 particella 1157 sub. 4 in corso di costruzione, **quindi in data antecedente all’atto di pignoramento;** b) nell’Atto di Pignoramento notificato in data 17.04.2020 fosse ridato che “ *l’unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare è sita nel Comune di Rignano Garganico (FG), alla Via Tommaso Fiore, senza numero civico, e precisamente: fabbricato in corso di costruzione, composto di piano seminterrato e piano terra, da destinare ad attività commerciale, della complessiva superficie di metri quadrati cinquecentosessanta circa; di primo piano, della complessiva superficie di metri quadrati duecentoquaranta, da destinare per metri quadrati cento circa ad alloggio per il custode, e per metri quadrati centoquaranta circa a terrazzo, con annesso piano sottotetto (in Catasto : secondo piano) di pari superficie dell’alloggio (...). Il tutto individuato all’Ufficio del Territorio di Foggia - Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Garganico - con i seguenti dati: **foglio 15, particella 1157, sub. 3***

*in corso di costruzione; foglio 15, particella 1157 sub. 4 in corso di costruzione, indirizzo Via Tommaso Fiore snc, piano 1 – 2; - a seguito di variazione catastale, i subalterni 3 e 4 generavano i subalterni 5, 6, 7, 8, giusta visura catastale storica”;*  
**omettendo pertanto il subalterno 9;** c) nella Nota di Trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 28.05.2020, ai numeri 8930/6545, nella Sezione B fossero ridati i seguenti immobili, Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1, fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, piani S1 e T di Via Tommaso Fiore s.n.c.; Immobile n. 2, fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 4, piani 1-2 di Via Tommaso Fiore s.n.c., per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. Nella Sezione D fosse ridato pedissequamente quanto segue; *LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE’ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE 1) L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 3 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA UNITAMENTE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NCEU FG. 15 PART.1157 SUBB 1 E 2 GIUSTA VARIAZIONE DEL 5.02.2009 PROTOCOLLO N. FG0051809 IN ATTI DAL 05/02/2009 VTO-DIV-UFU (N. 3907.1/2009) CHE HA GENERATO LE SEGUENTI NUOVE UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157 E AL SUB. 2 DELLA P.LLA 1156) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, RAMPA, SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 7 CAT. C/1 CL 2 MQ 182 PIANO T – VIA FIORE T. 28 – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 8 CAT. C/3 CL 2 MQ 224 PIANO SI – VIA FIORE T. 282). L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 4 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA GIUSTA VARIAZIONE DEL 02/02/2009 PROTOCOLLO N. FG0043572 IN ATTI DAL*

02/02/2009 VTO-UFU (N. 3456.1/2009) ED HA GENERATO LA SEGUENTE NUOVA UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 9 CAT. A/3 CL 2 VANI 6,5 PIANO 1-2 – VIA FIORE T. 28. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA EVENTUALI RESPONSABILITA’ AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE E’ TITOLARE DELL’IMPRESA INDIVIDUALE “ ”; d) nel

Certificato Notarile ipocatastale del 16.07.2020 redatto dalla Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN) fosse ridato che gli immobili gravati dal suddetto pignoramento sono siti nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28, fabbricato attualmente distinto in Catasto come segue : - NCEU fg. 15, part. 1157, sub. 7, cat. C/1, cl. 2, mq 182, piano T; - NCEU fg. 15, part. 1157, sub. 8, cat. C/2, cl. 2, mq 224, piano S1; - NCEU fg. 15, part. 1157, sub. 9, cat. A/3, cl 2, vani 6,5, piano 1-2; restituendo inoltre nella stessa certificazione, l’annotazione di cui alla Sezione D della Nota di Trascrizione del Pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 28.05.2020, ai numeri 8930/6545, rimanendo in attesa di Provvedimento in merito da parte dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (All. N. 09). Inoltre, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (All. N. 36), il sottoscritto esperto aggiornava la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione.

### **1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’**

#### **Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)**

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento di cui al lotto unico, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che i beni immobili quali **abitazione di tipo economico** sito nel Comune di Rignano

Garganico (FG) al piano primo e secondo di Via Tommaso Fiore n. 28 (*attualmente civici 32-34*) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (*Euro quattrocentotrentasei/41*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato; **negozi e botteghe** insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano terra di Via Tommaso Fiore n. 28 (*attualmente civici 32-34*) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, totale superficie 231 mq, rendita € 1.926,90 (*Euro millenovecentoventisei/90*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato; **laboratori per arti e mestieri** insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano seminterrato di Via Tommaso Fiore n. 28 (*attualmente civici 32-34*), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, totale superficie 242 mq, rendita 659,41 (*Euro seicentocinquantanove/41*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato, sono pervenuti al debitore esecutato:

- giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 19.03.2008, al Numero 2377/1490 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliari il 25.03.2008 ai Numeri 5100/7139, con il quale acquistava - a titolo personale, nella sua qualità di unico titolare dell’impresa individuale “

” – dalla società

con sede in Rignano Garganico (FG), c.f.

il

diritto di intera piena proprietà dell’immobile in Rignano Garganico (FG) Via Tommaso Fiore allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, subb. 3 e 4 (fabbricato in corso di costruzione). Il debitore esecutato dichiarava che, pur trovandosi

in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge, il bene oggetto di compravendita fosse stato escluso da detto regime ai sensi dell’art. 179 lettera “d” del codice civile; la coniuge sig.ra \_\_\_\_\_ confermava senza alcuna eccezione né riserva, che il bene come sopra acquistato dal coniuge esecutato fosse stato escluso dalla comunione legale.

### **Cronistoria al ventennio**

A tutto il 28.05.2020 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, i beni immobili oggetto di esecuzione insistenti nel Comune di Rignano Garganico (FG), quali **abitazione di tipo economico, negozi e botteghe e laboratori per arti e mestieri** in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato, sono pervenuti al debitore come si evince dalla seguente cronistoria :

- giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo Cassano di San Severo (FG) dell’11.12.1999, Numero 92930 di Repertorio, trascritto presso la presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.01.2000 ai Numeri 223/264, gli immobili oggetto di esecuzione pervennero all’impresa individuale

già sedente in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ per averli edificati su area già distinta in N.C.T. con il foglio 15, particelle 1017, 1018, 1022, 1019, 1021, 1025, 1026, 996 e 995 acquistata dal Comune di Rignano Garganico (FG), c.f. \_\_\_\_\_ ;

- giusta scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Dott.ssa Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi di Foggia (FG) in data 20.11.2003, ai Numeri 15811/7482 di Repertorio, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17.12.2003 ai Numeri 22580/29785, gli immobili oggetto di pignoramento pervennero alla società dante causa \_\_\_\_\_ con sede in Rignano Garganico (FG), c.f. \_\_\_\_\_

, la quale acquistava dall’impresa individuale

sede Rignano Garganico (FG) c.f.

il diritto

di intera proprietà degli immobili siti in Rignano Garganico (FG) allibrati in N.C.E.U. al foglio 15, particella 1143, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

- giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 19.03.2008, al Numero 2377/1490 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliari il 25.03.2008 ai Numeri 5100/7139, “

” nella sua qualità di unico titolare dell’impresa individuale, acquistava a titolo personale dalla società

sede in Rignano Garganico (FG), c.f.

il diritto di

intera piena proprietà dell’immobile in Rignano Garganico (FG) Via

allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, subb. 3 e 4

(fabbricato in corso di costruzione). Il debitore esecutato dichiarava che, pur trovandosi

in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge, il bene oggetto di

compravendita fosse stato escluso da detto regime ai sensi dell’art. 179 lettera “d” del

codice civile; la coniuge sig.ra \_\_\_\_\_ confermava senza alcuna

eccezione né riserva, che il bene come sopra acquistato dal coniuge esecutato fosse stato

escluso dalla comunione legale;

- iscrizione di ipoteca volontaria su intera piena proprietà delle unità immobiliari in

Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore, allibrate in N.C.E.U. dello stesso

Comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, fabbricato in corso di costruzione al piano

S1, sub. 4 fabbricato in corso di costruzione al piano 1, a concessione a garanzia di

finanziamento a rogito del Notaio Dott. Sergio Marcone di Mattinata (FG) del

19.03.2008, Numero 2378/1491 di Repertorio, per complessivi € 536.000,00, di cui €

268.000,00 per capitale, durata anni 14, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.03.2008, ai Numeri 1160/7140, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. con sede in Milano (MI), c.f. 00715120150, e contro il sig.

nato a (FG) il , c.f.

, quale bene personale. *(Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni);*

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 16.10.2019, Numero 3619/4319 di Repertorio, per complessivi € 92.178,86 di cui € 46.089,43 per capitale, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.10.2019, ai Numeri 3168/22043, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro il sig. , nato a

(FG) il , c.f. , quale bene personale;

grava il diritto di intera proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, cat. A/3, vani 6,5; sub. 7, cat. C/1, mq 182; sub. 8, cat. C/3, mq 224, .....omissis altri immobili estranei alla certificazione.....

*(Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni);*

- in data 28.05.2020 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 22.04.2020 dall’UNEP Presso il Tribunale di Foggia – Numero 1355 di Repertorio,

trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, a favore della RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile n. 1, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, piani S1 e T di Via s.n.c.; immobile n. 2, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 4, piani 1-2 di Via Tommaso Fiore s.n.c., e contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. *(Il Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) e la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto in data 28.05.2020 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, riferiscono che, nel Quadro D “LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE’ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE 1) L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 3 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA UNITAMENTE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NCEU FG. 15 PART. 1157 SUBB 1 E 2 GIUSTA VARIAZIONE DEL 5.02.2009 PROTOCOLLO N. FG0051809 IN ATTI DAL 05/02/2009 VTO-DIV-UFU (N. 3907.1/2009) CHE HA GENERATO LE SEGUENTI NUOVE UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157 E AL SUB. 2 DELLA P.LLA 1156) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, RAMPA, SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157) – NCEU FG. 15 PART.*



1157 SUB 7 CAT. C/1 CL 2 MQ 182 PIANO T – VIA FIORE T. 28 – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 8 CAT. C/3 CL 2 MQ 224 PIANO SI – VIA FIORE T. 282. L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 4 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA GIUSTA VARIAZIONE DEL 02/02/2009 PROTOCOLLO N. FG0043572 IN ATTI DAL 02/02/2009 VTO-UFU (N. 3456.1/2009) ED HA GENERATO LA SEGUENTE NUOVA UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 9 CAT. A/3 CL 2 VANI 6,5 PIANO 1-2 – VIA FIORE T. 28. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA EVENTUALI RESPONSABILITA’ AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE

*E’ TITOLARE DELL’IMPRESA INDIVIDUALE “*

*“. (Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni).*

**In merito alla cronistoria catastale degli immobili quali abitazione di tipo economico sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano primo e secondo, di Via Tommaso Fiore n. 28, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (Euro quattrocentotrentasei/41) in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato; negozi e botteghe insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano terra di Via Tommaso Fiore n. 28, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, totale superficie 231 mq, rendita € 1.926,90 (Euro millenovecentoventisei/90) in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato; laboratori per arti e mestieri insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano seminterrato, di Via Tommaso Fiore n. 28, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, totale superficie 242 mq, rendita €**

**659,41 (Euro seicentocinquantanove/41) in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato;**

giòva precisare che le unità immobiliari attualmente censite in N.C.E.U. al foglio 15, particella 1157, subb. 7 e 8 derivano, giusta variazione del 5.02.2009 protocollo n. FG00551809 in atti dal 5.02.2009 VTO-DIV-UFU (n. 3907.1/2009), dalla soppressione delle seguenti unità:

- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 1 bene comune non censibile;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 2 bene comune non censibile;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 3 in corso di costruzione;

già a loro volta tutte derivanti, giusta variazione del 16.02.2006 protocollo n. FG0035115 in atti dal 16.02.2006 DIV, FUS, VDI (n. 7206.1/2006), dalla soppressione delle seguenti unità:

- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 7, già a sua volta derivante – giusta variazione del 15.07.2004 protocollo n. FG0164806 in atti dal 15.07.2004 DIV UFU E FORMAZIONE BCNC (n. 13029.1/2004) - dalla soppressione dell’unità già distinta con al NCEU con il folio 15 particella 1143 sub. 2;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 9, già a sua volta derivante – giusta variazione del 15.07.2004 protocollo n. FG0164806 in atti dal 15.07.2004 DIV UFU E FORMAZIONE BCNC (n. 13029.1/2004) - dalla soppressione dell’unità già distinta con al NCEU con il folio 15 particella 1143 sub. 2;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 4,
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 5,
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 6,
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 1.

L’unità immobiliare attualmente censita in N.C.E.U. al foglio 15, particella 1157, sub. 9

deriva, giusta variazione del 2.02.2009 protocollo n. FG0043572 in atti dal 2.02.2009 VTO-DIV-UFU (n. 3456.1/2009), dalla soppressione delle seguenti unità:

- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 4 in corso di costruzione;  
già oggetto di precedente variazione del 9.01.2009 protocollo n. FG0008182 in atti dal 9.01.2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 527.1/2009) e derivante, giusta variazione del 16.02.2006 protocollo n. FG0035115 in atti dal 16.02.2006 DIV. FUS. VDI (n. 7206.1/2006) dalla soppressione delle seguenti unità :

- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 7, già a sua volta derivante – giusta variazione del 15.07.2004 protocollo n. FG0164806 in atti dal 15.07.2004 DIV UFU E FORMAZIONE BCNC (n. 13029.1/2004) - dalla soppressione dell’unità già distinta con al NCEU con il folio 15 particella 1143 sub. 2;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 9, già a sua volta derivante – giusta variazione del 15.07.2004 protocollo n. FG0164806 in atti dal 15.07.2004 DIV UFU E FORMAZIONE BCNC (n. 13029.1/2004) - dalla soppressione dell’unità già distinta con al NCEU con il foglio 15 particella 1143 sub. 2;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 4,
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 5,
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 6,
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 SUB. 1.

Le originarie unità già distinte al NCEU con il foglio 15 particella 1143 subb. 1, 2, 4, 5, 6 derivano tutte da costituzione del 27.08.2003 protocollo n. 249180 in atti dal 27.08.2003 (n. 1534.1/2003).

Il fabbricato di cui trattasi fa parte di maggiore complesso immobiliare ed insiste su area censita al NCT – partita 1 foglio 15 particella 1157 ente urbano di mq 809 derivante, giusta frazionamento dell’11.01.2006 protocollo n. FG0005877 in atti dall’11.01.2006

(n. 5877.1/2006), dal frazionamento della seguente area :

- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1143 DI MQ 3.200

già a sua volta derivante, giusta tipo mappale/tabella di variazione del 12.08.2003 protocollo n. 242198 in atti dal 12.08.2003 (n. 1935.1/2003), dalla fusione delle seguenti aree :

- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 995 DI MQ 4;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 996 DI MQ 32;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1017 DI MQ 800;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1018 DI MQ 749;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1019 DI MQ 27;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1021 DI MQ 463;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1022 DI MQ 51;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1025 DI MQ 306;
- NCT FOGLIO 15 PARTICELLA 1026 DI MQ 768.

Si segnalano i seguenti enti comuni :

- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 5 PIANO T – 1- S1 bene comune non censibile (scala) ai subb. 7, 8, 9, della particella 1157 e al sub. 2 della particella 1156;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 6 PIANO T - S1 bene comune non censibile (corte, rampa, scala) ai subb. 7, 8, 9, della particella 1157;
- NCEU FOGLIO 15 PARTICELLA 1157 SUB. 1 PIANO T - S1 bene comune non censibile (rampa, corte) ai subb. 2, 3, 4, della particella 1156, al sub. 8 della particella 1143 e ai subb. 7 e 8 della particella 1157.

**1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

A seguito della produzione delle Visure Storiche Catastali per immobile e dall’indagine espletata in data 04.01.2022 relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è emerso che, **l’abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano primo e secondo di Via Tommaso Fiore n. 28 (*attualmente civici 32-34*) è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (*Euro quattrocentotrentasei/41*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quale bene personale; **negozi e botteghe** insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano terra di Via Tommaso Fiore n. 28 (*attualmente civici 32-34*) è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, totale superficie 231 mq, rendita € 1.926,90 (*Euro millenovecentoventisei/90*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quale bene personale; **laboratori per arti e mestieri** insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) al piano seminterrato di Via Tommaso Fiore n. 28 (*attualmente civici 32-34*) è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, totale superficie 242 mq, rendita € 659,41 (*Euro seicentocinquantanove/41*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quale bene personale. Giova precisare che le unità immobiliari oggetto di esecuzione allibrate in NCEU al foglio 15, particella 1157 ai subb. 7, 8 sono derivate, giusta variazione del 5.02.2009 protocollo n. FG00551809 in atti dal 5.02.2009 VTO-DIV-UFU (n. 3907.1/2009), a seguito della soppressione della unità immobiliare in NCEU al foglio 15 particella 1157 sub. 3 in corso di costruzione, quindi in data antecedente all’atto di pignoramento, mentre l’unità immobiliare allibrata in NCEU al foglio 15, particella 1157 al sub. 9 è derivata, giusta variazione del 2.02.2009 protocollo n. FG0043572 in atti dal 2.02.2009 VTO-DIV-UFU (n.

