



# TRIBUNALE DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2016 R.G.Es.*

PROMOSSA DA

CONTRO

## RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1 – 2





## INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con n. 314, con ordinanza del Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese datata 12/12/2018, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto.

All'Udienza del 20/02/2019, previo giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico di espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c..

## PREMESSA

Lotto n. 1: bene oggetto di pignoramento:

- appartamento ubicato a San Giovanni Rotondo (FG) – Contrada Pozzo Cavo P.P. Strada 2 n. 53, piano terra, Foglio 63 particella 1724 subalterno 31;
- locale autorimessa ubicato a San Giovanni Rotondo (FG) – Contrada Pozzo Cavo P.P. Strada 2 n. 47, piano sottostrada e piano terra, Foglio 63 particella 1724 subalterno 12.

Lotto n. 2: bene oggetto di pignoramento:

- locale autorimessa ubicato a San Giovanni Rotondo (FG) – Viale della Gioventù c.n., piano seminterrato, Foglio 58 particella 2456 subalterno 23;
- locale autorimessa ubicato a San Giovanni Rotondo (FG) – Viale della Gioventù c.n., piano seminterrato, Foglio 58 particella 2456 subalterno 24.





---

## OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29 aprile 2019 alle ore 18:00 il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato in San Giovanni Rotondo alla Contrada Pozzo Cavo Strada 2 n. 53 presso l'immobile oggetto di pignoramento; presenti il debitore, nonché l'Ing. \_\_\_\_\_, collaboratore del CTU.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e del box, censiti in catasto al Foglio 63 particella 1724 subalterno 31 e 12.

Durante il sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ evidenziava che l'ingresso dell'appartamento consente anche l'accesso al piano sottostrada (sub. 32), non oggetto di pignoramento, di altro proprietario (fratello), dove è localizzato anche un termocamino, a servizio delle due unità immobiliari.

Alle ore 19:30 si sono concluse le operazioni peritali previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

In data 3 giugno 2019, alle ore 18:00, in San Giovanni Rotondo presso i locali in Viale della Gioventù s.n.c., riprendono le operazioni peritali, con il debitore Sig. \_\_\_\_\_ e l'Ing. \_\_\_\_\_, collaboratore del CTU.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei due box, censiti in catasto al Foglio 58 particella 2456 subalterno 23 e 24. Il Sig. \_\_\_\_\_ evidenziava fenomeni di allagamento del piano seminterrato dopo eventi piovosi particolarmente intensi.

Alle ore 19:00 si sono concluse le operazioni peritali previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo per reperire i titoli abilitativi del fabbricato, l'Ufficio Demografico per richiedere la certificazione dello stato patrimoniale dei debitori, l'Ufficio Tributi per ICI/IMU ed infine presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per ricercare atti di compravendita da utilizzare per la valutazione dell'immobile.

Nella relazione tecnica, il verbale di sopralluogo costituisce l'Allegato n. 1.





Figura n. 1: Foto aerea e localizzazione del Lotto n. 1 (cerchio rosso)

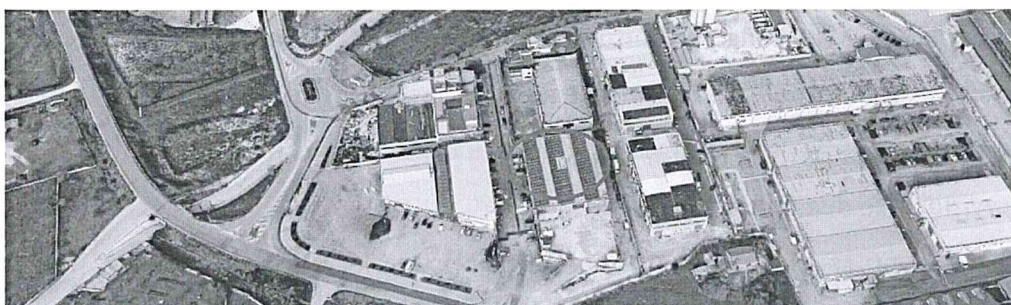


Figura n. 2: Foto aerea e localizzazione del Lotto n. 2 (cerchio rosso)

## TITOLARITA'

In catasto gli immobili risultano così intestati:

- Lotto n. 1 – appartamento + box - sub. 31 e 12:

- : nato a

C.F.

Quota: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Lotto n. 2 – box 1 + box 2 - sub. 23 e 24:

- nato a

C.F. :

Quota: Proprietà per 1/1.







## DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGETTI
Nota di trascrizione del 22/11/1980 NN. 18530/108157 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 10/11/1980 Notaio:  in Foggia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 148 (ex 148/a) -Fog. 58 Part. 149 (ex 149/a)	A FAVORE:   CONTRO:
Nota di trascrizione del 17/03/1983 NN. 4582/150165 FOGGIA	Atto tra vivi DONAZIONE Del 28/02/1983 Notaio:  In Foggia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni 1-Fog. 63 Part. 5 (ex 5/a) Fog. 63 Part. 208 (ex 208/a) Fog. 63 Part. 206 (ex 206 /a) Fog. 63 Part. 207 (ex 207/a) 2-Fog. 63 Part. 329 (ex 5/b) Fog. 63 Part. 11 (ex 11/a) Fog. 63 Part. 331 (ex 206/b) 3-Fog. 63 Part. 333 (ex 208/b) Fog. 63 Part. 330 (ex 11/b) Fog. 63 Part. 332 (ex 207/b)	A FAVORE:   CONTRO:
Nota di trascrizione del 05/07/1990 NN. 13939/283483 FOGGIA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 28/06/1990 Rep. N. 4110 Notaio:	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 467	A FAVORE:  Proprietà 1/2 -Di Proprietà 1/2  CONTRO:
Nota di trascrizione del 18/02/1992 NN. 4087/3551 FOGGIA	Atto tra vivi SUCCESIONE PER CAUSA DI MORTE Del 30/12/1991 Notaio:	/	A FAVORE:   CONTRO:





<p>Nota di trascrizione del 12/08/1995 NN. 13293/10466 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 17/07/1995 Notaio In San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2453 -Fog. 58 Part. 2454 -Fog. 58 Part. 2455 -Fog. 58 Part. 1326 -Fog. 58 Part. 1325 -Fog. 58 Part. 1334</p>	<p>A FAVORE:</p> <p>CONTRO:</p>
<p>Nota di trascrizione del 09/11/1995 NN. 17529/13875 FOGGIA</p>	<p>Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ASSERVIMENTO Del 11/10/1995 Notaio In San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2456</p>	<p>A FAVORE:</p> <p>Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO:</p> <p>Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di trascrizione del 26/07/1997 NN. 11793/9150 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 17/07/1995 n. rep. 22658 Notaio In San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni Unità negoziale n.1 -Fog. 58 Part. 2456 -Fog. 58 Part. 2453 -Fog. 58 Part. 2454 -Fog. 58 Part. 2455 -Fog. 58 Part. 1326 Unità negoziale n.2 -Fog. 58 Part. 1325 -Fog. 58 Part. 1334</p>	<p>Unità negoziale n.1 A FAVORE:</p> <p>Proprietà 1/1 CONTRO:</p> <p>Unità negoziale n.2</p> <p>Proprietà 374/1332 CONTRO:</p> <p>Proprietà 374/1332</p>
<p>Nota di trascrizione del 01/04/2000 NN. 5989/4358 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi RIPARTIZIONE UTILI ED ONERI Del 03/03/2000 nn. 18931/8928 Notaio In Foggia</p>	<p>L'atto riguarda n.580 Unità immobiliari suddivise in n.72 unità negoziali censite al catasto terreni di San Giovanni Rotondo</p>	<p>A FAVORE:</p> <p>CONTRO:</p>





<b>SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI (trascrizione NN. 5989/4358)</b>			
<p>Con l'atto in trascrizione, premesso: 1) che i terreni di cui al quadro B fanno parte del maggior corpo individuato come "zona C2" nel vigente P.R.G. di San Giovanni Rotondo, per la quale è stato approvato, con delibere consiliari n.12 del 15 febbraio 1993, n.94 del giorno 8 luglio 1993 e n.4 del 18 gennaio 1994, il piano particolareggiato; 2) che i soggetti contro del quadro C, rappresentanti il 95,79% della detta zona C2, si sono riuniti nel "consorzio Pozzo Cavo", ai sensi delle leggi 1150/42 (statale) e 6/79 (regionale); 3) che il residuo 3,21% della zona C2 è rappresentato da terreni, meglio descritti nell'atto in trascrizione, di proprietà di soggetti che non hanno voluto aderire al consorzio.</p>			
<p><b>Nota di trascrizione del 24/04/2002 NN. 9627/7117 FOGGIA</b></p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 22/04/2002 n. rep. 32876 Notaic In San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 58 Part. 2456 sub. 23 -Fog. 58 Part. 2456 sub. 24</p>	<p>A FAVORE:  Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/1</p>
<p><b>Nota di trascrizione del 26/08/2004 NN. 21755/16038 FOGGIA</b></p>	<p>Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione Atto del 06/05/2003 nn. 131/197 Pubblico ufficiale o Ufficio del Registro In Manfredonia</p>	<p>Unità negoziale n. 1 Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 40 Part. 608 sub. 1-2e3 -Fog. 40 Part. 609 sub.3 -Fog. 40 Part. 829 sub.8 -Fog. 143 Part. 1139 -Fog.143 Part. 1286 sub. 1-3-4 e 2  Unità negoziale n. 1 Catasto San Giovanni Rotondo-Terreni -Fog. 40 Part. 903-796-1186- 2344-1895-1896-819-836 e 1195 -Fog. 59 Part.689-690-741-742 e 535 -Fog. 86 Part. 101 -Fog. 81 Part. 40</p>	<p>A FAVORE:  Proprietà 1/3  Proprietà 1/3  Proprietà 1/3  CONTRO:  Proprietà 1/1</p>
<p><b>Nota di trascrizione del 15/10/2004 NN. 25184/18327 FOGGIA</b></p>	<p>Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione Atto del 30/09/2004 nn. 441/2004 Pubblico ufficiale o Ufficio del Registro In Manfredonia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 40 Part. 2729</p>	<p>A FAVORE:  Proprietà 1/3  Proprietà 1/3  Proprietà 1/3  CONTRO:  Proprietà 1/1</p>







<b>Nota di trascrizione del 06/04/2007 NN. 8768/6182 FOGGIA</b>	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 15/03/2007 nn. 4556/1910 Notaio In San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 1272 -Fog. 63 Part. 1270 -Fog. 63 Part. 712 -Fog. 63 Part. 703	A FAVORE:  Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/2  Proprietà 1/3  Proprietà 1/3
<b>Nota di trascrizione del 06/06/2008 NN. 13467/9469 FOGGIA</b>	Atto tra vivi ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Del 07/05/2008 nn. 5527/2621 Notaio In San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 1272 -Fog. 63 Part. 1270 -Fog. 63 Part. 712 -Fog. 63 Part. 703	A FAVORE:  Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/1
<b>Nota di iscrizione del 12/12/2008 NN. 31202/6172 FOGGIA</b>	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 11/12/2008 nn. 5940/2918 Notaio: In San Giovanni Rotondo Somma Tot. € 1.600.000,00 Somma cap.le € 800.000,00	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 1272 -Fog. 63 Part. 1270 -Fog. 63 Part. 712 -Fog. 63 Part. 703	A FAVORE:  Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/1
<b>Nota di iscrizione del 29/10/2009 NN. 25369/4839 FOGGIA</b>	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 26/10/2009 nn. 6486/3330 Notaio: In San Giovanni Rotondo Somma Tot. € 200.000,00 Somma cap.le € 100.000,00	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 58 Part. 2456 sub. 23 -Fog. 58 Part. 2456 sub. 24	A FAVORE:  Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/1  DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:







<p><b>Nota di trascrizione del 04/10/2012 NN. 18979/14734 FOGGIA</b></p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 03/10/2012 nn. 8646/4939 Notaio In San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 63 Part. 1724 sub. 31 -Fog. 63 Part. 1724 sub. 12</p>	<p>A FAVORE: Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/1</p>
<p><b>Nota di iscrizione del 04/10/2012 NN. 18980/1744 FOGGIA</b></p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 03/10/2012 nn. 8647/4940 Notaio In San Giovanni Rotondo Somma Tot. € 340.000,00 Somma cap.le € 170.000,00</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 63 Part. 1724 sub. 31 -Fog. 63 Part. 1724 sub. 12</p>	<p>A FAVORE: Proprietà 1/1  CONTRO: Proprietà 1/1  DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA</p>
<p><b>Domanda di annotazione del 05/10/2012 NN. 19068/2523 FOGGIA</b></p>	<p>Annotazione a iscrizione RESTRIZIONE DI BENI nn. 8645/4938 Atto del 03/10/2012 Notaio: In San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 63 Part. 1724 sub. 31 -Fog. 63 Part. 1724 sub. 12</p>	<p>A FAVORE: Proprietà 1/1  CONTRO:  Proprietà 1/1</p>
<p><b>Nota di trascrizione del 15/03/2016 NN. 5001/3779 FOGGIA</b></p>	<p>Atto giudiziario del 04/03/2016 rep. 1963 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 58 Part. 2456 sub. 23 -Fog. 58 Part. 2456 sub. 24 -Fog. 63 Part. 1724 sub. 31 -Fog. 63 Part. 1724 sub. 12</p>	<p>A FAVORE: Proprietà 1/1  CONTRO: Proprietà 1/1</p>

Figura n. 3: tabella dati ipocatastali





- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. è risultata completa, in quanto ricopre il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.
- Si è rilevata corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- L'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori non riporta annotazioni a margine, figura n. 4.


<p>il giorno 23 del mese di agosto dell'anno 1997</p> <p>hanno contratto matrimonio in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)</p> <p>Atto N. 107 P. I S. A Anno 1969 SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)</p> <p>e</p> <p>Atto N. 580 P. I S. A Anno 1972 SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)</p> <p>NESSUNA ANNOTAZIONE</p> <p>Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405</p> <p>SAN GIOVANNI ROTONDO, 26 febbraio 2019</p> <p> L'Ufficiale di Stato Civile</p>
--

Figura n. 4: Annotazione atto di matrimonio

La tabella sopra riportata, Figura n. 3, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 15/03/2016).



**LOTTO N. 1****DATI CATASTALI**

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati San Giovanni Rotondo Fg. 63 Part. 1724 Sub. 31 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 5,5	:: proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Dal 03/10/2012 ad oggi
Catasto Fabbricati San Giovanni Rotondo Fg. 63 Part. 1724 Sub. 12 Cat. C/6 Cl. 2 mq 75	:: proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Dal 03/10/2012 ad oggi

Figura n. 5: Dati catastali

**IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- Foglio 63 particella 1724 subalterno 31;
- Foglio 63 particella 1724 subalterno 12.

Il fabbricato è localizzato in Contrada Pozzo Cavo P.P., Strada 2, civico 53.

L'unità immobiliare è localizzata al piano terra di un fabbricato singolo bifamiliare, edificato in aderenza ad altra villetta e con tre prospetti liberi.

Il box è localizzato al piano sottostrada con accesso dal civico 47.

Si evidenzia che l'ingresso della villetta è in comune con un'altra unità immobiliare, sub. 32, localizzata al piano sottostrada (stesso livello del box) ed intestata alla

.....  
e non al fratello del debitore, come da questi dichiarato.





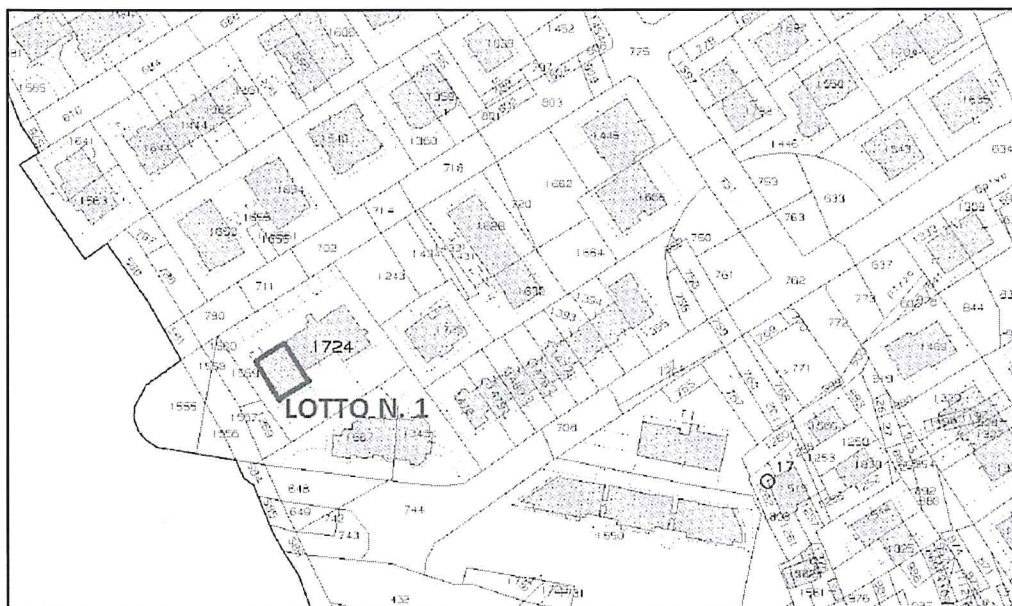


Figura n. 6: Stralcio del foglio di mappa n. 58



Figura n. 7: Catastale sovrapposto ad ortofoto







Figura n. 8: Catastale sovrapposto ad ortofoto

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a falda inclinata con tegole

Pareti esterne: intonacate al civile

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in monocottura

Infissi e porte esterne: in legno e vetrocamera con avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Bagno: pavimento e piastrelle in monocottura, con lavabo, tazza, bidet, doccia nel primo bagno e vasca nel secondo

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di termo-camino
- impianto fognario collegato alla rete comunale





- impianto TV e citofono
- impianto elettrico (conforme al D.M. n. 37/2008)
- impianto termico di riscaldamento, tipo autonomo, con pannelli radianti a pavimento, alimentati con termo-camino
- impianto di condizionamento assente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 2: Stato di fatto – Pianta piano terra (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 3: Rilievo fotografico

Si evidenzia che il termo-camino è localizzato nel piano sottostrada, sub. 32, locale non pignorato, che è raggiungibile tramite una scalinata alla destra dell'ingresso dell'appartamento pignorato, sub. 31.