3907.1/2009) a seguito della soppressione della unità immobiliare in NCEU al foglio 15 particella 1157 sub. 4 in corso di costruzione, **quindi in data antecedente all’atto di pignoramento.**

Nell’Atto di Pignoramento notificato in data 17.04.2020 è ridato che “ *l’unità immobiliare, facente parte del complesso immobiliare sito nel Comune di Rignano Garganico (FG), alla Via Tommaso Fiore, senza numero civico, e precisamente: fabbricato in corso di costruzione, composto di piano seminterrato e piano terra, da destinare ad attività commerciale, della complessiva superficie di metri quadrati cinquecentosessanta circa; di primo piano, della complessiva superficie di metri quadrati duecentoquaranta, da destinare per metri quadrati cento circa ad alloggio per il custode, e per metri quadrati centoquaranta circa a terrazzo, con annesso piano sottotetto (in Catasto : secondo piano) di pari superficie dell’alloggio (...). Il tutto individuato all’Ufficio del Territorio di Foggia -Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Garganico - con i seguenti dati: **foglio 15, particella 1157, sub. 3** in corso di costruzione; **foglio 15, particella 1157 sub. 4** in corso di costruzione, indirizzo Via Tommaso Fiore snc, piano 1 – 2; - a seguito di variazione catastale, **i subalterni 3 e 4 hanno generato i subalterni 5, 6, 7, 8, giusta visura catastale storica**”; **pertanto, omettendo il subalterno 9.***

Nella Nota di Trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 28.05.2020, al Numero 8930 di Registro Generale ed al Numero 6545 di Registro Particolare, gli immobili oggetto di esecuzione facenti parte dell’unità negoziale n. 1, trattasi di immobile n. 1, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, piani S1 e T di Via Tommaso Fiore s.n.c.; immobile n. 2, quale fabbricato in

corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 4, piani 1-2 di Via Tommaso Fiore s.n.c., per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà. (Il Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) del 16.07.2020 e la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto in data 28.05.2020 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, riferiscono quanto segue, nella Sezione D “ LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE’ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE: 1) L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 3 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA UNITAMENTE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NCEU FG. 15 PART. 1157 SUBB 1 E 2 GIUSTA VARIAZIONE DEL 5.02.2009 PROTOCOLLO N. FG0051809 IN ATTI DAL 05/02/2009 VTO-DIV-UFU (N. 3907.1/2009) CHE HA GENERATO LE SEGUENTI NUOVE UNITA’ : – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157 E AL SUB. 2 DELLA P.LLA 1156) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, RAMPA, SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 7 CAT. C/1 CL 2 MQ 182 PIANO T – VIA FIORE T. 28 – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 8 CAT. C/3 CL 2 MQ 224 PIANO SI – VIA FIORE T. 282). L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 4 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA GIUSTA VARIAZIONE DEL 02/02/2009 PROTOCOLLO N. FG0043572 IN ATTI DAL 02/02/2009 VTO-UFU (N. 3456.1/2009) ED HA GENERATO LA SEGUENTE NUOVA UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 9 CAT. A/3 CL 2 VANI 6,5 PIANO 1-2 – VIA FIORE T. 28. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA EVENTUALI RESPONSABILITA’ AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE E’ TITOLARE DELL’IMPRESA INDIVIDUALE “ ”.

Nel Certificato Notarile ipocatastale del 16.07.2020 redatto dalla Dott.ssa

Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN) è ridato che gli immobili gravati dal suddetto pignoramento sono siti nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28, fabbricato attualmente distinto in Catasto come segue : - NCEU fg. 15, part. 1157, sub. 7, cat. C/1, cl. 2, mq 182, piano T; - NCEU fg. 15, part. 1157, sub. 8, cat. C/2, cl. 2, mq 224, piano S1; - NCEU fg. 15, part. 1157, sub. 9, cat. A/3, cl 2, vani 6,5, piano 1-2; inoltre nella stessa certificazione è ridato, altresì, l’annotazione di cui alla Sezione D della Nota di Trascrizione del pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 28.05.2020, ai numeri 8930/6545.

Alla luce di quanto precedentemente relazionato, non sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nell’Atto di Pignoramento, **atteso che il subalterno 9 non viene menzionato nell’Atto di Pignoramento**, anche se nella Nota di Trascrizione alla Sezione D viene menzionato anche il subalterno 9; stessa cosa dicasi per il numero civico, atteso che a seguito dell’ispezione peritale del 6.04.2023 rilevava che gli attuali civici fossero il 32 e 34 e non il 28. Pertanto, il sottoscritto Esperto stimatore in data 15.01.2022 trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, segnalando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. (All. N. 09) ed in sede di udienza del 17.03.2023 recatosi in audizione dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, relazionava in merito a quanto ridato nell’istanza del 15.01.2022 trasmessa telematicamente in pari data alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (All. N. 09). Il Magistrato lette le note di udienza, a mezzo del Provvedimento emesso in data 17.03.2023, disponeva che il sottoscritto Esperto stimatore avrebbe dovuto procedere



nell’elaborazione della perizia comprendendo nella valutazione tutti i beni precedentemente identificati come foglio 15, particella 1157, sub. 3 e 4, rinviando la causa all’udienza del 14.07.2023 (*All. N. 26*).

#### **1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

A seguito della lettura della documentazione ipocatastale agli atti, del Certificato Notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. del 16.07.2020 a firma della Dott.ssa Viviana Frediani, Notaio in Alba (CN) sostitutivo della certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale e delle visure ipotecarie allegate alla presente relata (*All. N. 36*), non è emersa la presenza di ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sugli immobili oggetto di esecuzione. In particolare le visure ipotecarie allegate alla presente relata non restituivano anche la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare in data 28.05.2020, emesso in data 22.04.2020 dall’UNEP Presso il Tribunale di Foggia – Numero 1355 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, a favore della RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266, atteso che verosimilmente la trascrizione del verbale di pignoramento del 28.05.2020, Numero 8930 del Registro Generale e Numero 6545 di Registro Particolare, avesse riguardato gli immobili censiti al foglio 15, particella 1157, subb. 3 e 4 in corso di costruzione dai quali sono scaturiti i subb. 7, 8, 9.

#### **1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI**

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rignano Garganico (FG), volta al rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato (*All. N. 12*), il sig. Antonio Gaggiano dello stesso Ufficio a mezzo pecmail del 14.01.2022 trasmetteva l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio dello 18.01.2022 (*All. N. 14*) privo di annotazioni, atteso che l’esecutato aveva contratto matrimonio con la sig.ra

nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), il quale certifica che l’esecutato sig. nato a (FG) il c e la sig.ra nata a (FG) il , contraevano matrimonio nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in data , come deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune Anno 1994, Numero 7, Parte II, Serie B, Ufficio 1. Essendo l’atto privo di annotazioni per le ragioni precedentemente descritte, a mezzo pecmail del 21.01.2022 inoltrava richiesta all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al fine del rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato (*All. N. 15*). In riscontro alla richiesta dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato trasmessa a mezzo pecmail del 21.01.2022 all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), a mezzo pecmail del 22.01.2022 l’Ufficio trasmetteva l’atto richiesto, anche questo privo di annotazioni (*All. N. 16*), nel quale è ridato che l’esecutato aveva contratto matrimonio con la sig.ra nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG).

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione insistono nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore civici 32-34 (*ex 28*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà del debitore esecutato quali beni personali, quali **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1 – 2, superficie catastale totale 147 mq, superficie totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (*Euro quattrocentotrentasei/41*) (*All. N. 39, Foto N. 04, 05, 06, 07, 08, 09*); **negozi e botteghe** allibrato in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, piano terra, totale superficie 231 mq, rendita € 1.926,90 (*Euro millenovecentoventisei/90*) (*All. N. 39, Foto N. 10*); **laboratori per arti e mestieri** insistente nel Comune di Rignano Garganico (FG) allibrato in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, piano seminterrato, consistenza 224 mq, totale superficie 242 mq, rendita € 659,41 (*Euro seicentocinquantanove/41*) (*All. N. 39, Foto N. 03, 11*). Al fabbricato in cui insistono le unità immobiliari pignorate sito in zona P.I.P. del P. di F. (*All. N. 39, Foto N. 01, 02*) si accede, a partire dal Municipio di Rignano Garganico (FG), percorrendo preliminarmente in direzione nord-ovest Via Pascoli per 30 mt circa, svoltando a destra proseguendo per 110 mt circa la S.P. 22, di seguito svoltando a sinistra verso Via Cavour percorrendola per 450 mt circa ed in prosecuzione di quest’ultima via percorrendo Via Tommaso Fiore per mt 300 circa, la quale consente di raggiungere il cespite pignorato posto sulla destra. Le unità immobiliari sono parti integranti di un fabbricato da cielo a terra privo di ascensore (*All. N. 39, Foto N. 01, 02*) composto da piano seminterrato (**laboratori per arti e mestieri**), piano terra (**negozi e botteghe**), piano primo (**abitazione di tipo economico**) e secondo (**sottotetto**) al quale si accede a mezzo di scala interna. Alle unità immobiliari si accede a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (*All. N. 39, Foto N. 01*) e portone

di ingresso carrabile (*All. N. 39, Foto N. 02*) prospicienti Via Tommaso Fiore, dopo avere attraversato una corte e scala esterna (*All. N. 39, Foto N. 13*), mentre all’unità immobiliare pignorata al piano seminterrato (**laboratori per arti e mestieri**) si accede a mezzo di scala interna a partire dalla corte (*All. N. 39, Foto N. 13*) ed a mezzo di rampa esterna dopo avere varcato un secondo portone di ingresso carrabile prospiciente la proprietà di terzi (*All. N. 39, Foto N. 03*). In merito agli enti comuni e pertinenze, il debitore esecutato in sede di ispezione peritale del 13.04.2023 riferiva a verbale (*All. N. 32*) che la rampa di cui alla particella 1156, sub. 1 al foglio 15 quale bene comune non censibile ai subb. 2, 3, 4 della stessa particella 1156, al sub. 8 della particella 1143 e ai subb. 7 e 8 della particella 1157 oggetto di esecuzione, fosse stata eliminata dal venditore del cespite oggetto di esecuzione in data antecedente all’atto di compravendita del cespite pignorato (*All. N. 39, Foto N. 15*), inoltre relativamente al bene comune non censibile ai subb. 7, 8, 9, della particella 1157 oggetto di esecuzione, di cui al sub. 5 della stessa particella 1157 al foglio 15, e al sub. 3 della particella 1156, la chiusura del passaggio esistente fra il sub. 1 della particella 1157 e il sub. 2 della particella 1156 fosse stato murato (*All. N. 39, Foto N. 14*) dallo stesso venditore del cespite oggetto di esecuzione

cui amministratore unico e legale rappresentante è il sig.

, nato a (FG) il , domiciliato per la carica presso la sede sociale innanzi indicata”. Circa le coerenze, il tutto in un unico corpo confina a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “ . a est con ragioni di terzi. Considerata la non costituzione del condominio per lo stesso fabbricato, come dichiarato dal debitore esecutato in sede di ispezione peritale del 6 e 13.04.2023, il sottoscritto Esperto non è in grado di ridare il nome dell’amministratore condominiale, in quanto non essente e di riferire in merito ai millesimi di parti comuni.

## **2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO**

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto - è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale interessante il fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 08*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito dei rilievi celerimetrici eseguiti nel corso delle ispezioni peritali del 6.04.2023 e 13.04.2023 per i beni immobili staggiti sono stati redatti tre elaborati grafici in scala (*All. N. 38 a), b) c)*), pure allegati alla presente relata.

## **3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione poste al piano seminterrato, piano terra, piani primo e secondo (*sottotetto*) di Via Tommaso Fiore, civici 32-34 del Comune di Rignano Garganico (FG) sono parte integrante di un fabbricato da cielo a terra (*All. N. 39, Foto N. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13*) posto in aderenza sul lato sud a struttura limitrofa, compreso nella parte periferica dello stesso Comune, in zona P.I.P. del P. di F.. In merito alle caratteristiche costruttive del fabbricato il quale versa in stato conservativo globalmente discreto, in sede di ispezione peritale si è presentato con finiture interne ed esterne adeguate in discrete condizioni di conservazione e manutenzione (*All. N. 39, Foto N. 01, 03, 04, 05*), la struttura portante è apparsa verosimilmente

intelaiata in cemento armato costituita da pilastri e travi e solai in laterocemento; la tramezzatura interna è apparsa realizzata in laterizi forati dello spessore di cm 10,0, quella di tompagno realizzata in laterizi pieni dello spessore di cm 30,0, provvisto di impianto idrico integrato, di approvvigionamento energetico a gas metano, di impianto elettrico a norma e di contatore ENEL ed interruttore magnetotermica salvavita, con allacci alla rete pubblica cittadina. La zona in cui insiste è a traffico adeguato, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di adeguati parcheggi e spazi verdi, insufficienti sono i collegamenti pubblici ed esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi.

### **3.1. Descrizione dell’abitazione di tipo economico al piano primo e secondo (sottotetto)**

L’abitazione di tipo economico disposta su due livelli al piano primo e secondo (*sottotetto*) collegati da scala interna, alla quale si accede dal vano scala esterno esclusivo realizzato in cemento armato sporgente sul terrazzo, dopo avere percorso preliminarmente un camminamento pedonale a partire dal portoncino di ingresso pedonale (*All. N. 39, Foto N. 01*) e/o dalla corte a partire dal portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 02*) entrambi prospicienti Via Tommaso Fiore (*All. N. 39, Foto N. 13*) di cui all’**accapo 2.** della presente relata, è composta da sei vani e mezzo (6,5) compresi accessori diretti, apparsa in stato conservativo discreto in sede di ispezione peritale. In merito alla distribuzione interna dei vani, a partire dalla porta d’ingresso prospiciente il terrazzo (*All. N. 39, Foto N. 04*) si accede al vano soggiorno – con angolo cottura provvisto di due finestre e una porta finestra con accesso al terrazzo (*All. N. 39, Foto N. 06*), a destra del soggiorno – con angolo cottura è sita la scala interna che consente l’accesso al sottotetto (*All. N. 39, Foto N. 06*), mentre alla sinistra dello stesso soggiorno insiste un disimpegno (*All. N. 39, Foto N. 06*) sul quale affacciano la camera da letto

padronale provvista di una porta finestra con accesso al terrazzo (*All. N. 39, Foto N. 07*), il servizio igienico padronale provvisto di finestra con affaccio al terrazzo (*All. N. 39, Foto N. 08*) ed il secondo servizio igienico provvisto di una finestra con affaccio al terrazzo (*All. N. 39, Foto N. 05*). A mezzo di scala interna realizzata in ferro e legno presente nel soggiorno - con angolo cottura realizzata a seguito di una apertura nel solaio, si accede al sottotetto al piano secondo il quale consta di una finestra, al cui interno insiste un servizio igienico dotato di finestra (*All. N. 39, Foto N. 09*). Da una porta d’ingresso prospiciente il terrazzo, adiacente alla porta d’ingresso dell’abitazione, si accede in un ripostiglio. Al momento dell’ispezione peritale la caldaia a gas metano era allocata nel vano tecnico (ripostiglio) con ingresso adiacente all’abitazione. L’altezza interna dell’unità abitativa al piano primo è di mt 2,62 circa, rispetto ad una altezza catastale di mt 2,70, l’altezza interna del sottotetto al piano secondo a partire dal punto di massima altezza è di mt 2,00 circa per ridursi gradualmente verso le falde del tetto mediamente a mt 1,00 circa, pari ad una altezza media di mt 1,50 circa, differente rispetto a quella catastale di mt 1,60. L’abitazione di tipo economico sviluppa una superficie lorda complessiva al piano primo di mq 127,00 circa comprensiva del vano scala interno a mezzo della quale si accede al sottotetto al piano secondo e dell’adiacente vano tecnico (*ripostiglio*) (*superficie netta di mq 103,00 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*); la superficie lorda complessiva del sottotetto al piano secondo è di mq 58,30 circa (*superficie netta di mq 49,50 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*); la superficie lorda complessiva del terrazzo al piano primo è di mq 151,24 circa; la superficie lorda della scala esterna esclusiva dell’unità abitativa è di mq 16,80 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 353,34 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa





realizzato in ferro rivestito con smalto ferromicaceo (*All. N. 39, Foto N. 01*); - l’intera recinzione ed i cancelli d’ingresso carrabile elettrocomandato e pedonale sono realizzati in ferro rivestito con smalto ferromicaceo (*All. N. 39, Foto N. 01, 02, 03, 04, 05*); - la porta capo scala non blindata è realizzata in legno e vetro provvista di zanzariera (*All. N. 39, Foto N. 04*); - i pavimenti dei vani che la compongono sono in massima parte in ceramica monocottura (*All. N. 39, Foto N. 06, 08*); - i servizi igienici constano di rivestimenti realizzati con piastrelle in ceramica monocottura di buona qualità, provvisti di rubinetteria e sanitari di buona qualità (*All. N. 39, Foto N. 08*); - i rivestimenti dei vani sono realizzati in ducotone, mentre nel solo soggiorno-con angolo cottura realizzati in ducotone effetto brillantinato (*All. N. 39, Foto N. 06*), mentre l’angolo cottura consta di un rivestimento realizzato in piastrelle di ceramica così; - il soffitto dei vani è tinteggiato a tempera su intonaco in malta cementizia (*All. N. 39, Foto N. 06, 08*); - il terrazzo consta di una pavimentazione in gres porcellanato e di parapetto realizzato in muratura e corrimano in ferro rivestito con smalto ferromicaceo (*All. N. 39, Foto N. 04, 05*); - gli infissi interni dei vani sono a bussola a battente realizzati in legno tamburato e vetro; - gli infissi esterni (*finestre e porte finestre*) provvisti di vetrocamera e zanzariere sono realizzati in PVC (*All. N. 39, Foto N. 04, 05*), provvisti di persiane a due ante realizzate in PVC provviste di lamelle orientabili; - la scala interna per accesso al sottotetto al piano terzo è realizzata con gradini in legno (*All. N. 39, Foto N. 06*); - il rivestimento del sottotetto è intonacato (*All. N. 39, Foto N. 09*); l’infisso interno del sottotetto è a bussola a battente realizzato in legno tamburato e vetro (*All. N. 39, Foto N. 09*); - l’infisso esterno (*finestra*) provvisto di vetrocamera è realizzato in PVC; - il soffitto del sottotetto è tinteggiato a tempera su intonaco in malta cementizia (*All. N. 39, Foto N. 09*); - l’immobile dispone di aria condizionata, con presenza di numero due split rispettivamente nell’abitazione e nel sottotetto; - l’impianto di riscaldamento consta di una caldaia a gas metano posta nel vano

ripostiglio, termocamino nel vano soggiorno-con angolo cottura, termoarredo nel servizio igienico padronale e secondo servizio igienico; numero due termoconvettori nel vano soggiorno-con angolo cottura e radiatori in ghisa nei restanti vani; - dispone di un impianto elettrico sottotraccia provvisto di interruttori con differenziale magnetotermica di tipo industriale collegati al contatore ENEL, oltre che interruttore differenziale salvavita e di centraline di attacco attrezzi della potenza di 380 watt, unico per le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione, posto nell’unità immobiliare laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato; i punti luce e le prese di corrente sono di buona qualità. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico e di riscaldamento e lo stato d’uso e di manutenzione è discreto. Gli allacciamenti elettrico, idrico integrato e di riscaldamento sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