Pertanto l'appartamento pignorato non è indipendente per l'impianto termico/idraulico, per cui il potenziale acquirente dovrà renderlo autonomo.

I costi di adeguamento, comunque, saranno oggetto di detrazione.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell' articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).





Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
piano terra	127,00 mq	1	127,00 mq
terrazzo 1	103,00 mq	0,1	10,30 mq
terrazzo 2	35,40 mq	0,1	3,50 mq
box - sub. 12	91,30 mq	1	91,30 mq
Superficie convenzionale complessiva			232,10 mq

Figura n. 7: Consistenza Lotto n. 1

## SITUAZIONE ICI/IMU

La certificazione rilasciata dall'Ufficio Tributi del Comune di San Giovanni Rotondo in data 19/07/2019, prot. 21251, rileva la posizione ICI/IMU dei debitori, come di seguito descritto.

<p>Vista la richiesta del 26/02/2019, protocollo 6094, relativa alla posizione tributaria dei signori</p> <p>proprietario al 100% degli immobili foglio 58 p.la 2456 sub 23 e sub 24 via della Gioventù e foglio 63 p.la 1724 sub 31 e 12 c.da Pozzocavo di codesto comune, risulta essere la seguente:</p> <p>, non risulta essere titolare di nessun immobile.</p> <p>la posizione tributaria è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ICI dal 2003 al 2006 risulta versato regolarmente.</li><li>• ICI dal 2007 al 2011 iscritti nei ruoli coattivi.</li><li>• IMU anno 2012 iscritto nei ruoli coattivi</li><li>• IMU anno 2013 emesso avviso di accertamento ed prossima emissione nei ruoli coattivi.</li><li>• IMU 2014 emesso avviso bonario e non ancora riscosso</li><li>• IMU dal 2015 alla data odierna non risulta alcun versamento.</li></ul>
---

Figura n. 8: Situazione ICI/IMU







---

## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 23/04/2008: prot. N. 4721 – Pratica n. 57 - Attestato di deposito del progetto riguardante i lavori di costruzione di un complesso edilizio per abitazione e box lotto n.62-63-64 in P.P. Pozzo Cavo;
- 11/07/2008: Permesso di costruire n. 97 – Pratica edilizia n.16721/2007- Costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e box ubicato sui lotti 62-63-64 del P.P. Pozzo Cavo del Comune di San Giovanni Rotondo; [Opere da eseguire: -Piano interrato di altezza netta interna di 2,70 m destinato a garage, avente accesso carrabile da strada pubblica attraverso rampa esterna al fabbricato e da scala interna; -piano terra di altezza netta interna pari a 2,70 m destinato ad abitazione con accesso direttamente dall'esterno; -piano primo di altezza netta interna pari a 2,70 m destinato ad abitazione con accesso direttamente dall'esterno tramite scala; -piano sottotetto di altezza variabile secondo la falda del tetto da un minimo di m. 0,00 ad un massimo variabile in corrispondenza del colmo del solaio di copertura.];
- 05/08/2008: Comunicazione di inizio lavori relativa alla “Costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e box” sito a San Giovanni Rotondo ai lotti n.62-63-64 del P.P. Pozzo Cavo. I lavori sono stati autorizzati con Permesso di costruire n.97 rilasciato in data 11/07/2008 e deposito al Genio Civile n.4271 del 21/04/2008 assegnato alla pratica n.57/08;
- 19/05/2009: Dichiarazione di accettazione direzione lavori da parte dell'Ing. Pasquale Carafo;
- 22/05/2009: Permesso di costruire n.76 - Pratica edilizia n.31936/2008 – Variante in sanatoria al progetto munito di P. di C. n.97 dell'11/07/2008 inerente la costruzione di un complesso edilizio per civile abitazione e box ubicato sui lotti 62-63-64 del P.P. “Pozzo Cavo”;







- 29/06/2009: prot. N. 18333 - Comunicazione di inizio lavori relativi alla "Costruzione di un complesso edilizio per abitazioni e box (variante al P. di C. n.97 del 11/07/2008) sito a San Giovanni Rotondo ai lotti 62-63-64 del P.P. Pozzo Cavo;
- 14/03/2012: prot. N. 6783 – Segnalazione certificata di inizio attività in variante a permesso di costruire n.97 del 11/07/2008 e n.76 del 22/05/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni a piano interrato e piano terra;
- 17/04/2012: prot. N.9630 – Comunicazione di fine lavori;
- 17/04/2012: prot. N.9631 – Certificato di agibilità.

## DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Non è stata rilevata alcuna difformità edilizio-urbanistica.

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 2, e la situazione catastale, Allegato n. 4, evidenzia la diversa rappresentazione dell'ingresso all'abitazione e del vano scala in comune con il sub. 32, figura n. 8.

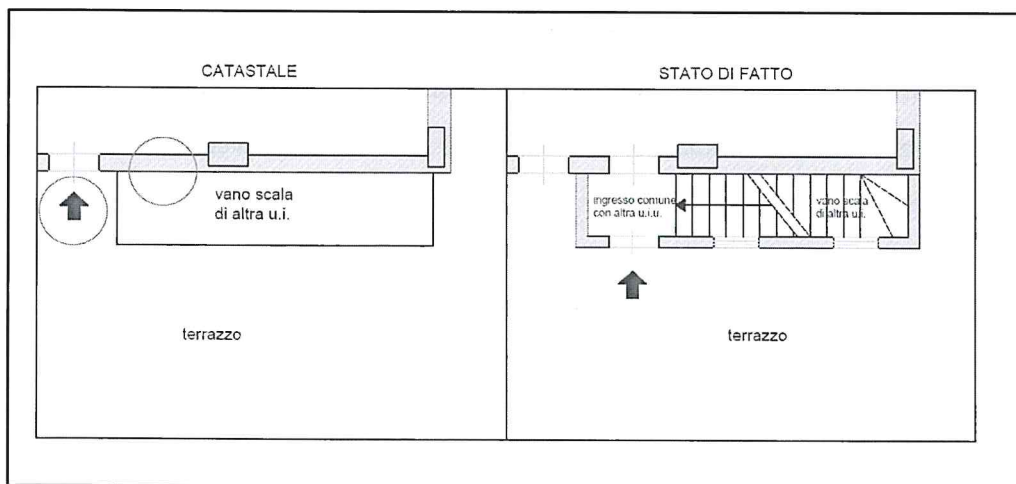


Figura n. 8: Raffronto stato di fatto e planimetria catastale, stralcio Allegato n. 4





### **PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'**

Le difformità catastali possono essere regolarizzate con redazione di un DOCFA di rettifica per errata rappresentazione.

La pratica catastale dovrà essere inoltrata all'Agenzia delle Entrate tramite Sister ed ha un costo di 700,00 €, compreso IVA e diritti da versare per l'invio della pratica.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE**

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 5).

L'immobile appartiene alla classe energetica "D", con un consumo annuo di 159,51 kWh/mq.

Si evidenzia che durante le operazioni di sopralluogo è stato richiesto, ma non è stato reso disponibile, il libretto di impianto del termo-camino.

Il D.lgs 192/2005 art. 6, comma 5, stabilisce per l'APE la validità decennale; nel caso di mancanza di libretto di impianto, la scadenza è stabilita il 31 dicembre dell'anno successivo alla redazione dell'APE, nel caso di specie 31/12/2020.

Considerando la particolarità della situazione, qualora il G.E. lo ritenga necessario, il sottoscritto CTU resta a disposizione per il rinnovo dell'APE.





---

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### Criteria e metodologie estimative

Le fasi principali del procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato, sono le seguenti:

- 1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima;
- 2- analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali);
- 3- calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

#### 1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il Comune di San Giovanni Rotondo conta 27.184 abitanti (<http://italia.indettaglio.it/ita/puglia/sangiovannirotondo.html>), con patrimonio immobiliare di 5818 edifici, di cui solo 5559 utilizzati.

Di questi ultimi, 5128 sono adibiti a edilizia residenziale e 431 ad uso produttivo, commerciale o altro.

Per quanto riguarda la struttura degli edifici residenziali (5128), 3507 sono in muratura portante e 1621 in cemento armato.

Riguardo lo stato manutentivo degli edifici costruiti a scopo residenziale (5128), 1249 sono in stato ottimo, 3749 sono in stato buono, 97 sono in uno stato mediocre e 33 in stato pessimo.

Lo strumento urbanistico comunale è regolamentato dalla variante del PRG, redatta dall'ing. \_\_\_\_\_, che basa gli interventi edificatori a destinazione residenziale sulla previsione insediativa della popolazione comunale nel quinquennio 1990/95, cioè sul potenziale ed atteso incremento demografico, in realtà non avvenuto.





Negli ultimi anni è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), realizzato da docenti del Politecnico di Milano nel 2006, attualmente scaduto in quanto non approvato nei tempi previsti per l'adozione.

Il fabbricato in oggetto ricade in zona "C2" del PRG vigente, che ha riconfermato la zonizzazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), zona "C2", semintensiva, figura n. 9.

L'unità immobiliare da valutare è assimilabile alla tipologia edilizia della "casa singola bifamiliare", con cortile interno di pertinenza a servizio del piano terra ed ingresso comune con altra unità.

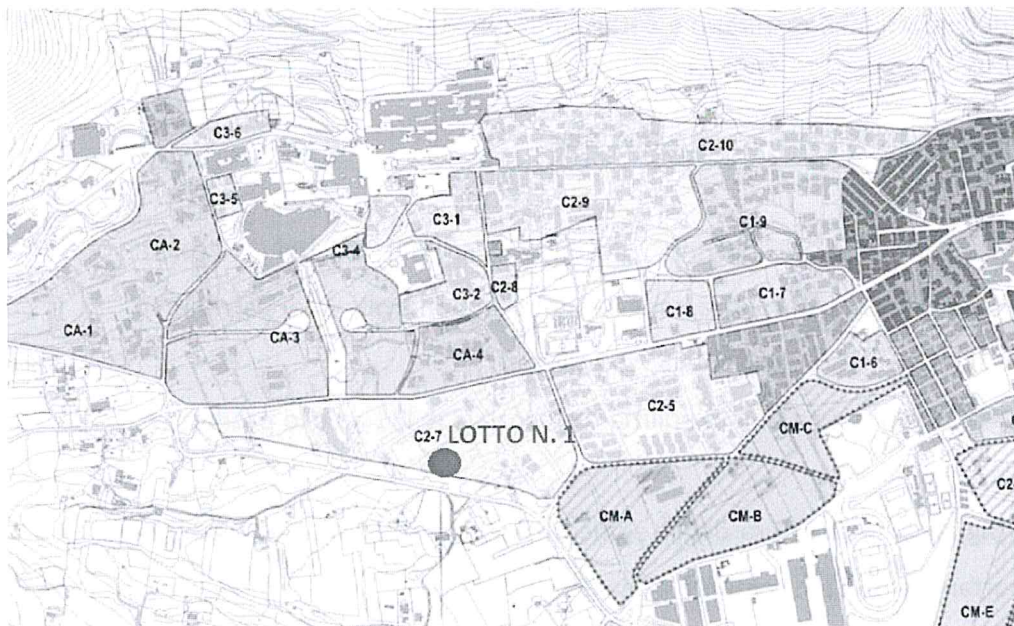


Figura n. 9: Stralcio del PUG (2006) e localizzazione del Lotto n. 1

## **2- Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali)**

Il procedimento di stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, consiste nella ricerca di atti di compravendita recenti di







unità immobiliari adiacenti, in condizioni simili all'immobile da stimare e con riferimento all'attualità.

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 4 atti di compravendita, relativi ad altrettanti fabbricati con caratteristiche tecnico/strutturali simili a quello da valutare, quindi in area omogenea di mercato, descritti in Figura n. 10, Comparabili 1, 2, 3 e 4.



Figura n. 10: Localizzazione dei comparabili

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel periodo 2012-2018; i prezzi degli immobili sono stati pagati in normali contratti di compravendita e non influenzati da particolari condizioni di mercato; il parametro tecnico della superficie commerciale, metro quadrato (mq), possiede il requisito della proporzionalità con il prezzo degli immobili "comparabili" e con il valore dell'immobile da stimare.





### **3- Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante raffronto (comparazione) con prezzi noti e certi di fabbricati analoghi a quello di stima, ovvero fabbricati singoli bifamiliari.

Il procedimento di stima ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi a quello da stimare per fattori posizionali, vicinanza di servizi pubblici, aree a verde, piazze, scuole, trasporti e caratteristiche intrinseche.

Presso l'Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili al bene da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Gli atti sono stati stipulati nel periodo 2012/2018 riguardano villette bifamiliari.

Gli immobili sono descritti nella Tabella (Figura n. 11).

I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi sono stati rivalutati tutti a giugno 2019, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi indicati sono sufficientemente simili tra loro.

La media ponderata dei valori di ciascun appartamento e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2, 3 e 4), resi omogenei con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato da ISTAT: giugno 2019), consente di ottenere il valore dell'appartamento oggetto di stima.





$$V_x = \frac{(131.560,00 + 95.475,00 + 310.930,00 + 206.800,00)\text{€}}{(136 + 103 + 225 + 157)\text{mq}} = 1.199,30 \text{ €/mq}$$

arrotondato a 1.200,00 €/mq

Valore Lotto n. 1= 232,10 mq x 1.200,00 €/mq= 278.520,00 €

Al valore del Lotto n. 1 occorre detrarre il costo per rendere indipendente l'appartamento per l'impianto idrico/termico.

Le opere da eseguire prevedono l'istallazione di una nuova caldaia a piano terra, oltre le modifiche delle utenze idriche, elettriche ed impiantistiche.

Da informazioni assunte presso gli artigiani della zona è stato rilevato che il costo a corpo degli interventi sopra descritti è pari a 8.000,00 €.

Pertanto il valore del Lotto n. 1 sarà il seguente:

278.520,00 € (valore di mercato Lotto n. 1) - 8.000,00 € (costi di adeguamento degli impianti)= 270.520,00 € arrotondato a 270.000,00 €.

**Il valore del Lotto n. 1 è stimato pari a 270.000,00 €.**







Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4
Data compravendita	11/01/2018	15/11/2018	12/09/2018	22/10/2012
Repertorio	12159	12731	1538	8676
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	San Giovanni R. (FG)	San Giovanni R. (FG)	San Giovanni R. (FG)	San Giovanni R. (FG)
Via	C.da Pozzo Cavo strada 3, n 19	C.da Pozzo Cavo strada 3, n 13	C.da Pozzo Cavo CN	C.da Pozzo Cavo SNC
Piano	T	T	T	T - 1°
Estremi catastali	F 63 P 1549 S 8	F 63 P 1549 S 2	F 63 P 1476 S 2	F 63 P 1644 S 8
categoria catastale	Cat. A/2	Cat. A/3	Cat. A/2	A/3
Anno di costruzione	2004	2004	2006	2002
Superficie (mq)	116 mq	103 mq	148 mq	114 mq
Stato manutentivo	buono	buono	buono	buono
Prezzo complessivo (€)	130.000,00 €	95.000,00 €	310.000,0 €	200.000,00 €
Locali accessori	box - 20 mq	/	box - 77 mq	box - 43 mq
Prezzo unitario (€/mq)	955,90 €/mq	922,30 €/mq	1.377,80 €	1.273,90 €
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (giugno 2019)	1,012	1,005	1,003	1,034
Prezzo appartamento rivalutato (€) giugno 2019	131.560,00 €	95.475,00 €	310.930,00 €	206.800,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	967,30 €/mq	926,90 €/mq	1.381,90 €/mq	1.317,20 €/mq

Figura n. 11: Tabella comparabili



**LOTTO N. 2****DATI CATASTALI**

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati San Giovanni Rotondo Fg. 58 Part. 2456 Sub. 23 Cat. C/6 Cl. 3; mq 63	proprietà 1/1	Dal 22/04/2002 ad oggi
Catasto Fabbricati San Giovanni Rotondo Fg. 58 Part. 2456 Sub. 24 Cat. C/6 Cl. 3; mq 73	proprietà 1/1	Dal 22/04/2002 ad oggi

Figura n. 12: Dati catastali

**IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- Foglio 58 particella 2456 subalterno 23;
- Foglio 58 particella 2456 subalterno 24.

Il fabbricato è localizzato in Viale della Gioventù senza numero civico, adiacente il civico n. 3.

Le unità immobiliari sono localizzate al piano seminterrato di un fabbricato edificato ad uso artigianale e/o commerciale. Confinano con due unità immobiliari, adibite a box, e con l'area di manovra.