### **3.2. Descrizione del negozio e botteghe (sala esposizione vendita) al piano terra**

L’unità immobiliare sita al piano terra avente funzione di sala esposizione vendita, alla quale si accede a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (*All. N. 39, Foto N. 01*) e/o portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 02*) prospicienti Via Tommaso Fiore, dopo avere attraversato una corte e scala esterna (*All. N. 39, Foto N. 13*), di cui all’accapo **2.** della presente relata, è composta da un vano significativo in termini di superficie (*All. N. 39, Foto N. 10*), un disimpegno delimitato da un muretto dell’altezza di cm 60 circa dal quale si può accedere al vano di cui in precedenza, un servizio igienico ed un balcone, apparsa in stato conservativo discreto in sede di ispezione peritale. In merito alla distribuzione interna dei vani, al disimpegno si accede a mezzo di un infisso esterno (*porta finestra*) prospiciente il balcone al quale si accede a mezzo scala esterna e pianerottolo (*All. N. 39, Foto N. 13*), al vano sala esposizione vendita si accede a mezzo di un secondo infisso esterno (*porta finestra*) prospiciente lo stesso balcone al quale si accede a mezzo scala

esterna (*All. N. 39, Foto N. 13*), sulla destra del vano sala esposizione vendita insiste un servizio igienico provvisto di infisso interno e di un infisso esterno (*finestra*). Il vano sala esposizione vendita è provvista di ulteriori quattro infissi esterni (*porta finestra*) due delle quali con accesso dal balcone di cui in precedenza e di ulteriori numero tre infissi esterni (*finestre*). L’altezza interna del vano sala esposizione vendita è di mt 3,40 circa, controsoffittato a mt 2,99 circa, pari all’altezza catastale di mt 3,40. L’unità immobiliare al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 231,00 circa comprensiva del servizio igienico e del disimpegno (*superficie netta di mq 182,00 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*); la superficie lorda complessiva del balcone è di mq 25,00 circa; la superficie complessiva delle due scale esterne esclusive è di mq 22,60 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 278,60 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo il disimpegno ed il servizio igienico, oltre al balcone e i due vani scala esterni esclusivi, i muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione è di mq 242,90 circa, di cui la superficie commerciale del negozio comprensiva del disimpegno e del servizio igienico è di mq 231,00 circa, mentre la superficie commerciale del balcone è di mq 6,25 circa e la superficie commerciale dei due vani scala esterni esclusivi è di mq 5,65 circa come da seguente prospetto:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Negozio e botteghe (Sala Esposizione Vendita) comprensiva del disimpegno e servizio	231,00	1,00	231,00	Est-Ovest	Discrete



(*finestre e porte finestre*) provvisti di vetrocamera sono realizzati in PVC (*All. N. 39, Foto N. 10, 13*); - l’impianto di riscaldamento è mancante; - dispone di un impianto elettrico sottotraccia provvisto di interruttori con differenziale magnetoterma di tipo industriale collegati al contatore ENEL, oltre che interruttore differenziale salvavita e di centraline di attacco attrezzi della potenza di 380 watt, unico per le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione, posto nell’unità immobiliare laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato; i punti luce e le prese di corrente sono di discreta qualità. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico e lo stato d’uso e di manutenzione è discreto. Gli allacciamenti elettrico ed idrico integrato sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

### **3.3. Descrizione del laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato**

L’unità immobiliare quale laboratorio per arti e mestieri sita al piano seminterrato, alla quale si accede a mezzo di un portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 03*) prospiciente la strada comunale ed a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (*All. N. 39, Foto N. 01*) e/o portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 02*) prospicienti Via Tommaso Fiore, dopo avere attraversato una corte e scala interna (*All. N. 39, Foto n. 14*), di cui all’incipio **2.** della presente relata, è composta da un vano significativo in termini di superficie (*All. N. 39, Foto N. 11*) e un vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno (*All. N. 39, Foto N. 12*) con accesso dalla stessa unità immobiliare a mezzo di infisso interno, apparsa in stato conservativo discreto in sede di ispezione peritale. In merito alla distribuzione interna, all’unità immobiliare si accede dalla rampa esterna delimitata da saracinesca, mentre al vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno si accede dallo stesso laboratorio a mezzo di infisso interno. Il vano è provvisto di cinque infissi esterni (*lucernai*) e di un infisso esterno

quale saracinesca. L’altezza interna del laboratorio è di mt 3,25 circa, pari all’altezza catastale, mentre l’altezza interna del vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio) non restituito catastalmente è di mt 1,95 circa, degradante. L’unità immobiliare al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 266,00 circa (*superficie netta di mq 240,00 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*), comprensiva della superficie del vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio); la superficie lorda del vano scala interna è di mq 4,00 circa (*superficie netta di mq 2,00 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*); la superficie lorda complessiva della rampa esterna è di mq 100,00 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 370,00 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo il vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio), il vano scala interna esclusivo, la rampa esterna, i muri divisori interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione è di mq 287,00 circa, di cui la superficie commerciale del laboratorio per arti e mestieri è di mq 266,00 circa, la superficie della rampa esterna è di mq 20,00 circa, la superficie commerciale del vano scala interna esclusiva è di mq 1,00 circa come da seguente prospetto:

<b><u>Destinazione</u></b>	<b><u>Sup. Lorda</u> mq</b>	<b><u>Coeff.</u></b>	<b><u>Superficie Commerciale</u> mq</b>	<b><u>Esposizione</u></b>	<b><u>Condizioni</u></b>
<b>- Laboratorio per arti e mestieri.</b>	<b>266,00</b>	<b>1,00</b>	<b>266,00</b>	<b>Est-Ovest</b>	<b>Discrete</b>
<b>- Vano scala interna.</b>	<b>4,00</b>	<b>0,25</b>	<b>1,00</b>	<b>Est-Ovest</b>	<b>Discrete</b>
<b>- Rampa esterna.</b>	<b>100,00</b>	<b>0,20</b>	<b>20,00</b>	<b>Est-Ovest</b>	<b>Discrete</b>

**Totale**                                 **370,00**                                 **287,00**

Per la determinazione della superficie commerciale del laboratorio per arti e mestieri sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall’unità immobiliare; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione.

### **Caratteristiche Descrittive**

Relativamente alla componente edilizia del laboratorio per arti e mestieri oggetto di esecuzione - le pareti esterne del fabbricato e le due scale esterne realizzate in cemento armato sono pitturate con pittura idrorepellente al quarzo, con ringhiera realizzata in ferro rivestita con smalto ferromicaceo (*All. N. 39, Foto N. 03*); - l’intera recinzione ed i cancelli d’ingresso carrabile elettrocomandato e pedonale sono realizzati in ferro rivestito con smalto ferromicaceo (*All. N. 39, Foto N. 01, 02, 03*); - il rivestimento del laboratorio è tinteggiato a ducotone (*All. N. 39, Foto N. 11*) quello del vano ricavato in una porzione del sottoscala è a rustico (*All. N. 39, Foto N. 12*); - il soffitto è tinteggiato a tempera su intonaco in malta cementizia (*All. N. 39, Foto N. 11*); - il pavimento del laboratorio (*All. N. 39, Foto N. 11*) ed il pavimento del vano ricavato in una porzione del sottoscala sono realizzati in resina industriale (*All. N. 39, Foto N. 11, 12*); - l’infisso interno del vano ricavato in una porzione del sottoscala è realizzato in anticorodal (*All. N. 39, Foto N. 12*), mentre l’infisso interno di accesso al laboratorio dal vano scala interno è realizzato in legno; - gli infissi esterni constano di numero sei lucernai realizzati in PVC posti sui muri perimetrali dell’unità immobiliare (*All. N. 39, Foto N. 11*) e di una saracinesca comandata elettricamente realizzata in ferro zincato; - la pavimentazione della rampa di accesso è realizzata in cemento ed uno dei due muri perimetrali è realizzato in cls (*All. N. 39, Foto N. 03*); - l’impianto di riscaldamento è mancante; - sito nel laboratorio è l’impianto elettrico provvisto di interruttori con differenziale magnetoterma di tipo industriale collegati al

contatore ENEL, oltre che interruttore differenziale salvavita e di centraline di attacco attrezzi della potenza di 380 watt, unico per le tre unità immobiliari oggetto di esecuzione, i punti luce a neon (*All. N. 39, Foto N. 11*) e le prese di corrente sono di discreta qualità. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico e lo stato d’uso e di manutenzione è discreto. Gli allacciamenti elettrico e idrico integrato sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

### **3.4. Descrizione della corte**

La corte o piazzale (*area di servizio dell’attività commerciale*) è annessa in pertinenza esclusiva al laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato ed al negozio e botteghe (*sala esposizione vendita*) al piano terra aventi destinazione ad attività commerciale (*All. N. 34*), alla quale si accede a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (*All. N. 39, Foto N. 01*) e/o un primo portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 02*) prospicienti Via Tommaso Fiore ed un secondo portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 03*) prospiciente la strada comunale. Nella sottostante corte, nella zona prospiciente l’unità immobiliare quale negozio e botteghe (*sala esposizione vendita*) insiste una vasca accumulo acque pluviali provvista di elettropompa della superficie di mq 17,00 circa. La ridetta corte sviluppa una superficie di mq 435,00 circa. Applicando l’opportuno coefficiente di omogeneizzazione per l’area scoperta, ne scaturisce una superficie commerciale di mq 65,25 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff. Omogen.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
Corte	435,00	0,15	65,25	Est-Ovest	Buono

**Totale**                                **435,00**                                **65,25**

### **Caratteristiche Descrittive**



La corte dispone delle seguenti finiture: - recinzione perimetrale in parte realizzata con muretto in cls e sovrastante ringhiera in orso grill (*All. N. 39, Foto N. 02, 03*) ed in parte realizzata in ferro rivestita con smalto ferromicaceo quella prospiciente la rampa esterna e quella prospiciente Via Tommaso Fiore (*All. N. 39, Foto N. 02, 03*); - pavimentazione realizzata con pietre da giardino (*All. N. 39 Foto N. 02, 13*); - all’interno della corte insiste una zona a coltivata a verde con piante di ulivo allevate a siepe, una zona coltivata a verde con piante erbacee e ornamentali ed una zona coltivata a verde con numero sette (7) piante arboree appartenenti a specie diverse (*All. N. 39 Foto N. 01, 03*). Lo stato d’uso e di manutenzione generale è buono.

#### **4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**

##### **4.1. Criterio di Stima**

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni

caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando i beni oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una *ceck list*, la quale, ha permesso di valutare le differenze tra gli immobili oggetto di stima e quelle a cui questi sono stati comparati. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, può su di essa influire. In merito alla valutazione, fermo restando le approfondite indagini e ricerche svolte al fine di conseguire il più probabile valore di mercato di immobili similari in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione, ha tenuto presente delle

caratteristiche dei terreni e condizioni della zona circostante al cespite oggetto di esecuzione, nonché le caratteristiche tipologiche dei fabbricati civili e commerciali, l’andamento di mercato dei prezzi in generale dei terreni, nonché, dalle condizioni sia del terreno che dei fabbricati e della possibilità di realizzare volumetrie di complessi industriali attinenti l’attività svolta dalla società cui fa capo il debitore esecutato, oltre al tipo di terreno e della relativa consistenza, in ultimo per formare dei parametri di valutazione ha espletato un’indagine sul compendio edilizio realizzato nella zona circostante e su terreni ubicati in zone equivalenti, tenendo conto, anche, che il tutto è compreso in una zona progettata per la realizzazione di quanto oggetto della presente relata. In considerazione dei prezzi dei prodotti e del costo della mano d’opera, in dipendenza soprattutto della situazione economico-sociale del paese, i valori unitari utilizzati per la stima del cespite oggetto della presente relata debbono ritenersi validi per un periodo di tempo limitato dalla data della presente relata. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore degli immobili oggetto di esecuzione caratterizzante il cespite in esame, è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il fabbricato ospitante gli stessi immobili, necessità di opere di ristrutturazione, dimensione delle unità immobiliari, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità delle unità immobiliari (*standard sociale*) e dello loro stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico integrato, elettrico e di riscaldamento, prospicenza del fabbricato ospitante gli immobili pignorati rispetto alle strade e accesso

allo stesso fabbricato partendo dalla pubblica via, non ultimo il regime giuridico degli immobili. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del cespite oggetto di esecuzione.

#### **4.2. Fonti di informazione**

##### **Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, rilevata.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione destinati ad attività commerciale ed abitazione del custode ubicate nel Comune di Rignano Garganico (FG) in zona P.I.P, sono parti integranti di un fabbricato realizzato su numero 4 livelli, e precisamente i locali commerciali, al piano seminterrato e piano terra quali laboratorio e sala esposizione vendita, mentre il locale a destinazione abitazione per alloggio del custode, al piano primo e secondo (*sottotetto*) costituito da abitazione residenziale e terrazzo, oltre ad aree di servizio dell’attività quale piazzale o corte. Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Rignano Garganico (FG), fermo restando quanto ridato **all’accapo 4.1.** ed a seguito di informazioni attinte presso le agenzie immobiliari insistenti nei Comuni limitrofi al Comune di Rignano Garganico (FG) e presso l’Ufficio Tecnico dello stesso Comune, pur tenendo conto dei valori espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione e fermo restando che il valore di costo unitario da attribuire all’unità di misura è determinato, riferendo le superfici in mq, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire: - per l’ unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo e secondo, il prezzo base al metro quadrato dell’importo di **€ 600,00 (Euro seicento/00)**; - per quanto concerne l’unità immobiliare destinata ad attività produttiva quale negozio e

sala esposizione vendita al piano terra, il prezzo base al metro quadrato dell’importo di € **450,00** (*Euro quattrocentocinquanta/00*); - per quanto concerne l’unità immobiliare destinata ad attività produttiva quale laboratorio al piano seminterrato, il prezzo base al metro quadrato dell’importo di € **400,00** (*Euro quattrocento/00*); - per quanto concerne le aree di pertinenza, il prezzo base al metro quadrato dell’importo di € **300,00** (*Euro trecento/00*). Avendo effettuato una prima indagine di mercato ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l’Anno 2021 – Semestre 1 (*All. N. 10*), a scopo precauzionale espletava una seconda indagine in data 4.05.2023 al fine di verificare i valori di mercato espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2022 Semestre 2, afferenti gli immobili insistenti in zona residenziale e in zona produttiva del Comune di Rignano Garganico (FG) (*All. N. 37*).

#### **4.3. Stima del bene immobile, quale abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione al piano primo e secondo**

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di € **600,00/mq** (*diconsi Euro seicento/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 195,80** circa, pari all’importo di € **117.480,00** (*diconsi Euro centodiciasettemilaquattrocentottanta/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà dell’esecutato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €/mq	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Abitazione di tipo economico sita al piano primo. - Sottotetto al piano secondo. - Terrazzo al piano primo. - Scala esterna	1/1 (uno/uno)	600,00	195,80	117.480,00

esclusiva.				
------------	--	--	--	--

Pertanto il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **117.480,00** (diconsi Euro centodiciasettemilaquattrocentottanta/00).

**4.4. Stima del bene immobile quale, del negozio e botteghe (sala esposizione vendita) al piano terra**

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di € **450,00/mq** (Euro quattrocentocinquanta/00) per la superficie commerciale complessiva di **mq 242,90** circa, pari all’importo di € **109.305,00** (diconsi Euro centonovemilatrecentocinque/00).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà dell’esecutato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €/mq	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
-Negozio e botteghe (Sala Esposizione Vendita) comprensiva del disimpegno e servizio igienico. - Numero un balcone. - Numero due scale esterne esclusive.	1/1 (uno/uno)	450,00	242,90	109.305,00

Pertanto il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **109.305,00** (diconsi Euro centonovemilatrecentocinque/00).

#### 4.5. Stima del bene immobile quale, del laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di **400,00/mq** (*Euro quattrocento/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 287,00** circa, pari all’importo di **€ 114.800,00** (*diconsi Euro centoquattordicimilaottocento/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà dell’esecutato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €/mq	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Laboratorio per arti e mestieri. - Vano sottoscala. - Vano scala interno. - Rampa esterna.	1/1 (uno/uno)	400,00	287,00	114.800,00

Pertanto il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell’esecutato quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di **€ 114.800,00** (*diconsi Euro centoquattordicimilaottocento/00*).

#### 4.6. Stima del bene immobile quale, piazzale o corte

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione considerato lo stato conservativo e di vetustà generalmente buono cui verte, dell’importo di **300,00/mq** (*Euro trecento/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 65,25** circa, pari all’importo di **€ 19.575,00** (*diconsi Euro diciannovemilacinquecentosettantacinque/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €/mq	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Piazzale o corte	1/1 (uno/uno)	300,00	65,25	19.575,00

Pertanto il valore venale del bene immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell’esecutato quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **19.575,00** (*diconsi Euro diciannovemilacinquecentosettantacinque/00*).

**Alla luce di tanto il valore venale complessivo del compendio oggetto di esecuzione è dell’importo di € 361.160,00** (*diconsi Euro trecentosessantunomilacentosessanta/00*).

#### **4.7. Adeguamenti e correzioni della stima**

Nessuna riduzione del valore venale delle unità immobiliari caratterizzanti il lotto unico per rimborso spese condominiali in quanto non essenti, atteso la non sussistenza della dotazione condominiale, alla luce di quanto dichiarato in sede di ispezione peritale dal debitore esecutato. Relativamente all’**abitazione di tipo economico** il secondo servizio igienico è dotato di una finestra e non di una porta finestra con affaccio sul terrazzo; in merito al vano sottoscala rilevato in sede di ispezione peritale nel **laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato**, posto a ridosso del terrapieno, con accesso dalla stessa unità immobiliare a mezzo di infisso interno, alla recinzione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione e alla vasca accumulo acque pluviali sottostante a parte della superficie della corte, occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001, a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Rignano Garganico (FG) della sanzione di € **1.000,00** (*Euro mille/00*), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per



sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € **500,00** (*Euro cinquecento/00*) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto. Pertanto i costi necessari da versare al Comune di Rignano Garganico (FG) per il deposito della CILA tardiva in sanatoria aventi ad oggetto la sanzione amministrativa e le spese professionali per la redazione dello stesso atto ammontano a complessive € **1.500,00** (*Euro millecinquecento/00*). Inoltre, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto per l’aggiornamento delle planimetrie dell’abitazione di tipo economico per quanto attiene la finestra e non la porta finestra del secondo servizio igienico, mentre per quanto attiene il vano sottoscala e la corte quali beni comuni non censibili, e non anche la recinzione al fabbricato ospitante le unità immobiliari pignorate e la vasca accumulo acque pluviali sottostante a parte della superficie della corte, i quali non vanno accatastati, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € **700,00** (*diconsi Euro settecento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 600,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA*). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi € **2.200,00** (*diconsi Euro duemiladuecento/00*). Tanto premesso, il valore venale complessivo del compendio pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € **358.960,00** (*diconsi Euro trecentosessantunomilacentosessanta/00*) (Valore venale del compendio € **361.160,00** - i costi per adeguamento e correzione della stima € **2.200,00**).

## **5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA’ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL’ESECUTATO**

In merito al presente quesito è possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione quali abitazione di tipo economico, negozio e botteghe (sala esposizione vendita), laboratorio per arti e mestieri e piazzale o corte, sono stati pignorati per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato in ragione di beni personali. Considerate le caratteristiche distributive delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, gli immobili non sono frazionabili.

## **6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA**

**Il valore venale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione afferenti il lotto unico, nello stato di fatto in cui si trovano, insistenti nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore civici 32-34 (ex 28), parti integranti di un fabbricato da cielo a terra interamente recintato, privo di ascensore, con accesso dalla stessa via (All. N. 39, Foto N. 01, 02, 04, 05) e da altra strada comunale (All. N. 39, Foto N. 03), quali abitazione di tipo economico avente accesso indipendente dal portoncino pedonale e cancello carrabile sporgenti su Via Tommaso Fiore e scala esterna esclusiva (All. N. 39, Foto N. 04, 05, 06, 07, 08), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (*Euro quattrocentotrentase/41*), disposta su due livelli al piano primo e secondo (sottotetto) (All. N. 39, Foto N. 09), collegati da scala interna posta nel vano soggiorno –**

**con angolo cottura (All. N. 39, Foto N. 06), dotata di terrazza al piano primo (All. N. 39, Foto N. 04, 05) e scala esterna esclusiva di cui in precedenza (All. N. 39, Foto N. 04), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 353,34 circa comprensiva del vano sottotetto al piano secondo, terrazza al piano primo e scala esterna esclusiva, della superficie commerciale di mq 195,80 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “ ”**

**a est con ragioni di terzi; negozio e botteghe (sala esposizione vendita) insistente al piano terra (All. N. 39, Foto N. 10), avente accesso indipendente dal portoncino pedonale e cancello carrabile sporgenti su Via Tommaso Fiore e scala esterna (All. N. 39, Foto N. 01, 02), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, superficie catastale totale 231, rendita € 1.926,90 (Euro millenovecentoventisei/90), dotata di balcone al piano terra e due scale esterne esclusive di cui in precedenza (All. N. 39, Foto N. 03, 13), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 278,60 circa comprensiva del balcone al piano terra e due scale esterne esclusive e superficie commerciale di mq 242,90 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “ ” a est con ragioni di terzi;**

**laboratorio per arti e mestieri insistente al piano seminterrato (All. N. 39, Foto N. 11), avente accesso indipendente dal portoncino pedonale e cancello carrabile sporgenti su Via Tommaso Fiore e scala interna (All. N. 39, Foto N. 01, 02) e da cancello carrabile e rampa esterna prospicienti la strada comunale (All. N. 39, Foto N. 03), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, superficie catastale totale 242, rendita € 659,41 (Euro seicentocinquantanove/41), dotato di un vano sottoscala a ridosso del terrapieno (ripostiglio), un vano scala interna e rampa esterna di cui in precedenza, della**

superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 370,00 circa comprensiva del vano sottoscala a ridosso del terrapieno (ripostiglio), un vano scala interna e rampa esterna, e superficie commerciale di mq 287,00 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “

” a est con ragioni di terzi; piazzale o corte scoperta interamente recintata ed annessa in pertinenza esclusiva al laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato ed al negozio e botteghe (*sala esposizione vendita*) al piano terra aventi destinazione ad attività commerciale (*All. N. 39, Foto N. 02, 03, 13*), con accesso a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (*All. N. 39, Foto N. 01*) e/o un primo portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 02*) prospicienti Via Tommaso Fiore ed un secondo portone di ingresso carrabile elettrocomandato (*All. N. 39, Foto N. 03*) prospiciente la strada comunale, la quale consta in parte della sottostante superficie, in particolare nella zona prospiciente l’unità immobiliare quale negozio e botteghe (*sala esposizione vendita*), di una vasca accumulo acque pluviali provvista di elettropompa, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 435,00 circa e superficie commerciale di mq 65,25 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “

” a est con ragioni di terzi, è dell’importo complessivo di € 361.160,00 (*diconsi Euro trecentosessantunomilacentosessanta/00*), atteso che gli immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato quali beni personali. Al ridetto valore venale stimato del compendio pignorato dell’importo di € 361.160,00 (*diconsi Euro trecentosessantunomilacentosessanta/00*), sottraendo i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.200,00 (*diconsi Euro duemiladuecento/00*), ne consegue un valore dello stesso compendio pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo

**di € 358.960,00** (*diconsi Euro trecentosessantunomilacentosessanta/00*) (Valore venale del compendio € 361.160,00 - i costi per adeguamento e correzione della stima € 2.200,00).

## **7. STATO DI POSSESSO**

Relativamente alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 13*), volta alla conoscenza di contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, alla data del 18.04.2023 il sottoscritto esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione in data 20.04.2023 si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa allo stato di possesso delle unità immobiliari pignorate, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso delle unità immobiliari pignorate, in sede di ispezione peritale del 13.04.2023 il debitore esecutato consegnava la ricevuta di versamento su conto corrente postale e la relativa ricevuta di pagamento dell’importo di € 138,39 afferente la fattura n. 00123000469931 con scadenza al 13.03.2022, intestata all’Acquedotto Pugliese S.P.A. sito in Via Salvatore Cognetti, 36 Bari (BA), eseguita da Via n. , oltre alla ricevuta di versamento su conto corrente postale e la relativa ricevuta di pagamento dell’importo di € 259,47 per fornitura gas, a favore di Dolomiti Energia S.P.A., protocollo 1150323626156497, data di emissione 15.03.2023, conto contrattuale 50461383 con scadenza al 4.04.2023, eseguita dalla sig.ra Via n. , (FG) ed il pagamento fornitura energia elettrica N. Fattura elettronica 717122090120012 del 3.02.2023, bimestre gennaio 2023 - febbraio 2023, intestata alla di Via (*All. N. 33*). In sede di ispezioni peritali il debitore

esecutato riferiva che l’abitazione di tipo economico era adibita ad alloggio per il custode, quindi in comodato gratuito redatto in forma verbale.

#### **8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono gravati da alcun vincolo od onere giuridico, anche di natura condominiale come riferito dal debitore esecutato in sede di ispezioni peritali.

#### **9. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE**

Sulle proprietà immobiliari oggetto di esecuzione quali **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (*Euro quattrocentotrentasei/41*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato; **negozi e botteghe** allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, totale superficie 231 mq, rendita € 1.926,90 (*Euro millenovecentoventisei/90*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato; **laboratori per arti e mestieri** allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, totale superficie 242 mq, rendita € 659,41 (*Euro seicentocinquantanove/41*) quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato, grava :

##### **9.1. ISCRIZIONI**

- iscrizione di ipoteca volontaria su intera piena proprietà delle unità immobiliari in Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore, allibrate in N.C.E.U. dello stesso

Comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, fabbricato in corso di costruzione al piano S1, sub. 4 fabbricato in corso di costruzione al piano 1, a concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Dott. Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 19.03.2008, Numero 2378/1491 di Repertorio, per complessivi € 536.000,00, di cui € 268.000,00 per capitale, durata anni 14, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.03.2008, ai Numeri 1160/7140, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. con sede in Milano (MI), c.f. 00715120150, e contro il sig.

nato a (FG) il , c.f.

. *(Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni);*

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 16.10.2019, Numero 3619/4319 di Repertorio, per complessivi € 92.178,86 di cui € 46.089,43 per capitale, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.10.2019, ai Numeri 3168/22043, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro il sig. , nato a

(FG) il , c.f. , quale bene personale;

grava il diritto di intera proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, cat. A/3, vani 6,5; sub. 7, cat. C/1, mq 182; sub. 8, cat. C/3, mq 224, .....omissis altri immobili estranei alla certificazione.....

*(Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma*

della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni).

## **9.2. PIGNORAMENTI**

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 28.05.2020, emesso in data 22.04.2020 dall’UNEP Presso il Tribunale di Foggia – Numero 1355 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, a favore della RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile n. 1, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, piani S1 e T di Via Tommaso Fiore s.n.c.; immobile n. 2, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 4, piani 1-2 di Via Tommaso Fiore s.n.c., e contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. *(Il Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) e la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto in data 28.05.2020 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, riferiscono che, nel Quadro D “LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE’ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE 1) L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 3 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA UNITAMENTE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NCEU FG. 15 PART. 1157 SUBB 1 E*



2 GIUSTA VARIAZIONE DEL 5.02.2009 PROTOCOLLO N. FG0051809 IN ATTI DAL 05/02/2009 VTO-DIV-UFU (N. 3907.1/2009) CHE HA GENERATO LE SEGUENTI NUOVE UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157 E AL SUB. 2 DELLA P.LLA 1156) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, RAMPA, SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 7 CAT. C/1 CL 2 MQ 182 PIANO T – VIA FIORE T. 28 – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 8 CAT. C/3 CL 2 MQ 224 PIANO SI – VIA FIORE T. 282. L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 4 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA GIUSTA VARIAZIONE DEL 02/02/2009 PROTOCOLLO N. FG0043572 IN ATTI DAL 02/02/2009 VTO-UFU (N. 3456.1/2009) ED HA GENERATO LA SEGUENTE NUOVA UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 9 CAT. A/3 CL 2 VANI 6,5 PIANO 1-2 – VIA FIORE T. 28. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA EVENTUALI RESPONSABILITA’ AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE

*E’ TITOLARE DELL’IMPRESA INDIVIDUALE “*

*“ . (Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni).*

## **10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

### **10.1. Conformità urbanistico edilizia**

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG), volta alla conoscenza della regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (All. N. 11), l’Ufficio rilasciava i titoli abilitativi di seguito ridati: - Concessione Edilizia N. 22/2000 afferente la Pratica edilizia n° 5307 anno 1999, rilasciata al sig. \_\_\_\_\_ nato a

(FG) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) in \_\_\_\_\_ , 1/2,

C.F. \_\_\_\_\_, in qualità di amministratore unico della ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) alla \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per l’esecuzione dei lavori di costruzione di quattro fabbricati da adibire a centro di distribuzione merci varie e sovrastanti abitazioni in zona P.I.P. del vigente P. di F., in catasto al foglio 15 mappali n. 1017, 1018, 1019, 1021, 1022, 1025, 1026, 995, 996, quali risultanti dal progetto redatto dall’ing. Mario Rinaldi residente in Foggia (FG) al Viale Michelangelo, 204/c. L’inizio dei lavori era stabilito entro un anno dalla data del rilascio della stessa concessione e quindi entro la data del 20.07.2001 pena la decadenza della stessa concessione. Il termine per l’ultimazione dei lavori, entro il quale l’opera doveva essere abitabile o agibile, non doveva essere superiore a tre anni e quindi gli stessi dovevano essere ultimati entro la data del 19.07.2003; - Permesso di Costruire in sanatoria N. 19/2004, Pratica edilizia n. 2861 anno 2004 rilasciato al sig.

in qualità di amministratore legale della società

\_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, ai sensi dell’art. 36 comma 1° e 2° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vista la domanda-sanatoria presentata in data 14.06.2004 con n. 2861 di protocollo generale del Comune di Rignano Garganico (FG) dallo stesso sig.

in qualità di amministratore legale della società

\_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, avente ad oggetto l’intervento di “nuova costruzione-sanatoria” come definito dall’art. 3 comma 1. Punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D. Lgs n. 301/2002, rientrante nella tipologia e.1) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6) : consistente nell’esecuzione delle seguenti opere : “ *realizzazione scalinate di accesso*

*terrazzini e aperture finestre sottotetto, demolizione murature di tompagno del porticato esistente con conseguente aumento della superficie non residenziale da utilizzare come locali di sgombro e locale macchine”* eseguite al piano sottotetto dei fabbricati da adibire a centro di distribuzione merci varie e sovrastante abitazione nella zona P.I.P. del vigente P. di F. identificati catastalmente al foglio 15, mappali n. 1017, 1018, 1019, 1021, 1022, 1025, 1026, 995, 996, vista la titolarità della proprietà (atto notaio Clorinda C.C.L. Calderisi n. 15811 del 20.11.2003), considerato che la destinazione d’uso dell’opera di cui si richiedeva il permesso di costruire in sanatoria fosse un locale di sgombro e locale macchine. L’inizio dei lavori era stabilito entro un anno dalla data del rilascio dello stesso permesso di costruire e quindi entro la data del 24.09.2005 con comunicazione dell’inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza dello stesso permesso. Il termine per l’ultimazione dei lavori, entro il quale l’opera doveva essere abitabile o agibile, non doveva essere superiore i tre anni; - Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 10.04.2008 presentata dal debitore esecutato titolare della ditta “  
” P.IVA in qualità di  
proprietario, al Comune di (FG) in data Protocollo N. 2427,  
Cat. 1°, Cl 12, Fasc. 3, afferente le opere di manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato in Via Tommaso Fiore snc, Zona P.I.P. del Vigente P. di F. Lotto 6, relative alla realizzazione di apertura cancello carrabile su recinzione con rampa di accesso al piano seminterrato, esecuzione di intonaci interni, posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti, esecuzione degli impianti tecnologici e opere minori quali manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo, opere interne di singole unità immobiliari, revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti o di attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, tramite l’impresa in ditta “ ”

., di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. P.IVA \_\_\_\_\_ ; - Richiesta di autorizzazione alla sistemazione dello spazio tra il lotto n. 6 e Via Tommaso Fiore con apertura di ingresso provvisorio di mt 5,00 su detta Via Tommaso Fiore e concessione dello stesso spazio per sistemarlo, presentata dal debitore esecutato titolare della ditta “ \_\_\_\_\_ ”

P.IVA \_\_\_\_\_ proprietaria del lotto n. 6 inserita nella zona P.I.P., presentata in data 7.07.2008 al Responsabile dell’U.T.C. del Comune di Rignano Garganico (FG), Protocollata col N. 4253, premesso che a seguito di D.I.A. di cui in precedenza erano iniziati i lavori necessari all’ultimazione del proprio lotto; che avesse in animo di sistemare lo spazio tra il proprio lotto n. 6 e Via Tommaso Fiore con un’aiuola di siepe di alloro o ligustro costeggiante la strada ed altre piante basse; che intendesse eseguire lavori sul marciapiede esistente per mt 5,00, consistenti nel ribassare lo stesso senza eliminarlo per permettere l’accesso allo spazio in richiesta ed al proprio lotto e che l’accesso al proprio lotto ed allo spazio in richiesta di sistemazione fosse inteso anche provvisoriamente e fino alla realizzazione della strada P.I.P.; - Certificato di Agibilità n. 4/2009 rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) in data 18.03.2009, Protocollo n. 1589 del 20.03.2009 al sig.

Via n. \_\_\_\_\_ (FG), ai sensi dell’art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 301, relativa a: manutenzione straordinaria da eseguire su fabbricato di Via Tommaso Fiore, n. 28 – Zona P.I.P. lotto 6, identificato catastalmente al foglio 15, mappale 1157, subb. 7, 8, 9, con il quale si autorizzava ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data del 18.03.2009, l’agibilità degli immobili siti in Via Tommaso Fiore, n. 28 identificati catastalmente al foglio 15, mappale 1157, subb. 7, 8, 9 del NCT/NCEU del Comune di Rignano Garganico (FG) e composti da: Piano seminterrato

al sub. 8 laboratorio; Piano rialzato al sub. 7 negozio; Piano Primo al sub. 9 alloggio custode (*All. N. 35*).