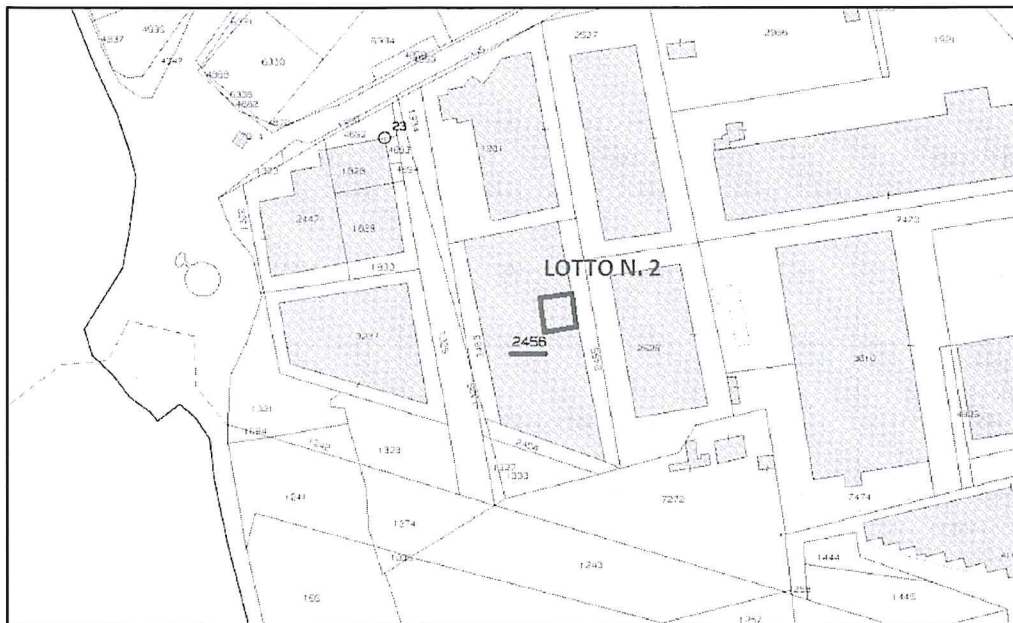


Figura n. 13: Stralcio foglio n. 58

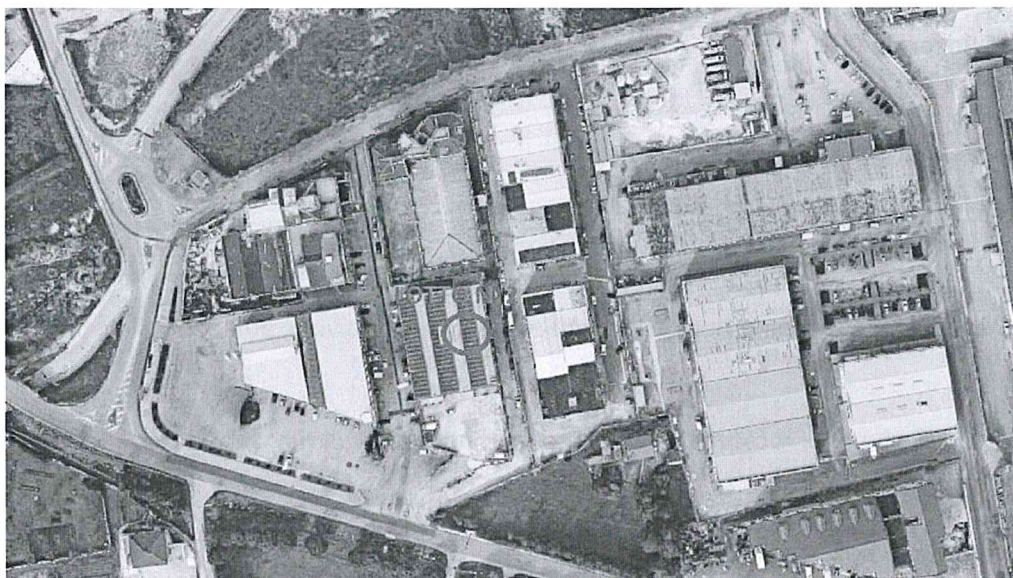


Figura n. 14: Foto aerea





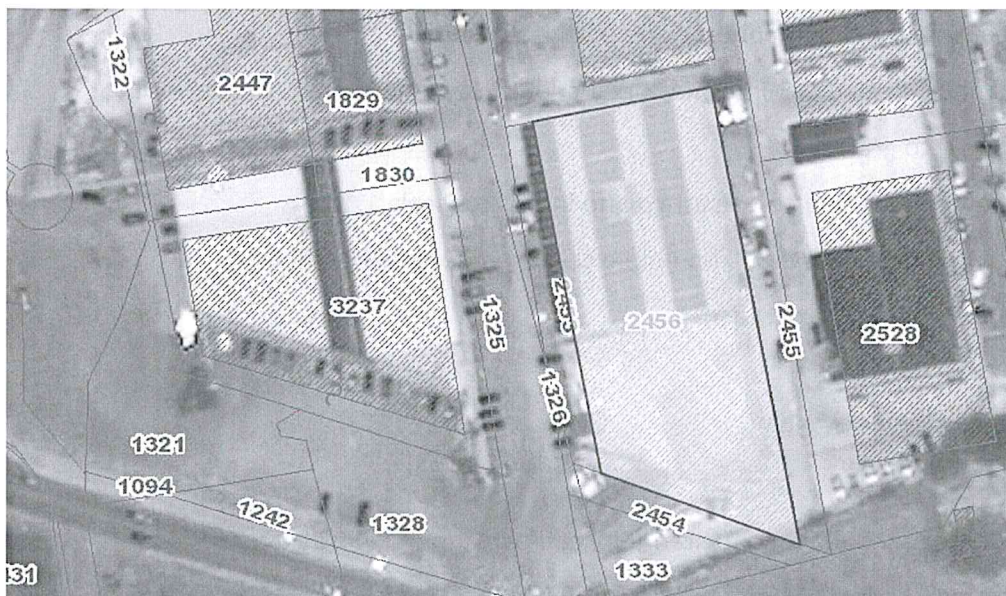


Figura n. 15: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 2456 evidenziata in giallo

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in c.a. prefabbricato per sostenere carichi di una certa entità inerenti alla destinazione artigianale dei locali

Copertura: a falda inclinata con pannelli ondulati in lamiera grecata zincata e pannelli fotovoltaici sovrapposti

Pareti esterne: intonacate al civile

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in monocottura

Infissi e porte esterne: serrande in acciaio

Porte interne: non vi sono porte interne

Soffitto: piano in c.a. prefabbricato intonacato al civile

Bagno: non vi sono servizi igienici

I box sono dotati dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio all'AQP
- impianto elettrico (conforme al D.M. n. 37/2008)





Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 6: Stato di fatto – Pianta piano interrato (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 7: Rilievo fotografico

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Per rendere omogenei i dati, sono stati applicati alle superfici lorde i coefficienti di omogeneizzazione indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell' articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

La consistenza dei due box è di 139,00 mq.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 29/05/1995: prot. N. 11690 – Attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile del progetto riguardante la costruzione di un capannone in c.a. prefabbricato in viale della Gioventù del comune di San Giovanni Rotondo;
- 09/11/1995: Concessione edilizia n.454 – Pratica edilizia n.25404/1994 – Costruzione di un capannone artigianale;
- 17/11/1995: prot. N.6288 - Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un capannone;





- 13/05/1996: Prot. N.1264 – Attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile del progetto riguardante lavori di costruzione di un capannone in c.a. (variante al deposito n. 227/95) in viale della Gioventù del comune di San Giovanni Rotondo;
- 18/11/1996: Concessione edilizia n. 240 – Pratica edilizia nn.29787/1995 e 2388/1996 – Lavori di variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un capannone;
- 13/01/1997: D.I.A. n.765 di prot. – 2° variante in corso d'opera per la costruzione di un capannone artigianale. Le opere consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni al locale seminterrato adibito a garage;
- 21/07/1997: Comunicazione di fine lavori;
- 12/08/1997: Prot. N. 19519 – Certificato di collaudo del capannone in c.a. sito in San Giovanni Rotondo nella traversa di viale della Gioventù;
- 17/02/2005: Certificato di agibilità dell'unità immobiliare ad uso garage rilasciato in seguito ai seguenti titoli abilitativi: - Concessione edilizia n.454 del 09/11/1995 -Concessione edilizia n.240 del 18/11/1996 – D.I.A. n.765 di prot. Del 13/01/1997.

## **DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**

Non è stata rilevata alcuna difformità edilizio-urbanistica.

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 6, e la situazione catastale, Allegato n. 8, evidenzia una diversa distribuzione interna, infatti è stato demolito il tramezzo tra l'unità sub. 23 e sub. 24, per formare una locale unico.







## **PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'**

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria. Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

Sarà allegato alla SCIA il nuovo accatastamento con la planimetria corrispondente allo stato di fatto e la fusione di sub. 23 e 24.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 100,00 €: diritti di segreteria
- 600,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.332,00 €.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE**

La tipologia edilizia e catastale del fabbricato in oggetto è esclusa dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica, con riferimento al Decreto Interministeriale del 26/06/2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione: "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", che completa il quadro normativo in materia di efficienza energetica degli edifici, ai sensi dell'articolo articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D allo stesso allegato 1.

In particolare, l'appendice A elenca i casi di esclusione dall'obbligo di APE.





Nel caso di specie il fabbricato in esame è accatastato come C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), quindi è soggetto alle disposizioni della lettera d) dell'Appendice A, come descritto nell'estratto di seguito riportato, figura n. 16.

### Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) *i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);*
- b) *edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;*
- c) *gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);*
- d) *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);*

Figura n. 16: Appendice A - Decreto del 26 giugno 2015

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### Criteri e metodologie estimative

Le fasi principali del procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato, sono le seguenti:

- 1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima;
- 2- analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali);
- 3- calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.





## 1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il fabbricato in oggetto ricade in zona "D2", zona industriale artigianale, del PRG vigente e del Piano Urbanistico Generale (PUG) ed è localizzato fuori dal centro abitato, figura n. 17.

I due box sono localizzati all'interno di un fabbricato, realizzato a servizio di attività di tipo industriale/artigianale.

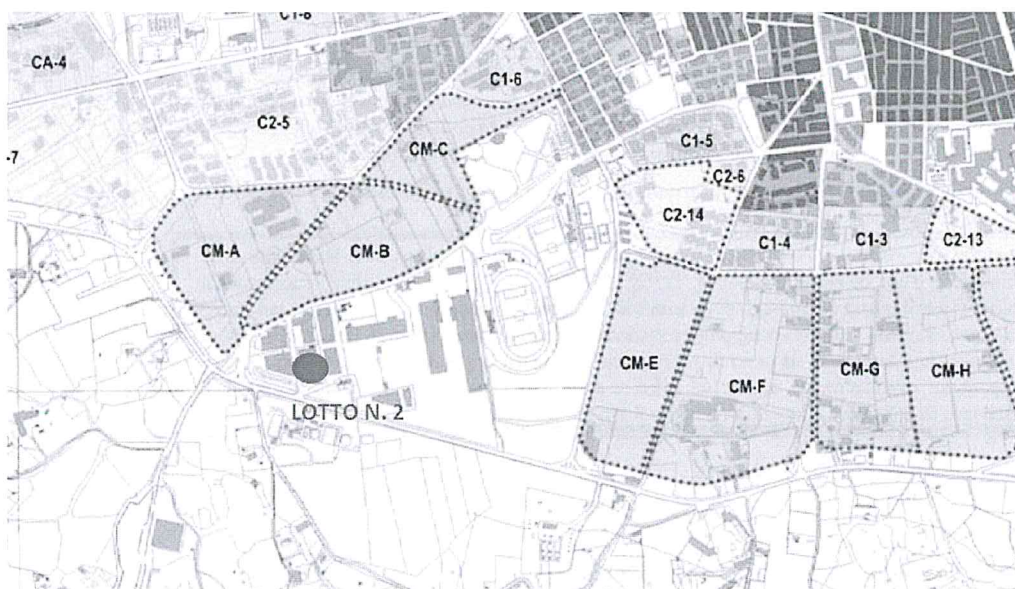


Figura n. 17: Stralcio del PUG (2006) e localizzazione del Lotto n. 2

## 2- Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali)

Il procedimento di stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, consiste nella ricerca di atti di compravendita recenti di unità immobiliari adiacenti, in condizioni simili all'immobile da stimare e con riferimento all'attualità.







In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 4 atti di compravendita, relativi ad altrettanti fabbricati adiacenti a quello da valutare, descritti in Figura n. 18, Comparabili 1, 2, 3 e 4.



Figura n. 18: Localizzazione dei comparabili

Gli atti di compravendita selezionati sono stati stipulati nel periodo 2015-2018; i prezzi degli immobili sono stati pagati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni di mercato; il parametro tecnico, metro quadrato (mq) della superficie commerciale, possiede il requisito della proporzionalità con il prezzo degli immobili “comparabili” e con il valore dell’immobile da stimare.





### **3- Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile**

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante raffronto (comparazione) con prezzi noti e certi di fabbricati adiacenti.

Tramite il procedimento di stima in essere si determina all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Presso l'Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili al bene da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Gli atti, stipulati nel periodo 2015/2018, riguardano abitazioni con autorimessa di pertinenza, oppure box auto.

Gli immobili sono descritti nella Tabella (Figura n. 19).

I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi sono stati rivalutati tutti a giugno 2019, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

Per quanto riguarda l'attività immobiliare nel Comune di San Giovanni Rotondo, si evidenzia che negli ultimi anni risulta poco movimentata, con un numero ridotto di transazioni, molto inferiori agli anni 2011/12 quando il mercato immobiliare era vivace, con numerose compravendite.

Inoltre nella zona industriale/artigianale non sono state reperite compravendite di locali adibiti a box, mentre i comparabili utilizzati per la stima sono stati individuati nella zona residenziale adiacente.





Comparabili	N. 4	N. 5	N. 6	N. 7
Data compravendita	22/07/2015	15/12/2015	10/12/2018	26/11/2015
Repertorio	14507	6587	12772	10619
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	San Giovanni R. (FG)	San Giovanni R. (FG)	San Giovanni R. (FG)	San Giovanni R. (FG)
Via	ragazzi del 99 n 12	Aldo Moro n 109	E. Berlinguer n 4	Di Vagno n 22
Piano	T - 1° - 2°	S1 - 1°	2° - 3°	S1
Estremi catastali	F 58 P 2785 S 6	F 58 P 2869 S 35	F 58 P 1350 S 13	F 58 P 3239 S 6
categoria catastale	Cat. A/7	Cat. A/3	Cat. A/3	C/6
Anno di costruzione	1998	1999 ristrutturato nel 2005	1990	2000
Superficie (mq)	158 mq	98 mq	123 mq	25 mq
Stato manutentivo	buono	buono (albergo trasformato in abitazione nel 2005)	buono	buono
Prezzo complessivo (€)	260.000,00 €	110.000,00 €	147.000,0 €	20.000,00 €
Locali accessori	box - 71 mq	box - 25 mq	box - 30 mq	/
Prezzo unitario (€/mq)	1.135,40 €/mq	894,30 €/mq	960,80 mq	800,00 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (giugno 2019)	1,026	1,028	1,006	1,028
Prezzo appartamento rivalutato (€) giugno 2019	266.760,00 €	113.080,00 €	147.882,00 €	20.560,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	1.164,90 €/mq	919,30 €/mq	966,50 €/mq	822,40 €/mq

Figura n. 19: Tabella comparabili Lotto n. 2







I comparabili n. 1 – 2 – 3 sono riferiti a compravendite di appartamento con posto auto, mentre il comparabile n. 4 è riferito al solo locale ad autorimessa.

Anche nella zona residenziale le compravendite di locali ad uso autorimessa sono poco diffuse in quanto il locale uso autorimessa è una pertinenza dell'unità immobiliare, anzi qualifica il tipo di abitazione.

Inoltre il prezzo unitario di vendita del box auto risulta inferiore a quello del box venduto come pertinenza della abitazione. Pertanto se in zona residenziale il prezzo unitario di un box è di circa 800,00 €/mq, nella zona industriale, causa scarsa richiesta di locali simili, il valore dovrà essere inferiore.

Per quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene di attribuire al Lotto n. 2 il valore unitario di 700,00 €/mq.

Valore Lotto n. 2= 139,00 mq x 700,00 €/mq= 97.300,00 €

**Il valore del Lotto n. 2 è stimato pari a 97.300,00 €.**



**SCHEMA RISSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2016 R.G.Es.		
Promossa da		
contro		
G.E.	Dott.ssa Stefania Rignanese	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
LOTTO 1		
Dati catastali	appartamento	F 63 P 1724 S 31 - Cat. A/2
	box	F 63 P 1724 S 12 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.200,00 €/mq	
Consistenza (mq)	232,10 mq	
Valore Lotto n. 1		278.520,00 €
costi di adeguamento impianti		8.000,00 €
Prezzo a base d'asta, arrotondato (€)		270.000,00 €
LOTTO 2		
Dati catastali	box 1	F 58 P 2456 S 23 - Cat. C/6
	box 2	F 58 P 2456 S 24 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	700,00 €/mq	
Consistenza (mq)	139,00 mq	
Prezzo a base d'asta (€)		97.300,00 €

Figura n. 20: Schema riassuntivo





## BIBLIOGRAFIA

- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano;
- Misseri Salvatore Corrado, 1993, Introduzione alla misura empirica del valore, Quaderno n. 5, Ce.S.E.T. Firenze;
- Milano Giovanni, 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Forte Carlo, 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- Giuseppe Medici, 1962, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna.







## ALLEGATI

1. Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo
2. Allegato n. 2: Planimetria stato di fatto Lotto n. 1 (scala 1:100)
3. Allegato n. 3: Rilievo fotografico Lotto n. 1
4. Allegato n. 4: Planimetria accatastamento Lotto n. 1 (scala 1:100)
5. Allegato n. 5: APE Lotto n. 1 (certificazione energetica)
6. Allegato n. 6: Planimetria stato di fatto Lotto n. 2 (scala 1:100)
7. Allegato n. 7: Rilievo fotografico Lotto n. 2
8. Allegato n. 8: Planimetria accatastamento Lotto n. 2 (scala 1:100)

Torremaggiore, lì 25/07/2019

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi





**Data:** 09 settembre 2024, 19:39:17  
**Da:** giacomo.lombardi <giacomo.lombardi@ingpec.eu>  
**A:** corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it  
**Oggetto:** Re:proc EI n. 145/2016 Tribunale di Foggia - G.E. Dott.ssa Rignanese -  
- richiesta chiarimenti

Confini Lotto n.1  
nord: particella 711 - 702 - 1243  
sud: 1269 - 1667  
est: 1725 - 1345  
ovest: 790 - 1559

Confini Lotto n. 2  
nord: particella 1801  
sud: 2454  
est: 2455  
ovest: 2453

Da "giacomo.lombardi" giacomo.lombardi@ingpec.eu  
A corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it  
Cc  
Data Thu, 9 Dec 2021 17:34:57 +0100  
Oggetto Re:proc EI n. 145/2016 Tribunale di Foggia - G.E. Dott.ssa Rignanese -

- richiesta chiarimenti

Lotto n. 1: Confini catastali unità immobiliare censita al foglio 63 particella 1724 sub. 31 e 12.  
Confini delle unità immobiliari - all'interno della particella 1724 confinano con i sub. 3 - 5 - 8 - 9 - 10 - 11 - 14 - 15 - 16 - 18 - 19 - 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 30 - 32 - 33 .  
Confini della particella - La particella 1724 confina con le particelle 790 - 711 - 702 - 1559 - 1269 - 1667 - 1345 - 1725 - 1243.