## **10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.**

Dalle visure catastali storiche prodotte (*All. N. 06*) le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano accatastate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rignano Garganico (FG). Per le stesse sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali (*All. N. 07*). In sede di ispezione peritale l’altezza interna dell’unità abitativa al piano primo è risultata di mt 2,62 circa, rispetto ad una altezza catastale di mt 2,70, mentre l’altezza interna del sottotetto al piano secondo è risultata di mt 2,00 circa a partire dal punto di massima altezza per ridursi gradualmente verso le falde del tetto mediamente a mt 1,00 circa, pari ad una altezza media di mt 1,50 circa, differente rispetto a quella catastale di mt 1,60; l’altezza interna dell’unità immobiliare quale negozio e botteghe (sala esposizione vendita) al piano terra è risultata di mt 3,40 circa pari all’altezza catastale, controsoffittata a mt 2,99 circa; l’altezza interna dell’unità immobiliare quale laboratorio per arti e mestieri insistente al piano seminterrato è risultata di mt 3,25 circa pari all’altezza catastale, mentre l’altezza interna del vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio) non restituito catastalmente è di mt 1,95 circa, degradante. In sede di ispezioni peritali rilevava che le unità immobiliari oggetto di esecuzione non avevano subito variazioni nella propria consistenza rispetto al catastale, fatto salvo la presenza di una finestra anziché una porta finestra nel secondo servizio igienico **dell’abitazione di tipo economico** e di un vano sottoscala a ridosso del terrapieno (ripostiglio) con accesso a mezzo di infisso interno dal **laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato**; una recinzione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione e una vasca accumulo acque pluviali sottostante in

parte della superficie della corte, per i quali occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001 a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Rignano Garganico (FG) della sanzione di **€ 1.000,00** (*Euro mille/00*), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di **€ 500,00** (*Euro cinquecento/00*) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto. Pertanto i costi necessari da versare al Comune di Rignano Garganico (FG) per il deposito della CILA tardiva in sanatoria aventi ad oggetto la sanzione amministrativa e le spese professionali per la redazione dello stesso atto ammontano a complessive **€ 1.500,00** (*Euro millecinquecento/00*). Inoltre, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto per l’aggiornamento delle planimetrie, il vano sottoscala e la corte quali beni comuni non censibili, e non anche la recinzione al fabbricato ospitante le unità immobiliari pignorate e la vasca accumulo acque pluviali sottostante in parte della superficie della corte, i quali non vanno accatastati, e la finestra in sostituzione della porta finestra dell’abitazione di tipo economico, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive **€ 700,00** (*diconsi Euro settecento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCF, € 600,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCF*). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi **€ 2.200,00** (*diconsi Euro duemiladuecento/00*).

### **10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

### **10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione**

Nel corso delle ispezioni peritali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto stimatore rilevava le seguenti difformità rispetto al catastale, in particolare nell’unità immobiliare quale **abitazione di tipo economico al piano primo** al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3 la presenza di una finestra in sostituzione di una porta finestra nel secondo servizio igienico; nell’unità immobiliare quale **laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato** al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, la presenza di un vano sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio) con accesso dalla stessa unità immobiliare a mezzo di infisso interno; la presenza di una recinzione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione e di una vasca accumulo acque pluviali sottostante in parte della superficie della corte, i quali sono sanabili a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) di una CILA tardiva in sanatoria, come ridato all’accapo **4.7.** della presente relata. Inoltre a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto per aggiornamento delle planimetrie, relativamente alla presenza della finestra in sostituzione della porta finestra nel secondo servizio igienico dell’abitazione e del vano sottoscala (ripostiglio) di cui in precedenza sito nel laboratorio per arti e mestieri e della corte quali beni comuni non censibili, non

anche la recinzione e la vasca accumulo acque pluviali sottostante in parte della superficie della corte, i quali non vanno accatastati.

**10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

**10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione:** nessuna.

**10.7 Pratiche edilizie per lavori di costruzione box per auto:** nessuna

## **11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Come stabilito in sede di ispezioni peritali del 6.04.2023 e 13.04.2023, l’esecutato dava mandato al fine della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) delle unità immobiliari oggetto di esecuzione all’Arch.

con studio tecnico in (FG) alla Via n. , tecnico abilitato alla redazione degli stessi attestati, i quali erano trasmessi al sottoscritto Esperto stimatore a mezzo mail del 12.6.2023 l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 9, il quale certifica che l’ unità immobiliare rientrasse **nella Classe Energetica Globale dell’Edificio di Tipo F**, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000391404, avente validità fino al 12.06.2033 (All. N. 41), atteso che l’immobile fosse sprovvisto dello stesso attestato; a mezzo mail del 14.6.2023 il professionista di cui in precedenza trasmetteva l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale negozi e



botteghe allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 7, il quale certifica che l’immobile oggetto di esecuzione rientrasse **nella Classe Energetica Globale dell’Edificio di Tipo F**, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000392088, avente validità fino al 13.06.2033 congiuntamente alla dichiarazione di immobile non datato di impianto termico firmata dall’esecutato in qualità di proprietario dell’unità immobiliare (*All. N. 42*) e l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale laboratori per arti e mestieri allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 8, il quale certifica che l’immobile oggetto di esecuzione rientrasse **nella Classe Energetica Globale dell’Edificio di Tipo F**, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000392090, avente validità fino al 13.06.2033 congiuntamente alla dichiarazione di immobile non datato di impianto termico firmata dall’esecutato in qualità di proprietario dell’unità immobiliare (*All. N. 43*).

### SPECCHIO RIEPILOGATIVO

#### LOTTO UNICO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommatoria Descrizione</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abitazione di tipo economico, piano 1-2;</b></li> <li>- <b>Negozi e botteghe, piano T;</b></li> <li>- <b>Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</b></li> </ul>	<p>Le unità immobiliari oggetto di esecuzione insistono nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore civici 32-34 (<i>ex 28</i>) parti integranti di un fabbricato da cielo a terra privo di ascensore (<i>All. N. 39, Foto N. 01, 02</i>) composto da piano seminterrato (laboratori per arti e mestieri), piano terra (negozi e botteghe), piano primo (abitazione di tipo economico) e secondo (sottotetto) al quale si accede a mezzo di scala interna, sito in zona P.I.P. del P. di F. Alle unità immobiliari si accede a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (<i>All. N. 39, Foto N. 01</i>) e portone di ingresso carrabile (<i>All. N. 39, Foto N. 02</i>) prospicienti Via Tommaso Fiore, dopo avere attraversato una corte e scala esterna (<i>All. N. 39, Foto n. 13</i>), mentre all’unità immobiliare pignorata al piano seminterrato (laboratori per arti e mestieri) si accede a mezzo di scala interna a partire dalla corte (<i>All. N. 39, Foto N. 13</i>) ed a mezzo di rampa esterna dopo avere varcato un secondo portone di ingresso carrabile prospiciente la proprietà di terzi (<i>All. N. 39, Foto N. 03</i>).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abitazione di tipo economico, piano 1-2;</b></li> <li>- <b>Negozi e botteghe, piano T;</b></li> <li>- <b>Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><u>Coerenze</u></p> <p>In merito alle coerenze le unità immobiliari oggetto di esecuzione parti integranti di un fabbricato da cielo a terra con accesso dalla via Tommaso Fiore confinano a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “ ” a est con ragioni di terzi.</p>

<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b>                  - Abitazione di tipo economico, piano 1-2;                  - Negozi e botteghe, piano T;                  - Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</p>	<p><b><u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale.</u></b></p> <p>- L’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28 (attualmente 32-34) è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, piano 1-2 (sottotetto), superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (<i>Euro quattrocentotrentasei/41</i>).</p> <p>- L’unità immobiliare quale negozio e botteghe (sala esposizione vendita) sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28 (attualmente 32-34) è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, piano T, consistenza 182 mq, superficie catastale totale 231, rendita € 1.926,90 (<i>Euro millenovecentoventisei/90</i>).</p> <p>- L’unità immobiliare quale laboratorio per arti e mestieri sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28 (attualmente 32-34) è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, piano S1 consistenza 224 mq, superficie catastale totale 242, rendita € 659,41 (<i>Euro seicentocinquantanove/41</i>) (<i>All. N. 06</i>).</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b>                  - Abitazione di tipo economico, piano 1-2;                  - Negozi e botteghe, piano T;                  - Laboratori per arti e mestieri, piano S1</p>	<p><b><u>Stato di Occupazione</u></b></p> <p>Relativamente alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail dello 17.01.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (<i>All. N. 13</i>), volta alla conoscenza di eventuali contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, alla data del 18.04.2023 il sottoscritto esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione si recava in data 20.04.2023 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso delle unità immobiliari pignorate, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso delle unità immobiliari pignorate, in sede di ispezione peritale del 13.04.2023 il debitore esecutato consegnava la ricevuta di versamento su conto corrente postale e la relativa ricevuta di pagamento dell’importo di € 138,39 afferente la fattura n. 00123000469931 con scadenza al 13.03.2022, intestata all’Acquedotto Pugliese S.P.A. sito in Via Salvatore Cognetti, 36 Bari (BA), eseguita da Via n. , oltre alla ricevuta di versamento su conto corrente postale e la relativa ricevuta di pagamento dell’importo di € 259,47 a favore di Dolomiti Energia S.P.A. per fornitura gas, protocollo 1150323626156497, data di emissione 15.03.2023, conto contrattuale 50461383 con scadenza al 4.04.2023, eseguita dalla sig.ra Via n. , (FG) ed il pagamento fornitura energia elettrica N. Fattura elettronica 717122090120012 del 3.02.2023, bimestre gennaio 2023 - febbraio 2023, intestata alla di Via (All. N. 33). In sede di ispezioni peritali il debitore esecutato riferiva che l’abitazione di tipo economico era adibita ad alloggio per il custode, quindi in comodato gratuito redatto in forma verbale.</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b>                  - Abitazione di tipo economico, piano 1-2;                  - Negozi e botteghe, piano T;                  - Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</p>	<p><b><u>Regolamento Edilizio – Urbanistiche</u></b></p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG), volta alla conoscenza della regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (<i>All. N. 11</i>), l’Ufficio rilasciava i titoli abilitativi di seguito ridati: - Concessione Edilizia N. 22/2000 afferente la Pratica edilizia n° 5307 anno 1999, rilasciata al sig. nato a (FG) il e residente a ( ) in , 1/2, C.F. , in qualità di amministratore unico della ditta con sede in ( ) alla , per l’esecuzione dei lavori di costruzione di quattro fabbricati da adibire a centro di</p>

	<p>distribuzione merci varie e sovrastanti abitazioni in zona P.I.P. del vigente P. di F., in catasto al foglio 15 mappali n. 1017, 1018, 1019, 1021, 1022, 1025, 1026, 995, 996, quali risultanti dal progetto redatto dall’ing. Mario Rinaldi residente in Foggia (FG) al Viale Michelangelo, 204/c. L’inizio dei lavori era stabilito entro un anno dalla data del rilascio della stessa concessione e quindi entro la data del 20.07.2001 pena la decadenza della stessa concessione. Il termine per l’ultimazione dei lavori, entro il quale l’opera doveva essere abitabile o agibile, non doveva essere superiore a tre anni e quindi gli stessi dovevano essere ultimati entro la data del 19.07.2003; - Permesso di Costruire in sanatoria N. 19/2004, Pratica edilizia n. 2861 anno 2004 rilasciato al sig. _____ in qualità di amministratore legale della società _____ con sede legale in _____ (FG) alla Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____, ai sensi dell’art. 36 comma 1° e 2° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vista la domanda-sanatoria presentata in data 14.06.2004 con n. 2861 di protocollo generale del Comune di Rignano Garganico (FG) dallo stesso sig. _____ in qualità di amministratore legale della società _____ con sede legale in _____ (FG) alla Via _____ n. _____, avente ad oggetto l’intervento di “nuova costruzione-sanatoria” come definito dall’art. 3 comma 1. Punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D. Lgs n. 301/2002, rientrante nella tipologia e.1) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6) : consistente nell’esecuzione delle seguenti opere : “ <i>realizzazione scalinate di accesso terrazzini e aperture finestre sottotetto, demolizione murature di tompagno del porticato esistente con conseguente aumento della superficie non residenziale da utilizzare come locali di sgombro e locale macchine</i>” eseguite al piano sottotetto dei fabbricati da adibire a centro di distribuzione merci varie e sovrastante abitazione nella zona P.I.P. del vigente P. di F. identificati catastalmente al foglio 15, mappali n. 1017, 1018, 1019, 1021, 1022, 1025, 1026, 995, 996, vista la titolarità della proprietà (atto notaio Clorinda C.C.L. Calderisi n. 15811 del 20.11.2003), considerato che la destinazione d’uso dell’opera di cui si richiedeva il permesso di costruire in sanatoria fosse un locale di sgombro e locale macchine. L’inizio dei lavori era stabilito entro un anno dalla data del rilascio dello stesso permesso di costruire e quindi entro la data del 24.09.2005 con comunicazione dell’inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza dello stesso permesso. Il termine per l’ultimazione dei lavori, entro il quale l’opera doveva essere abitabile o agibile, non doveva essere superiore i tre anni; - Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 10.04.2008 presentata dal debitore esecutato titolare della ditta “ _____ ” P.IVA _____ in qualità di proprietario, al Comune di Rignano Garganico (FG) in data 10.04.2008 Protocollo N. 2427, Cat. 1°, CI 12, Fasc. 3, afferente le opere di manutenzione straordinaria da eseguire sul fabbricato in Via Tommaso Fiore snc, Zona P.I.P. del Vigente P. di F. Lotto 6, relative alla realizzazione di apertura cancello carrabile su recinzione con rampa di accesso al piano seminterrato, esecuzione di intonaci interni, posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti, esecuzione degli impianti tecnologici e opere minori quali manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo, opere interne di singole unità immobiliari, revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti o di attrezzature esistenti e realizzazioni di volumi tecnici indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, tramite l’impresa in ditta “ _____ ” _____, di _____ con sede in _____ (FG) alla Via _____ n. _____ P.IVA _____ ; - Richiesta di autorizzazione alla sistemazione dello spazio tra il lotto n. 6 e Via Tommaso Fiore con apertura di ingresso provvisorio di mt 5,00 su detta Via Tommaso Fiore e concessione dello stesso spazio per sistemarlo, presentata dal debitore esecutato titolare della ditta “ _____ ” P.IVA _____ proprietaria del lotto n. 6 inserita nella zona P.I.P., presentata in data 7.07.2008 al</p>
--	---

	<p>Responsabile dell’U.T.C. del Comune di Rignano Garganico (FG), Protocollata col N. 4253, premesso che a seguito di D.I.A. di cui in precedenza erano iniziati i lavori necessari all’ultimazione del proprio lotto; che avesse in animo di sistemare lo spazio tra il proprio lotto n. 6 e Via Tommaso Fiore con un’aiuola di siepe di alloro o ligustro costeggiante la strada ed altre plate basse; che intendesse eseguire lavori sul marciapiede esistente per mt 5,00, consistenti nel ribassare lo stesso senza eliminarlo per permettere l’accesso allo spazio in richiesta ed al proprio lotto e che l’accesso al proprio lotto ed allo spazio in richiesta di sistemazione fosse inteso anche provvisoriamente e fino alla realizzazione della strada P.I.P..</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Abitabilità /Agibilità</u></b></p> <p>Certificato di Agibilità n. 4/2009 rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) in data 18.03.2009, Protocollo n. 1589 del 20.03.2009 al sig. Via n. (FG), ai sensi dell’art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 301, relativa a: manutenzione straordinaria da eseguire si fabbricato di Via Tommaso Fiore, n. 28 – Zona P.I.P. lotto 6, identificato catastalmente al foglio 15, mappale 1157, subb. 7, 8, 9, con il quale si autorizzava ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data del 18.03.2009, l’agibilità degli immobili siti in Via Tommaso Fiore, n. 28 identificati catastalmente al foglio 15, mappale 1157, subb. 7, 8, 9 del NCT/NCEU del Comune di Rignano Garganico (FG) e composti da: Piano seminterrato al sub. 8 laboratorio; Piano rialzato al sub. 7 negozio; Piano Primo al sub. 9 alloggio custode (<i>All. N. 35</i>).</p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abitazione di tipo economico, piano 1-2;</b></li> <li>- <b>Negozi e botteghe, piano T;</b></li> <li>- <b>Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</u></b></p> <p>A tutto il 28.05.2020 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, quali abitazione di tipo economico sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28 (attualmente 32-34); negozio e botteghe (sala esposizione vendita) sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28 (attualmente 32-34); laboratorio per arti e mestieri sita nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore n. 28 (attualmente 32-34) si appartengono al debitore esecutato,</p> <p>- giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 19.03.2008, al Numero 2377/1490 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliari il 25.03.2008 ai Numeri 5100/7139, con il quale acquistava - a titolo personale, nella sua qualità di unico titolare dell’impresa individuale “ ” – dalla società con sede in (FG), c.f. il diritto di intera piena proprietà dell’immobile in Rignano Garganico (FG) Via Tommaso Fiore allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, subb. 3 e 4 (fabbricato in corso di costruzione). <u>Il debitore esecutato dichiarava che, pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge, il bene oggetto di compravendita fosse stato escluso da detto regime ai sensi dell’art. 179 lettera “d” del codice civile; la coniuge sig.ra confermava senza alcuna eccezione né riserva, che il bene come sopra acquistato dal coniuge esecutato fosse stato escluso dalla comunione legale.</u></p>
<p style="text-align: center;"><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abitazione di tipo economico, piano 1-2;</b></li> <li>- <b>Negozi e botteghe, piano T;</b></li> <li>- <b>Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>Iscrizioni</u></b></p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria su intera piena proprietà delle unità immobiliari in Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore, allibrate in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, fabbricato in corso di costruzione al piano S1, sub. 4 fabbricato in corso di costruzione al piano 1, a concessione a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Dott. Sergio Marcone di Mattinata (FG) del 19.03.2008, Numero 2378/1491 di Repertorio, per complessivi € 536.000,00, di cui € 268.000,00 per capitale, durata anni 14, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –</p>