Lotto n. 2: Confini catastali unità immobiliare censita al foglio 58 particella 2456 sub. 23 e 24.  
Confini delle unità immobiliari - all'interno della particella 2456 confinano con i sub. 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.  
Confini della particella - La particella 2456 confina con le particelle 1801 - 2455 - 2454 - 2453.

Il costo medio per la redazione dell'APE è di circa 250,00 €.  
Resto a disposizione e Le porgo i miei più cordiali saluti

Ing. Giacomo Lombardi

Da "OTTAVIA CORVINO" corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it  
A giacomo.lombardi@ingpec.eu  
Cc  
Data Fri, 3 Dec 2021 20:26:10 +0100 (CET)  
Oggetto proc EI n. 145/2016 Tribunale di Foggia - G.E. Dott.ssa Rignanese -

- richiesta chiarimenti



La sottoscritta avv. Ottavia Corvino, in qualità di professionista delegato alla vendita, giusta delega che si allega, comunica che, ai fini della predisposizione dell'avviso di vendita, si rende necessario che Lei indichi con precisione i confini degli immobili pignorati (lotto uno e lotto due) e quantifichi i costi per il rinnovo dell'APE di cui al lotto uno.

Con la presente, Le chiedo altresì di farmi tenere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti da Lei acquisito e riprodotto alla pag. 10 del Suo elaborato peritale.

In attesa di un Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.

Il professionista delegato.

Avv. Ottavia Corvino



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2016 R.G.Es.  
STATO DI FATTO - APPARTAMENTO + BOX

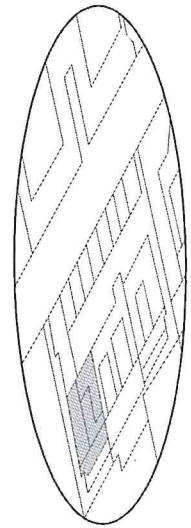
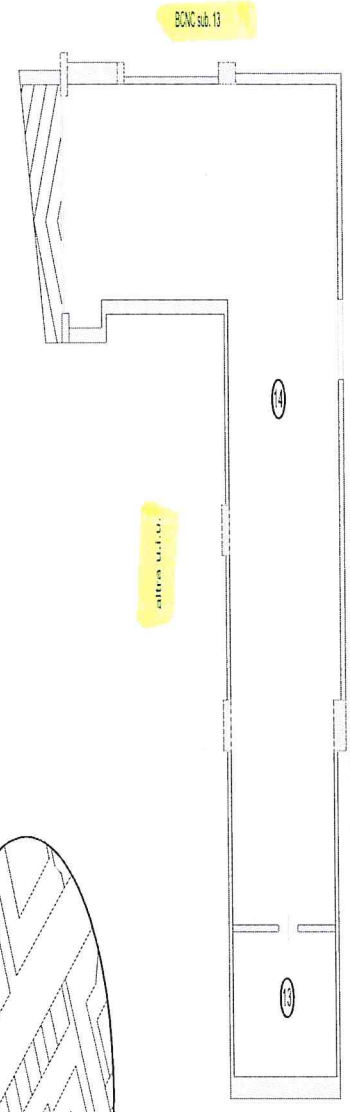
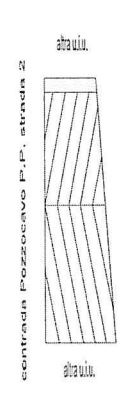
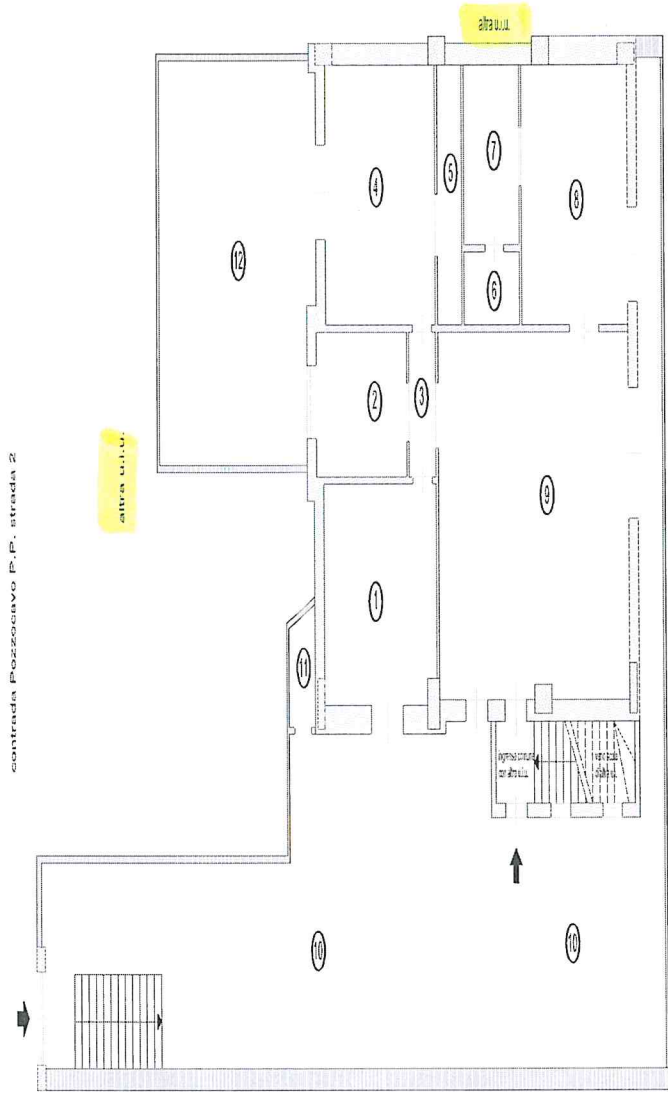
LOTTO N. 1

PIANTA PIANO TERRA  
FOGLIO 63 PARTICELLA 1724 SUB. 31  
CATEGORIA A2 (abitazioni di tipo civile)

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA  
FOGLIO 63 PARTICELLA 1724 SUB. 12  
CATEGORIA C/5 (autorimessa)

LEGENDA:

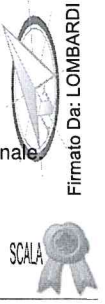
- 1 camera 1 = 14,00 mq
- 2 u.c. 1 = 7,45 mq
- 3 disimpegno = 2,20 mq
- 4 camera 2 = 16,25 mq
- 5 cabina armadio = 3,60 mq
- 6 ripostiglio 1 = 2,30 mq
- 7 u.c. 2 = 5,65 mq
- 8 studio = 15,80 mq
- 9 sala = 40,00 mq
- 10 terrazza 1 = 103,00 mq
- 11 ripostiglio 2 = 1,95 mq
- 12 terrazza 2 = 97,40 mq
- 13 locale caldaie = 8,45 mq
- 14 garage = 72,85 mq
- altezza piano terra (P) = 2,75 m
- Sup. lorda piano terra = 127,00 mq
- altezza piano sottrada (S) = 2,75 m
- Sup. lorda piano sottrada (box) = 91,00 mq



Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69c27637fa539f68a7b61b496da22c17... sub. 52

Torremaggiore, 25/07/2019

Ing. Giacomo Lombardi (f.to digitalmente)









# TRIBUNALE DI FOGGIA

Terza Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE*  
*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2016 R.G.Es.*

PROMOSSA DA

CONTRO

## ALLEGATO N. 3

**RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 1**

---

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





Foto n. 1: Ingresso villetta



Foto n. 2: Prospetto laterale villetta

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)







Foto n. 3: Ingresso appartamento piano terra e piano sottostrada



Foto n. 4: Ingresso box

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)







Foto n. 5: Vista terrazzo n. 2



Foto n. 6: Ingresso box e vista terrazzo n. 2

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





Foto n. 7: Sala



Foto n. 8: Sala ed ingresso studio

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





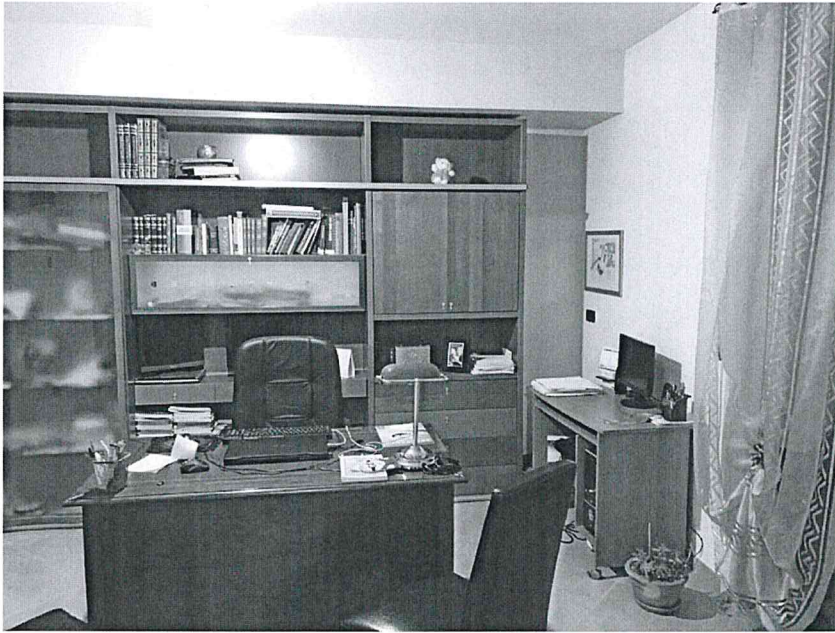


Foto n. 9: Studio



Foto n. 10: Studio e ingresso bagno n. 2

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





Foto n. 11: Sala



Foto n. 12: Bagno n. 2

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)