	<p>Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.03.2008, ai Numeri 1160/7140, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. con sede in Milano (MI), c.f. 00715120150, e contro il sig. _____, nato a _____ (FG) il _____, c.f. _____, quale bene personale. <i>(Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni);</i></p> <p>- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma in data 16.10.2019, Numero 3619/4319 di Repertorio, per complessivi € 92.178,86 di cui € 46.089,43 per capitale, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.10.2019, ai Numeri 3168/22043, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro il sig. _____, nato a _____ (FG) il _____, c.f. _____, quale bene personale; grava il diritto di intera proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, cat. A/3, vani 6,5; sub. 7, cat. C/1, mq 182; sub. 8, cat. C/3, mq 224, .....omissis altri immobili estranei alla certificazione..... <i>(Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni).</i></p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abitazione di tipo economico, piano 1-2;</b></li> <li>- <b>Negozi e botteghe, piano T;</b></li> <li>- <b>Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>Trascrizioni</u></b></p> <p>- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 28.05.2020, emesso in data 22.04.2020 dall’UNEP Presso il Tribunale di Foggia – Numero 1355 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, a favore della RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile n. 1, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 3, piani S1 e T di Via Tommaso Fiore s.n.c.; immobile n. 2, quale fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Rignano Garganico (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 4, piani 1-2 di Via Tommaso Fiore s.n.c., e contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà. <i>(Il Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) e la Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto in data 28.05.2020 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8390 del Registro Generale ed al Numero 6545 del Registro Particolare, riferiscono che, nel Quadro D “LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE’ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE 1) L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 3 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA UNITAMENTE AI BENI COMUNI NON CENSIBILI NCEU FG. 15 PART. 1157 SUBB 1 E 2 GIUSTA VARIAZIONE DEL 5.02.2009 PROTOCOLLO N. FG0051809 IN ATTI DAL 05/02/2009 VTO-DIV-UFU (N. 3907.1/2009) CHE HA GENERATO LE SEGUENTI NUOVE UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157 E AL SUB. 2 DELLA P.LLA 1156) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, RAMPA, SCALA) AI SUB 7, 8, 9 DELLA P.LLA 1157) – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 7 CAT. C/1 CL 2 MQ 182 PIANO T – VIA FIORE T. 28 – NCEU FG.</i></p>

	<p>15 PART. 1157 SUB 8 CAT. C/3 CL 2 MQ 224 PIANO S1 – VIA FIORE T. 282. L’UNITA’ IMMOBILIARE NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB. 4 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE E’ STATA SOPPRESSA GIUSTA VARIAZIONE DEL 02/02/2009 PROTOCOLLO N. FG0043572 IN ATTI DAL 02/02/2009 VTO-UFU (N. 3456.1/2009) ED HA GENERATO LA SEGUENTE NUOVA UNITA’ – NCEU FG. 15 PART. 1157 SUB 9 CAT. A/3 CL 2 VANI 6,5 PIANO 1-2 – VIA FIORE T. 28. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA EVENTUALI RESPONSABILITA’ AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE</p> <p style="text-align: center;"><i>E’ TITOLARE DELL’IMPRESA INDIVIDUALE “</i></p> <p style="text-align: right;"><i>”.</i> (Nel Certificato Notarile sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale a firma della Dott.ssa Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) è ridato che a margine della nota non si rilevano annotazioni).</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Abitazione di tipo economico, piano 1-2;</b></li> <li>- <b>Negozi e botteghe, piano T;</b></li> <li>- <b>Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><u>Conformità Catastale</u></b></p> <p>Dalle visure catastali storiche prodotte (All. N. 06) le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano accatastate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Rignano Garganico (FG). Per le stesse sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali (All. N. 07). In sede di ispezione peritale l’altezza interna dell’unità abitativa al piano primo è risultata di mt 2,62 circa, rispetto ad una altezza catastale di mt 2,70, mentre l’altezza interna del sottotetto al piano secondo è risultata di mt 2,00 circa a partire dal punto di massima altezza per ridursi gradualmente verso le falde del tetto mediamente a mt 1,00 circa, pari ad una altezza media di mt 1,50 circa, differente rispetto a quella catastale di mt 1,60; l’altezza interna dell’unità immobiliare quale negozio e botteghe (sala esposizione vendita) al piano terra è risultata di mt 3,40 circa pari all’altezza catastale, controsoffittata a mt 2,99 circa; l’altezza interna dell’unità immobiliare quale laboratorio per arti e mestieri insistente al piano seminterrato è risultata di mt 3,25 circa pari all’altezza catastale, mentre l’altezza interna del vano ricavato in una porzione del sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio) non restituito catastalmente è di mt 1,95 circa, degradante. In sede di ispezioni peritali rilevava che le unità immobiliari oggetto di esecuzione non avevano subito variazioni nella propria consistenza rispetto al catastale, fatto salvo la presenza di una finestra anziché una porta finestra nel secondo servizio igienico <b>dell’abitazione di tipo economico</b> e di un vano sottoscala a ridosso del terrapieno (ripostiglio) con accesso a mezzo di infisso interno dal <b>laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato</b>; una recinzione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione e una vasca accumulo acque pluviali sottostante in parte della superficie della corte, per i quali occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001 a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Rignano Garganico (FG) della sanzione di € <b>1.000,00 (Euro mille/00)</b>, fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € <b>500,00 (Euro cinquecento/00)</b> per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto. Pertanto i costi necessari da versare al Comune di Rignano Garganico (FG) per il deposito della CILA tardiva in sanatoria aventi ad oggetto la sanzione amministrativa e le spese professionali per la redazione dello stesso atto ammontano a complessive € <b>1.500,00 (Euro millecinquecento/00)</b>. Inoltre, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto per l’aggiornamento delle planimetrie, il vano sottoscala e la corte quali beni comuni non censibili, e non anche la recinzione al fabbricato ospitante le unità immobiliari pignorate e la vasca accumulo acque</p>

	<p>pluviali sottostante in parte della superficie della corte, i quali non vanno accatastati, e la finestra in sostituzione della porta finestra dell’abitazione di tipo economico, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € 700,00 (<i>diconsi Euro settecento/00</i>) (<i>€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 600,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA</i>). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi € 2.200,00 (<i>diconsi Euro duemiladuecento/00</i>).</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b>                  - Abitazione di tipo economico, piano 1-2;                  - Negozi e botteghe, piano T;                  - Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</p>	<p><b><u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u></b>                  Nel corso delle ispezioni peritali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto stimatore rilevava le seguenti difformità rispetto al catastale, in particolare nell’unità immobiliare quale <b>abitazione di tipo economico al piano primo</b> al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3 la presenza di una finestra in sostituzione di una porta finestra nel secondo servizio igienico; nell’unità immobiliare quale <b>laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato</b> al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, la presenza di un vano sottoscala posto a ridosso del terrapieno (ripostiglio) con accesso dalla stessa unità immobiliare a mezzo di infisso interno; la presenza di una recinzione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione e di una vasca accumulo acque pluviali sottostante in parte della superficie della corte, i quali sono sanabili a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) di una CILA tardiva in sanatoria, come ridato all’accapo 4.7. della presente relata. Inoltre a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto per aggiornamento delle planimetrie, relativamente alla presenza della finestra in sostituzione della porta finestra nel secondo servizio igienico dell’abitazione e del vano sottoscala (ripostiglio) di cui in precedenza sito nel laboratorio per arti e mestieri e della corte quali beni comuni non censibili, non anche la recinzione e la vasca accumulo acque pluviali sottostante in parte della superficie della corte, i quali non vanno accatastati, come ridato all’accapo 4.7. adeguamenti e correzioni della stima della presente relata.</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b>                  - Abitazione di tipo economico, piano 1-2;                  - Negozi e botteghe, piano T;                  - Laboratori per arti e mestieri, piano S1.</p>	<p><b><u>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u></b>  <b>Il valore venale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione afferenti il lotto unico, nello stato di fatto in cui si trovano, insistenti nel Comune di Rignano Garganico (FG) alla Via Tommaso Fiore civici 32-34 (ex 28), parti integranti di un fabbricato da cielo a terra interamente recintato, privo di ascensore, con accesso dalla stessa via (All. N. 39, Foto N. 01, 02, 04, 05) e da altra strada comunale (All. N. 39, Foto N. 03), quali abitazione di tipo economico avente accesso indipendente dal portoncino pedonale e cancello carrabile sporgenti su Via Tommaso Fiore e scala esterna esclusiva (All. N. 39, Foto N. 04, 05, 06, 07, 08), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita € 436,41 (Euro quattrocentotrentase/41), disposta su due livelli al piano primo e secondo (sottotetto) (All. N. 39, Foto N. 09), collegati da scala interna (All. N. 39, Foto N. 06) , dotata di terrazza al piano primo (All. N. 39, Foto N. 04, 05) e scala esterna esclusiva di cui in precedenza (All. N. 39, Foto N. 04) , della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 353,34 circa comprensiva del vano sottotetto al piano secondo, terrazza al piano primo e scala esterna esclusiva, della superficie commerciale di mq 195,80 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “ ” a est con ragioni di terzi; negozio e botteghe (sala esposizione vendita) insistente al piano terra (All. N. 39, Foto N. 10), avente accesso</b></p>

	<p><b>indipendente dal portoncino pedonale e cancello carrabile sporgenti su Via Tommaso Fiore e scala esterna (All. N. 39, Foto N. 01, 02), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 7, categoria C/1, classe 2, consistenza 182 mq, superficie catastale totale 231, rendita € 1.926,90 (Euro millenovecentoventisei/90), dotata di balcone al piano terra e due scale esterne esclusive (All. N. 39, Foto N. 03, 13), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 278,60 circa comprensiva del balcone al piano terra e due scale esterne esclusive e superficie commerciale di mq 242,90 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “</b></p> <p><b>” a est con ragioni di terzi; laboratorio per arti e mestieri insistente al piano seminterrato (All. N. 39, Foto N. 11), avente accesso indipendente dal portoncino pedonale e cancello carrabile sporgenti su Via Tommaso Fiore e scala interna (All. N. 39, Foto N. 01, 02) e da cancello carrabile e rampa esterna prospicienti la strada comunale (All. N. 39, Foto N. 03), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 15, particella 1157, sub. 8, categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, superficie catastale totale 242, rendita € 659,41 (Euro seicentocinquantanove/41), dotato di un vano sottoscala a ridosso del terrapieno (ripostiglio), un vano scala interna e rampa esterna, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 370,00 circa comprensiva del vano sottoscala a ridosso del terrapieno (ripostiglio), un vano scala interna e rampa esterna, e superficie commerciale di mq 287,00 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “</b></p> <p><b>” a est con ragioni di terzi; piazzale o corte scoperta interamente recintata ed annessa in pertinenza esclusiva al laboratorio per arti e mestieri al piano seminterrato ed al negozio e botteghe (sala esposizione vendita) al piano terra aventi destinazione ad attività commerciale (All. N. 39, Foto N. 02, 03, 13), con accesso a mezzo di un portoncino di ingresso pedonale e camminamento pedonale (All. N. 39, Foto N. 01) e/o un primo portone di ingresso carrabile elettrocomandato (All. N. 39, Foto N. 02) prospicienti Via Tommaso Fiore ed un secondo portone di ingresso carrabile elettrocomandato (All. N. 39, Foto N. 03) prospiciente la strada comunale, la quale consta in parte della sottostante superficie, in particolare nella zona prospiciente l’unità immobiliare quale negozio e botteghe (sala esposizione vendita), di una vasca accumulo acque pluviali provvista di elettropompa, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 435,00 circa e superficie commerciale di mq 65,25 circa, confinante a ovest con Via Tommaso Fiore, a sud con proprietà “</b></p> <p><b>” a est con ragioni di terzi, atteso che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state pignorate per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato quali beni personali ed in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è pari a € 2.200,00 (Euro duemiladuecento/00), è dell’importo complessivo di € 358.960,00 (diconsi Euro trecentosessantunomilacentosessanta/00) (Valore venale del compendio € 361.160,00 - i costi per adeguamento e correzione della stima € 2.200,00).</b></p>
--	--



Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 18 giugno 2023

NOTE.

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’Esperto Stimatore.

Espletato l’incarico ricevuto, deposita la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

1) Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 25.04.2021 ( <i>All. N. 01</i> ).
2) Istanza trasmessa dal sottoscritto Esperto designato a mezzo pecmail del 22.11.2021 ( <i>All. N. 02</i> ).
3) Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 30.11.2021, trasmessa a mezzo pecmail dello 01.12.2021 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- ( <i>All. N. 03</i> ).
4) Dichiarazione sottoscritta con firma digitale inerente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito del 10.12.2021, trasmessa telematicamente in data 11.12.2021 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- ( <i>All. N. 04</i> ).
5) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 15.12.2021, trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- ( <i>All. N. 05</i> ).
6) Visure Catastali Storica per Immobile, situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico allo 04.01.2022 relative agli immobili oggetto di esecuzione, rilasciate all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- ( <i>All. N. 06</i> ).

7) Planimetrie catastali inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 07*).

8) Ortofoto ed elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto, al fine della esatta individuazione dei beni staggiati (*All. N. 08*).

9) Istanza trasmessa telematicamente in data 15.01.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – , ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. (*All. N. 09*).

10) Quotazioni Immobiliari inerenti l’Anno 2021 – Semestre 1, rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) – Agenzia delle Entrate- (*All. N. 10*).

11) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) al fine del rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 11*).

12) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rignano Garganico (FG) al fine del rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio dell’esecutato (*ovvero il certificato di stato libero*) (*All. N. 12*).

13) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 13*).

14) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail dello 18.01.2022 dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Rignano Garganico (FG) (*All. N. 14*).

15) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 21.01.2022 all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) al fine del rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio dell’esecutato (*ovvero il certificato di stato libero*) (*All. N. 15*).

16) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail dello 22.01.2022 dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) (*All. N. 16*).

17) Provvedimento dello 09.04.2022 emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, ricevuto a mezzo pecmail dell’11.04.2022 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (*All. N. 17*).

18) Provvedimento emesso in data 9.06.2022 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, con il quale era comunicata la sostituzione con l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio (*All. N. 18*).

19) Provvedimento emesso in data 10.06.2022 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio, ricevuto a mezzo pecmail in data 14.06.2022 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, con il quale era differita l’udienza al 16.09.2022, stessi adempimenti (*All. N. 19*).

20) Istanza trasmessa tematicamente in data 12.09.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (*All. N. 20*).

21) Provvedimento emesso in data 16.09.2022 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio, ricevuto a mezzo pecmail in data 19.09.2022 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, con il quale era differita l’udienza al 30.09.2022 (*All. N. 21*).

22) Istanza trasmessa telematicamente in data 26.09.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (*All. N. 22*).

23) Verbale di Udienza del 30.09.2022 (*All. N. 23*).

24) Istanza redatta in data 2.11.2022 con allegata certificazione medica attestante l’intervento chirurgico al quale fosse stato sottoposto il sottoscritto Esperto in data 29.09.2022, affinché l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione potesse prendere atto della mancata partecipazione in audizione del sottoscritto Esperto stimatore all’udienza del 30.09.2022, trasmessa telematicamente in data 2.11.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari –

<p>(All. N. 24).</p>
<p>25) Atto di disposizioni per udienza del 17.3.2023 emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 4.03.2023, ricevuto a mezzo pecmail del 6.3.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia -Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (All. N. 25).</p>
<p>26) Provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione all’esito dell’udienza del 17.03.2023 (All. N. 26).</p>
<p>27) Missiva per convocazione afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 6.04.2023, inviata al debitore esecutato a mezzo raccomandata a.r. del 24.03.2023, numero 14949487872 -8 (All. N. 27).</p>
<p>28) Missiva per convocazione afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 6.04.2023, inviata a mezzo pecmail del 24.03.2023 all’Avv. Antonio Labate per il creditore procedente (All. N. 28).</p>
<p>29) Comunicazione trasmessa a mezzo pecmail dall’Avv. Antonio Labate (All. N. 29).</p>
<p>30) Missiva per convocazione afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 6.04.2023, inviata a mezzo pecmail del 25.03.2023 all’Avv. Federico Cervetti per il creditore procedente (All. N. 30).</p>
<p>31) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 6.04.2023 (All. N. 31).</p>
<p>32) Verbale di Ispezione Peritale N. 02 del 13.04.2023 (All. N. 32).</p>
<p>33) Documentazione consegnata in sede di ispezione peritale del 13.04.2023 dall’esecutato, al fine della individuazione dello stato di possesso delle unità immobiliari pignorate (All. N. 33).</p>
<p>34) Atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione a rogito del Dott. Sergio Marccone Notaio in Mattinata (FG) del 19.03.2008, Repertorio 2.377, Raccolta 1.490 (All. N. 34).</p>
<p>35) Titoli abilitativi degli immobili oggetto di esecuzione rilasciati dall’Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG) in data 18.04.2023 (All. N. 35).</p>
<p>36) Ispezioni ipotecarie e aggiornamento ipotecario rilasciate dall’Agenzia delle Entrate Ufficio</p>

Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 19.04.2023, relative agli immobili censiti al foglio 15, particella 1157, subb. 7, 8, 9, al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 36).

37) Aggiornamento delle Quotazioni Immobiliari inerenti l’Anno 2022 – Semestre 2, rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) – Agenzia delle Entrate- effettuato in data 4.05.2023 (All. N. 37).

38) Elaborati grafici in scala inerenti le planimetrie delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (All. N. 38 a), b), c)) (All. N. 38).

39) Documentazione fotografica (All. N. 39).

40) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 9.06.2023 ricevuto a mezzo pecmail in pari data, afferente le modalità di svolgimento udienza del 14.07.2023 (All. N. 40).

41) Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 9, redatto e trasmesso a mezzo mail del 12.6.2023 dall’Arch.

con studio tecnico in (FG) alla Via n. , individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000391404, avente validità fino al 12.06.2033 (All. N. 41).

42) Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale negozi e botteghe allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 7 e dichiarazione di immobile non dotato di impianto termico firmata dall’esecutato in qualità di proprietario dell’unità immobiliare, redatti e trasmessi a mezzo mail del

14.6.2023 dall’Arch. con studio tecnico in (FG) alla Via

n. , individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000392088, avente validità fino al 13.06.2033 (All. N. 42).

43) Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione

quale laboratori per arti e mestieri allibrata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico (FG) al foglio 15, particella 1157, sub. 8 e dichiarazione di immobile non datato di impianto termico firmata dall’esecutato in qualità di proprietario dell’unità immobiliare, redatti e trasmessi a mezzo mail del 14.6.2023 dall’Arch. \_\_\_\_\_ con studio tecnico in \_\_\_\_\_ (FG) alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7104123000392090, avente validità fino al 13.06.2033 (*All. N. 43*).

La presente relazione di stima si compone di 94 (*novantaquattro*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato, ovvero, omessa l’indicazione dell’esecutato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 18 giugno 2023

**L’ ESPERTO STIMATORE**  
**Dott. Agr. Natale Colopi**

# Catasto ortofoto

The image shows an aerial orthophoto map with cadastral parcel boundaries overlaid in purple. A specific parcel, labeled '1157', is highlighted with a yellow background and a red border. The map includes a search bar at the top left with the text 'Trova luogo o indirizzo' and a magnifying glass icon. To the right of the search bar is a 'Cerca particella' (Search parcel) panel containing the following fields: 'Rignano Garganico', 'Sez' (Sezione) with the value '15', and '1157'. Below the search bar, there are several zoom controls: a '+' button, a '-' button, and a series of five square buttons for zooming in and out. In the bottom left corner, there is a scale bar showing '1: 1128' and '20m', and the text 'Powered by Globe.gl'. The map itself is filled with numerous parcel numbers in pink, such as 1031, 1032, 1033, 992, 991, 993, 994, 1282, 999, 998, 990, 1028, 1024, 1198, 1190, 1157, 1156, 1023, 1020, 1014, 1143, 1015, 989, 985, 1016, 1038, 1035, 988, 987, 986, 985, 984, 983, 982, 981, 980, 979, 978, 977, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 970, 969, 968, 967, 966, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 959, 958, 957, 956, 955, 954, 953, 952, 951, 950, 949, 948, 947, 946, 945, 944, 943, 942, 941, 940, 939, 938, 937, 936, 935, 934, 933, 932, 931, 930, 929, 928, 927, 926, 925, 924, 923, 922, 921, 920, 919, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 893, 892, 891, 890, 889, 888, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867, 866, 865, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 858, 857, 856, 855, 854, 853, 852, 851, 850, 849, 848, 847, 846, 845, 844, 843, 842, 841, 840, 839, 838, 837, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815, 814, 813, 812, 811, 810, 809, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787, 786, 785, 784, 783, 782, 781, 780, 779, 778, 777, 776, 775, 774, 773, 772, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763, 762, 761, 760, 759, 758, 757, 756, 755, 754, 753, 752, 751, 750, 749, 748, 747, 746, 745, 744, 743, 742, 741, 740, 739, 738, 737, 736, 735, 734, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1.

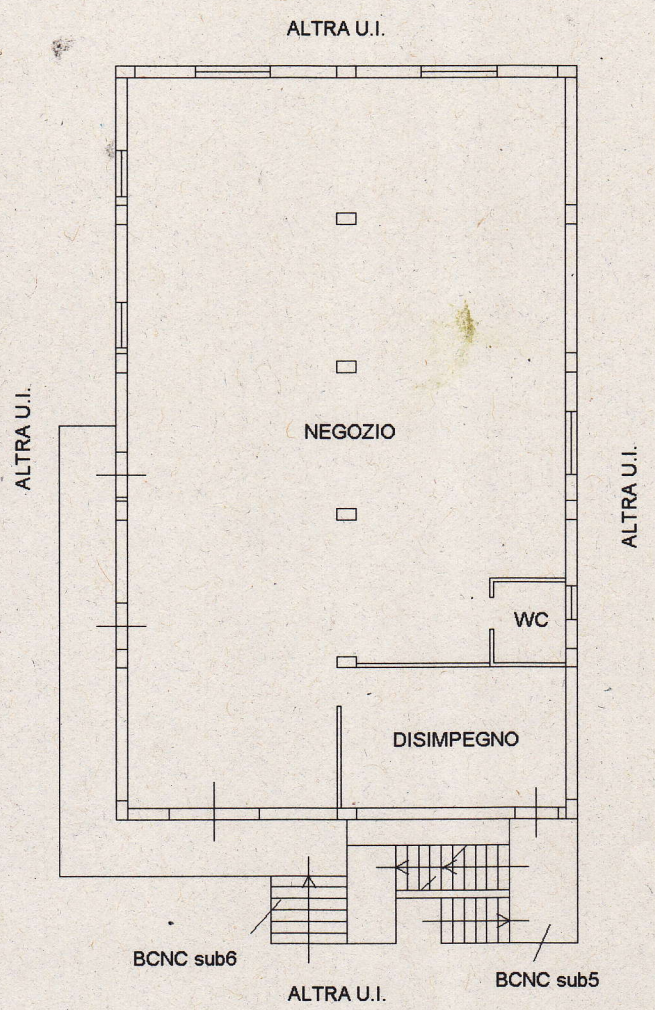
Firmato Da: COLOPI NATALE Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b07e0d1dd4d17a6

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0051809 del 05/02/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rignano Garganico	
Via Tommaso Fiore	civ. 28
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fiore Giovanni
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 15	Prov. Foggia
Particella: 1157	N. 611
Subalterno: 7	

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA  
H=3,40m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIGNANO GARGANICO(H287) - < Foglio 15 Particella 1157 Subalterno 7 >  
VIA FIORE T. n. 28 Piano I





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0051809 del 05/02/2009

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

Via Tommaso Fiore

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 1157

Subalterno: 8

Compilata da:  
Fiore Giovanni

Iscritto all'albo:  
Architetti

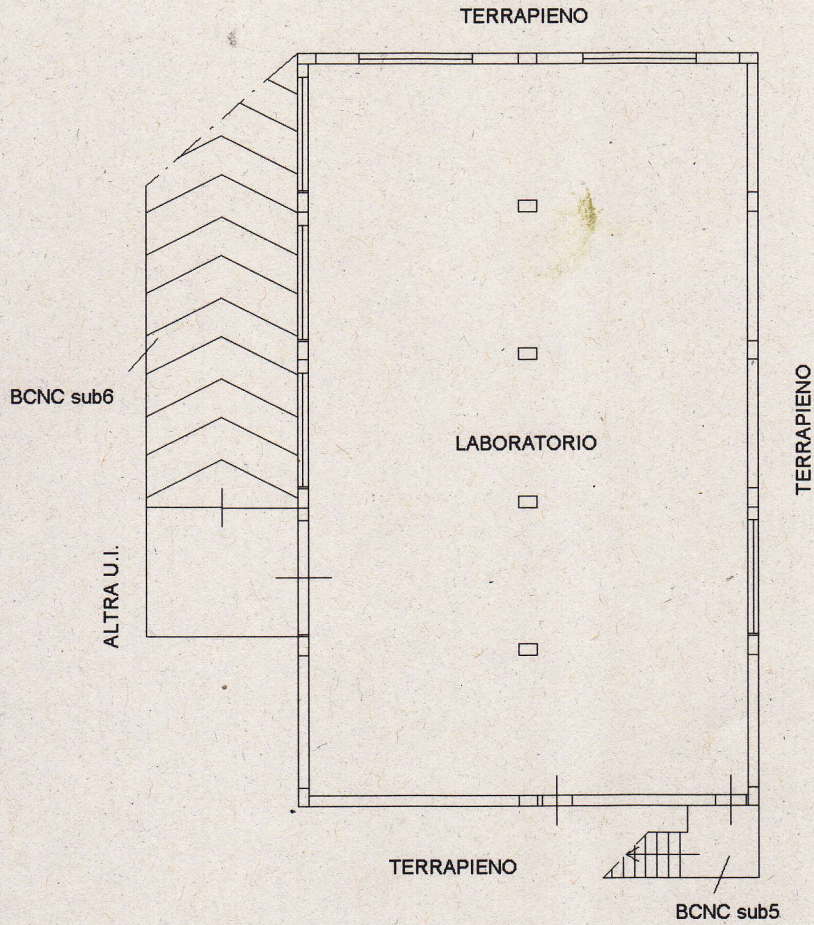
Prov. Foggia

N. 611

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
H=3,25m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIGNANO GARGANICO(H287) - < Foglio 15 Particella 1157 Subalterno 8 >  
VIA FIORE T. n. 28 Piano S1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0043572 del 02/02/2009

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

Via Tommaso Fiore

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 1157

Subalterno: 9

Compilata da:  
Fiore Giovanni

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Foggia

N. 611

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO (sottotetto)

Hm=1,60m



H=1,20

H=1,50

H=2,00

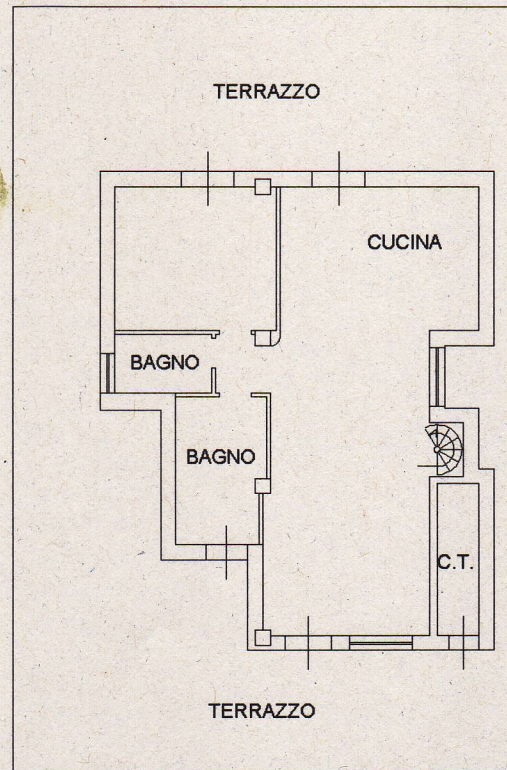
H=1,50

H=1,20

PIANO PRIMO

H=2,70m

ALTRA U.I.



ALTRA U.I.

BCNC sub5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2022 - Comune di RIGNANO GARGANICO(H287) - < Foglio 15 Particella 1157 Subalterno 9 >  
VIA FIORE T. n. 28 Piano 1-2





Foto N. 15



**Foto N. 14**



Foto N. 13



Foto N. 12



Foto N. 11



Foto N. 09





**Foto N. 10**



Foto N. 08



Foto N. 07



Foto N. 06



Foto N. 05



Foto N. 04



Foto N. 03



Foto N. 01



**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 : **1**

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







**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Rignano Garganico (FG)**  
 Cod.Istat: **71041**  
 Indirizzo : **VIA TOMMASO FIORE 28, RIGNANO GARGANICO**  
**CAP 71010**  
 Piano : **INTERRAT - Interno**  
 Coord. GIS : **Lat : 41.682303 ; Long : 15.587735**

 Zona climatica : **E**  
 Anno di costruzione : **2008**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **223.88**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **1303.35**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

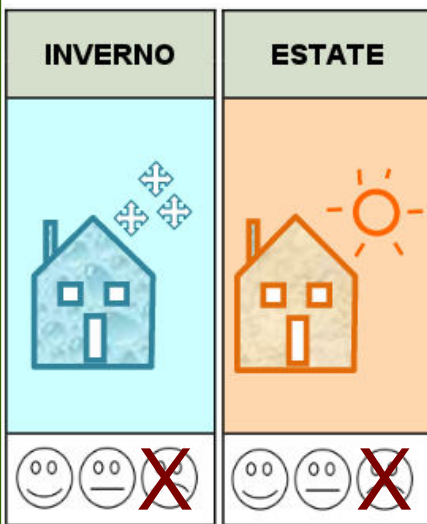
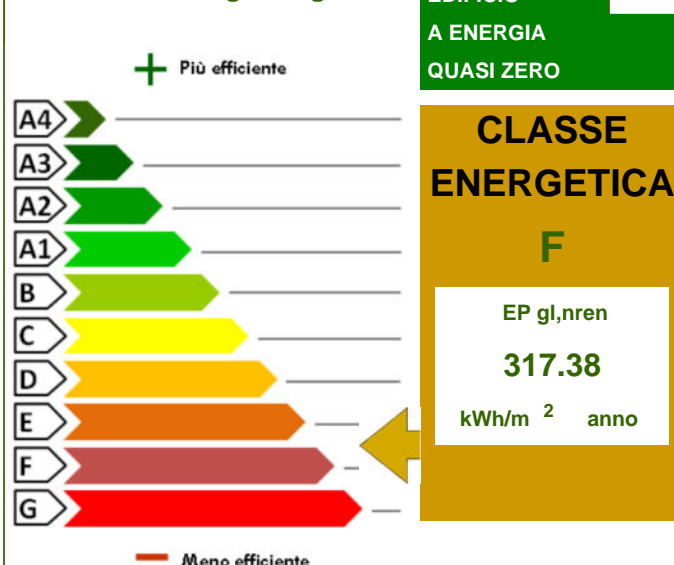
Comune catastale	<b>Rignano Garganico - H287</b>			Sezione		Foglio	<b>15</b>	Particella	<b>1157</b>
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni	<b>8</b>								

**Servizi energetici presenti**

- 
- 
- Climatizzazione invernale
- 
- 
- 
- Climatizzazione estiva
- 
- 
- 
- Ventilazione meccanica
- 
- 
- 
- Prod. acqua calda sanitaria
- 
- 
- 
- Illuminazione
- 
- 
- 
- 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**

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A1 (94.82)**

Se esistenti:

**-- (---)**

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 317.38 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	7161.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 63.48 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	E ( 228.41 )	E 228.41 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	1303.35	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	585.96	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.45
EPH,nd	215.67	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.082	-
YIE	0.52	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	294.29
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	23.09
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.

La Legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Legge di Bilancio 2021), all'art. 1 comma 66, ha prorogato al 30 Giugno 2022 le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi per l'efficienza energetica.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giovanni Fiore
Indirizzo	Vico Giano 13 Rignano Garganico (Fg)
E-mail	architettogiovanfiore@gmail.com
Telefono	3400709384
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Degli Architetti P.P.C.;FG;611
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	N.D.
-------------------------	------

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 10/06/2023
---	----	-----------------

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

Data 13/06/2023

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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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



**DATI GENERALI**
**Destinazione d'uso**

- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

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

- 
- Intero edificio
- 
- 
- Unità immobiliare
- 
- 
- Gruppo di unità immobiliare
- 
- Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio :
- 1**

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







**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Rignano Garganico (FG)**  
 Cod.Istat: **71041**  
 Indirizzo : **VIA TOMMASO FIORE 28, RIGNANO GARGANICO (FG)**  
 CAP **71010**  
 Piano : TERRA - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 41.682303 ; Long : 15.587735**

 Zona climatica : **E**  
 Anno di costruzione : **2008**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **449.30**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **2839.25**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

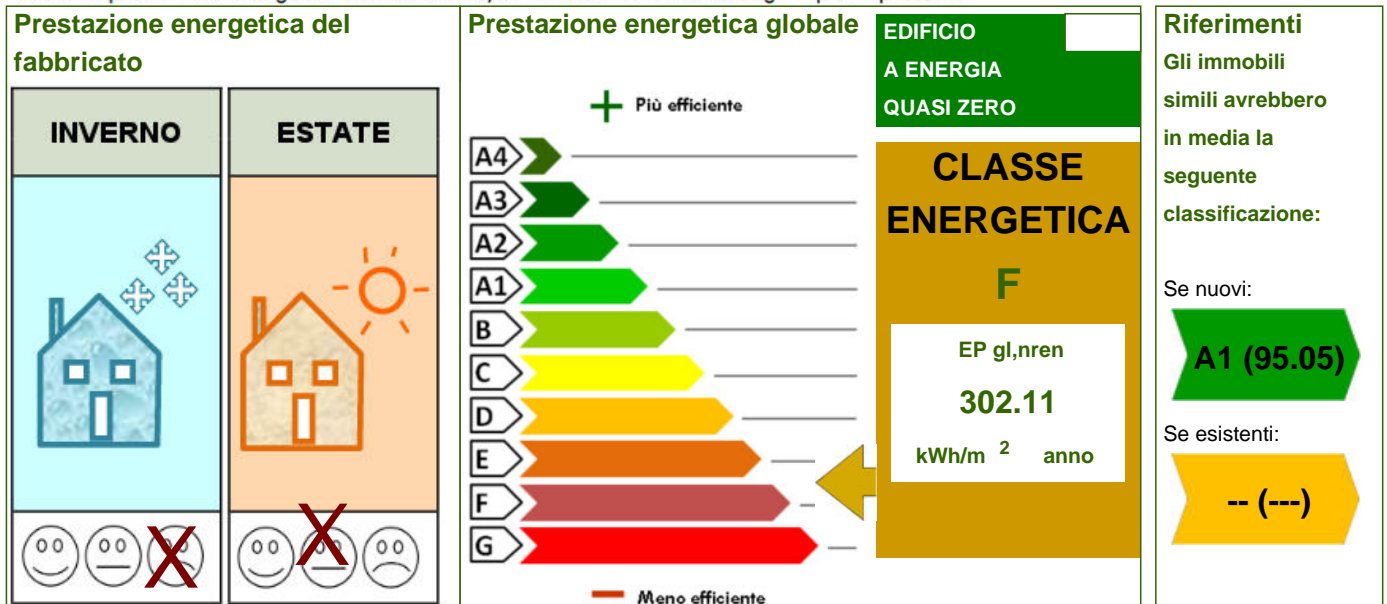
Comune catastale	<b>Rignano Garganico - H287</b>			Sezione		Foglio	<b>15</b>	Particella	<b>1157</b>
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni	<b>7</b>								

**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 DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 302.11 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	13680.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 60.42 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	D ( 188.43 )	D 188.43 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	2839.25	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	1019.63	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.36
EPH,nd	212.97	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.025	-
YIE	0.52	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	290.61
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	11.50
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.

La Legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Legge di Bilancio 2021), all'art. 1 comma 66, ha prorogato al 30 Giugno 2022 le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi per l'efficienza energetica.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giovanni Fiore
Indirizzo	Vico Giano 13 Rignano Garganico (Fg)
E-mail	architettogiovannifiore@gmail.com
Telefono	3400709384
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Degli Architetti P.P.C.;FG;611
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	N.D.
-------------------------	------

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 10/06/2023
---	----	-----------------

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

Data 13/06/2023

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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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



**DATI GENERALI**
**Destinazione d'uso**

- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

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

- 
- Intero edificio
- 
- 
- Unita' immobiliare
- 
- 
- Gruppo di unita' immobiliare
- 
- Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio :
- 1**

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







**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Rignano Garganico (FG)**  
 Cod.Istat: **71041**  
 Indirizzo : **Via Tommaso Fiore, 28, Rignano Garganico (Fg)**  
 CAP **71010**  
 Piano : 1-2 - Interno :  
 Coord. GIS : **Lat : 41.682303 ; Long : 15.587735**

 Zona climatica : **E**  
 Anno di costruzione : **2008**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **271.49**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **271.49**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **1181.82**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **1181.82**

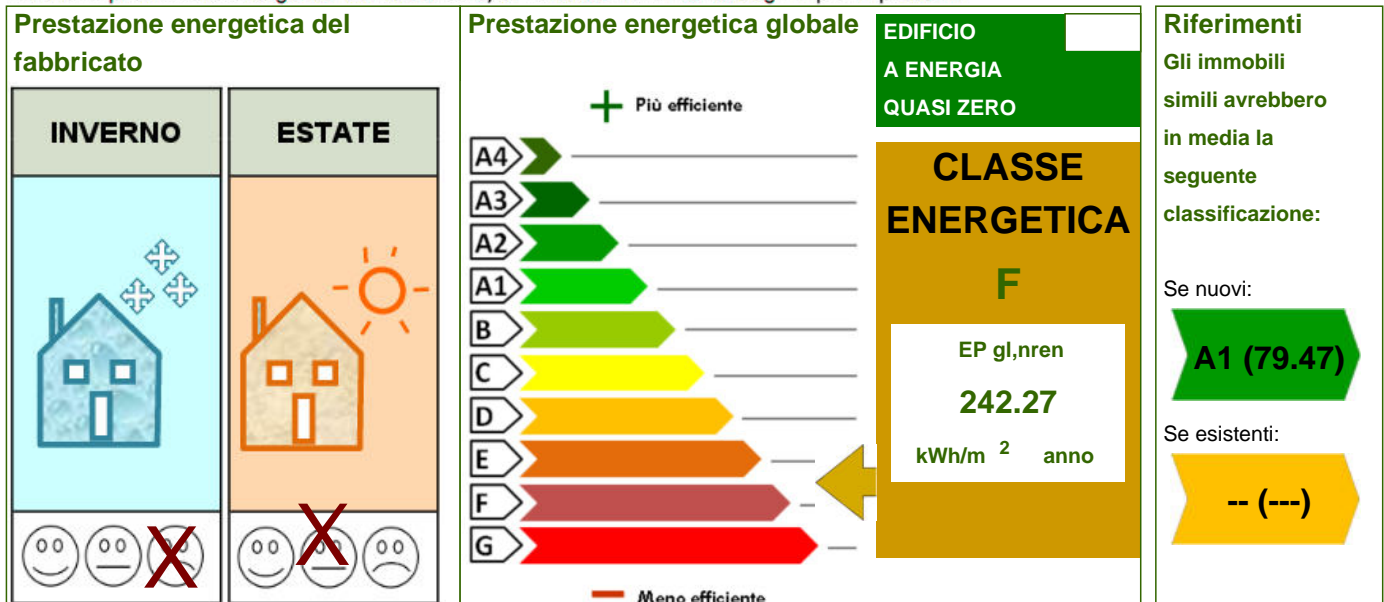
Comune catastale	<b>Rignano Garganico - H287</b>			Sezione	<b>H287</b>	Foglio	<b>15</b>	Particella	<b>1157</b>
Subalterni	da		a	da		a		da	a
Altri subalterni	<b>9</b>								

**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 DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	532.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 242.27 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	6524.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.92 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 48.59 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	2.0	E ( 209.42 )	E 209.42 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	1181.82	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	932.54	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.79
EPH,nd	206.51	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.028	-
YIE	0.47	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2008		gas naturale	30.00	0.90 $\eta_H$	0.78	228.61
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2008		energia elettrica	5.27	0.00 $\eta_C$	0.00	0.00
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2008		gas naturale	30.00	0.78 $\eta_W$	0.14	13.66
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.

La Legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Legge di Bilancio 2021), all'art. 1 comma 66, ha prorogato al 30 Giugno 2022 le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi per l'efficienza energetica.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giovanni Fiore
Indirizzo	Vico Giano 13 Rignano Garganico (Fg)
E-mail	architettogiovanfiore@gmail.com
Telefono	3400709384
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Degli Architetti P.P.C.;FG;611
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	N.D.
-------------------------	------

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 09/06/2023
---	----	-----------------

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

Data 12/06/2023

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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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.





COMUNE DI RIGNANO GARGANICO

Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 116/2020 R.G.Esec. Elaborato grafico a seguito di ispezione peritale e dei rilievi eseguiti in scala 1:100 aventi in oggetto l'unità immobiliare identificata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico(FG) al foglio 15, part.IIa 1157, sub 8.

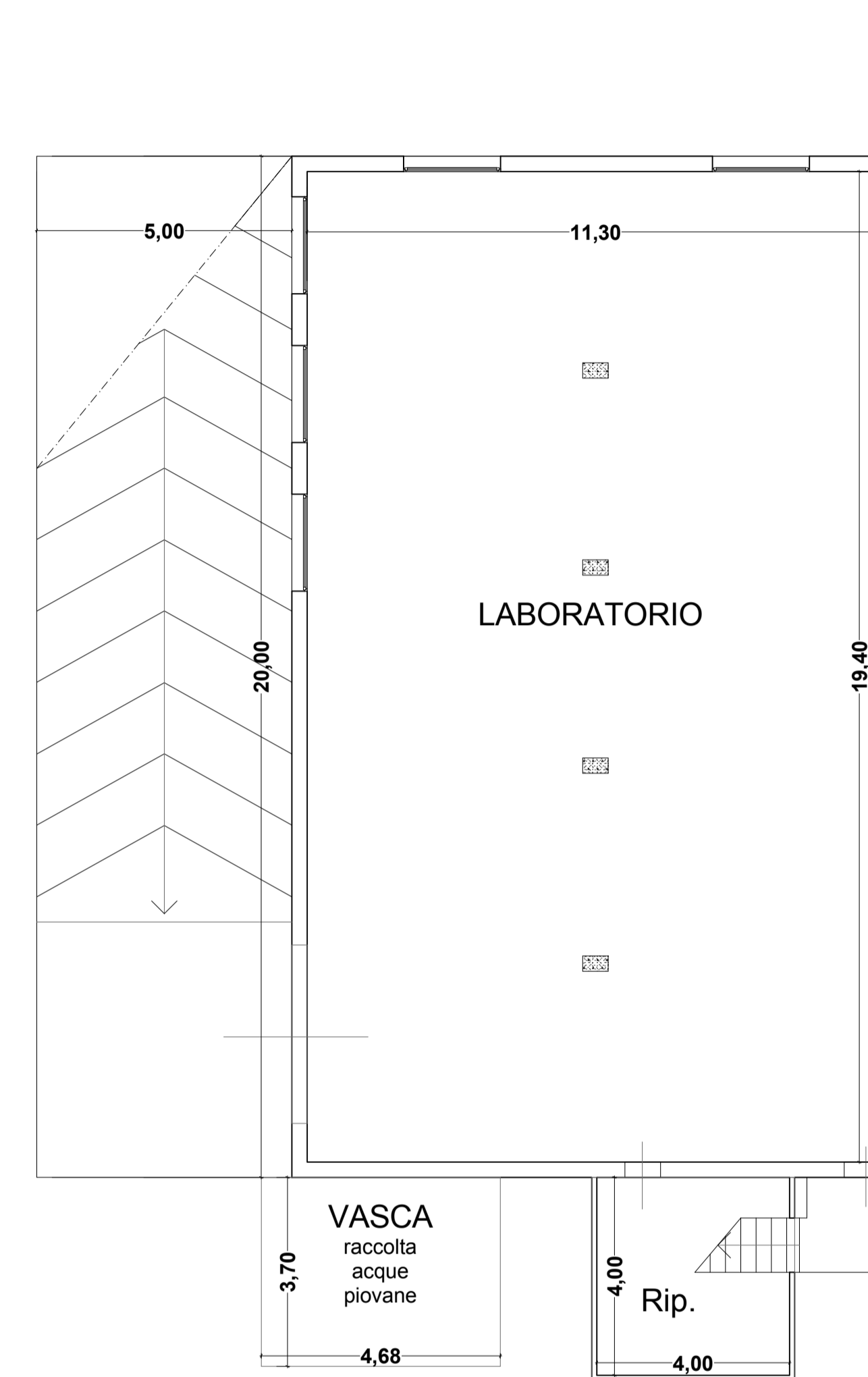
N.C.E.U.: Foglio 15 - Part.IIa 1167- Sub 8  
Altezza Laboratorio: 3.25 m  
Altezza ripostiglio : 1,95 m  
PS Superficie (lorda compr. ripostiglio): 266.00 mq  
PS Superficie (netta compr. ripostiglio): 240.00 mq  
RAMPA esterna Superficie : 100.00 mq  
Scala interna Superficie: 4.00 mq  
Vasca raccolta acqua piovana:17. 00 mq

Sc. 1:100

UBICAZIONE  
Comune di Rignano Garganico

L'ESPERTO STIMATORE  
Dott. Agr. Natale COLOPI

TAVOLA : 1







COMUNE DI RIGNANO GARGANICO

Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 116/2020 R.G.Esec. Elaborato grafico a seguito di ispezione peritale e dei rilievi eseguiti in scala 1:100 aventi in oggetto l'unità immobiliare identificata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico(FG) al foglio 15, part.Ila 1157, sub 7 .

N.C.E.U.: Foglio 15 - Part.Ila 1167- Sub 7

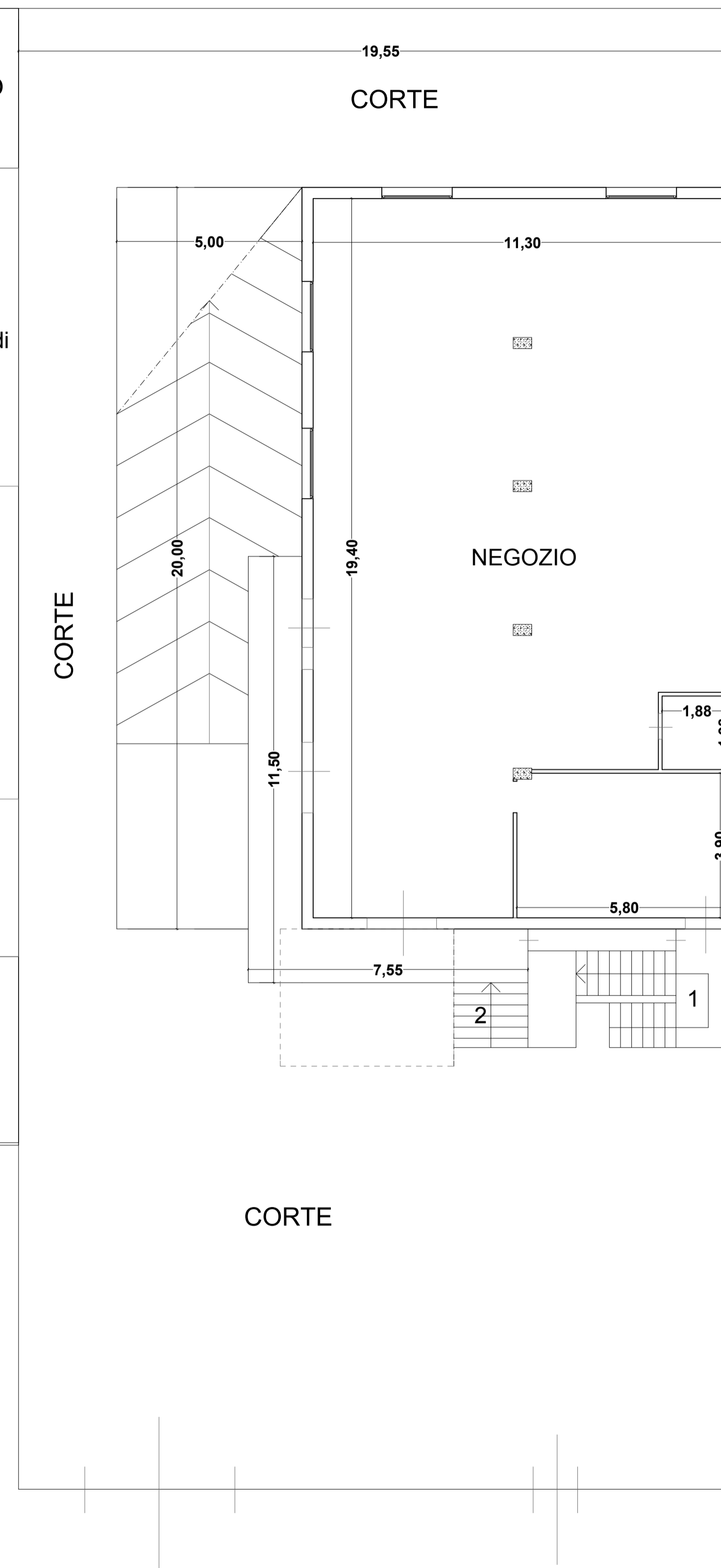
Altezza : 3.40 m  
P T Superficie (lorda): 231.00 mq  
P T Superficie (netta): 182.00 mq  
CORTE : 435.00 mq  
Balcone: 25.00 mq  
Rampa scala esterna 1: 19.00 mq  
Rampetta scala esterna 2: 3.60 mq

Sc. 1:100

UBICAZIONE  
Comune di Rignano Garganico

L'ESPERTO STIMATORE  
Dott. Agr. Natale COLOPI

TAVOLA : 2





COMUNE DI RIGNANO GARGANICO

Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 116/2020 R.G.Esec. Elaborato grafico a seguito di ispezione peritale e dei rilievi eseguiti in scala 1:100 aventi in oggetto l'unità immobiliare identificata in N.C.E.U. del Comune di Rignano Garganico(FG) al foglio 15, part.IIa 1157, sub 9.

N.C.E.U.: Foglio 15 - Part.IIa 1167- Sub 9 - Piano 1-2

Altezza residenza: 2.62 m  
1P Superficie (lorda): 127.00 mq  
1P Superficie (netta): 103.00 mq  
TERRAZZA: 151.24 mq  
Scala esterna : 16.80 mq

Altezza media: 1,50 m  
2 P (SOTTOTETTO) Superficie (lorda): 58.30 mq  
2 P (SOTTOTETTO) Superficie (netta): 49.50 mq

Sc. 1:100

UBICAZIONE

Comune di Rignano Garganico

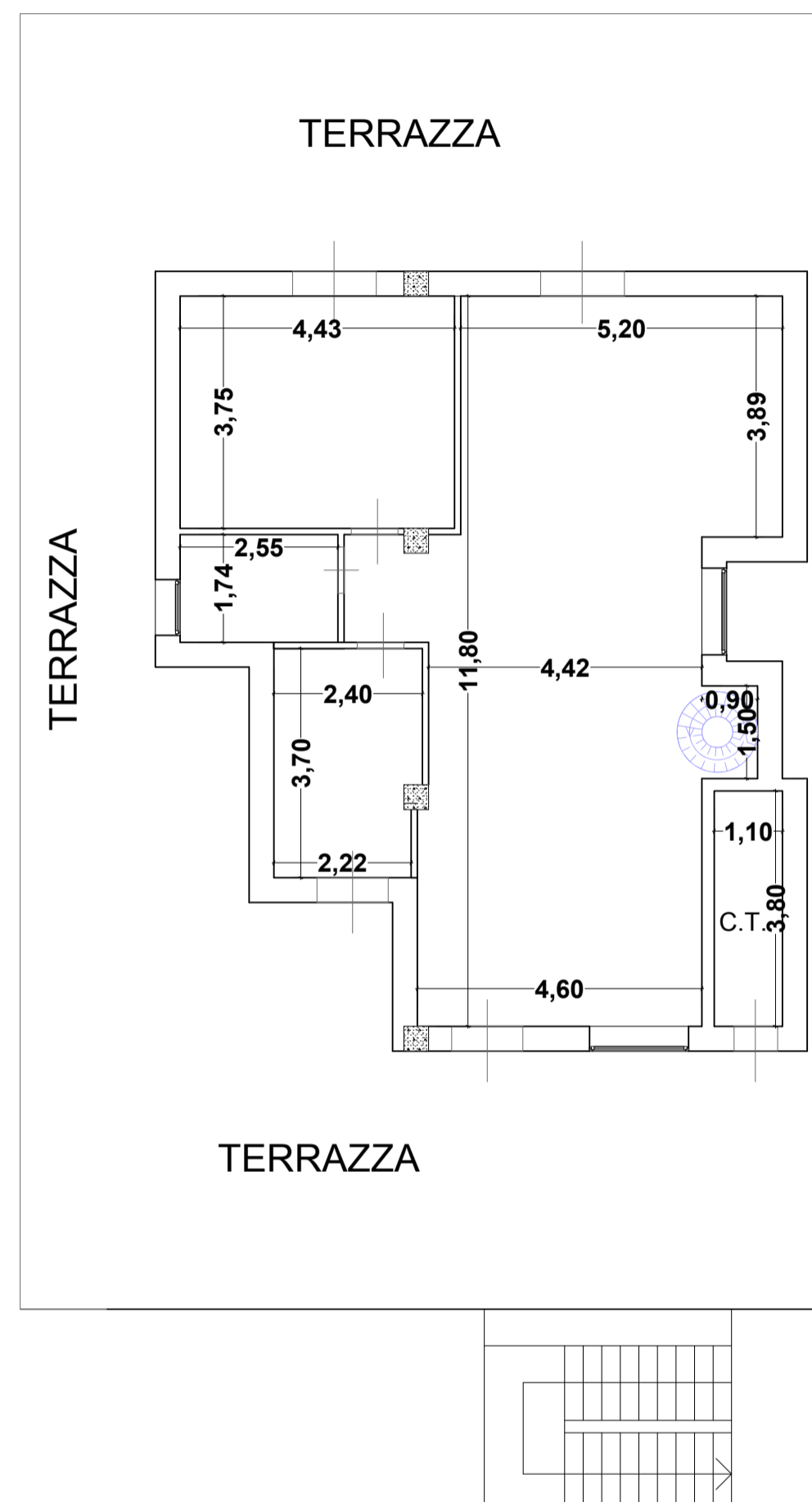
L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Natale COLOPI

TAVOLA : 3



RESIDENZA



SOTTOTETTO