Foto n. 13: Ripostiglio n. 1



Foto n. 14: Camera n. 2 - matrimoniale



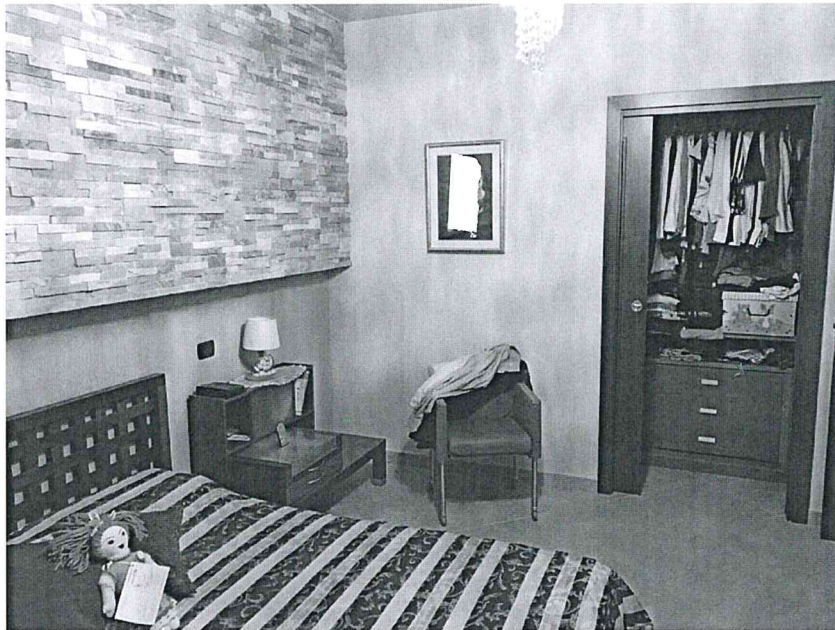


Foto n. 15: Camera n. 2 – matrimoniale



Foto n. 16: Bagno n. 1

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)







Foto n. 17: Camera n. 1

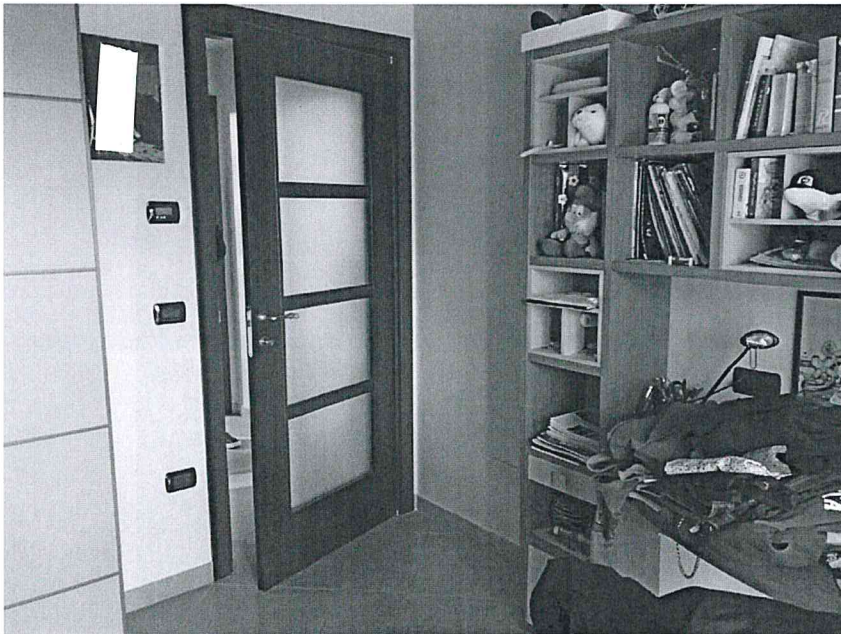


Foto n. 18: Camera n. 1

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





Foto n. 19: Sala e porta finestra con affaccio su terrazzo n. 1

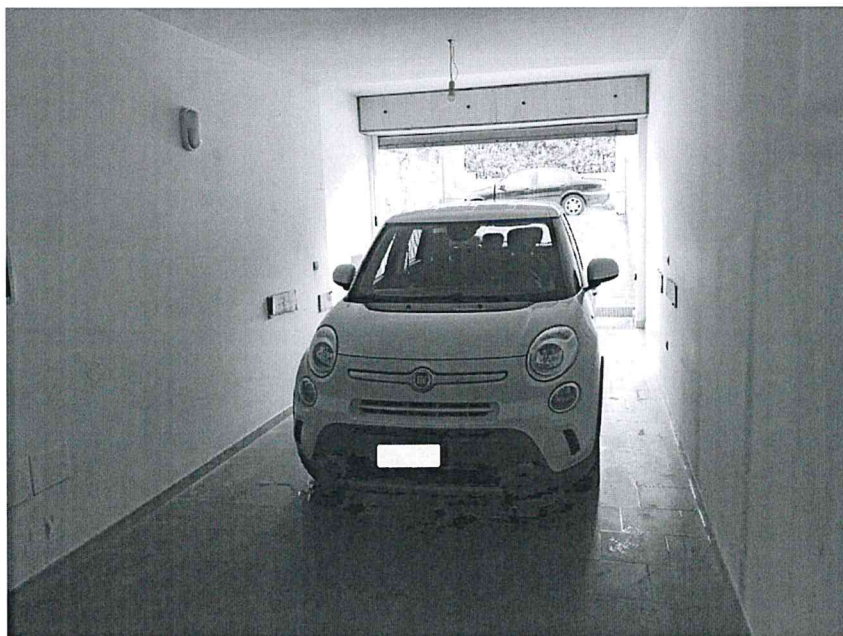


Foto n. 20: Interno box







Foto n. 21: Interno box



Foto n. 22: Interno box

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)

✓ Il sottoscritto attesta che il presente documento informatico, estratto, tramite consultazione remota del fascicolo informatico .../..., equivale all'originale.

Pag. 12 di 12

Torremaggiore, 25/07/2019

Ing. Giacomo Lombardi (f.to digitalmente)





ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2016 R.G.Es.

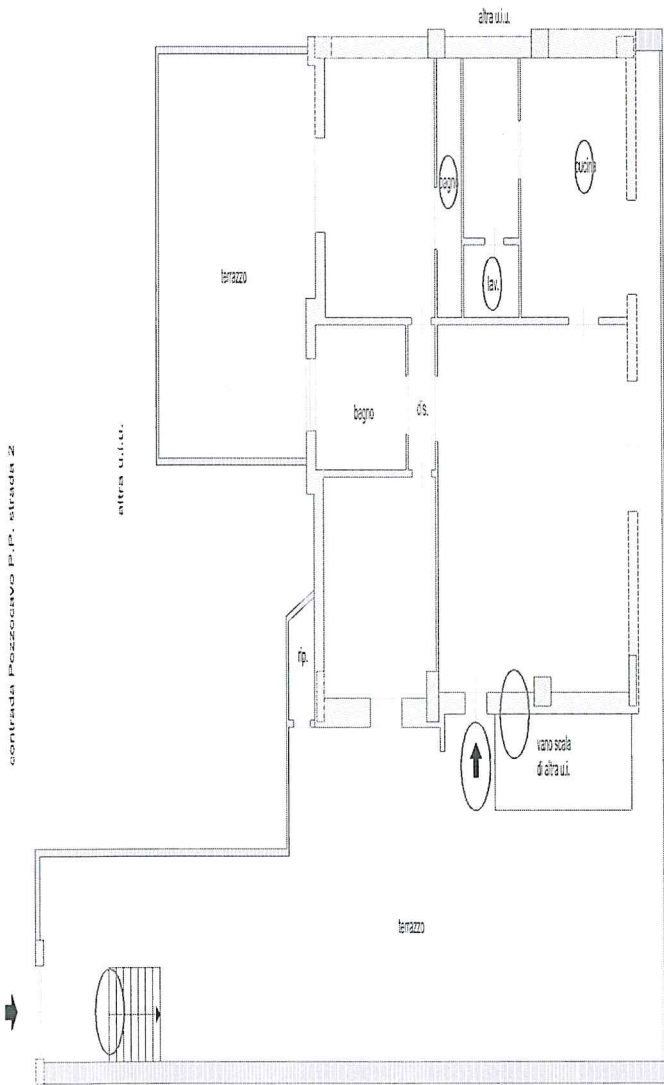
SITUAZIONE CATASTALE - APPARTAMENTO + BOX

LOTTO N. 1

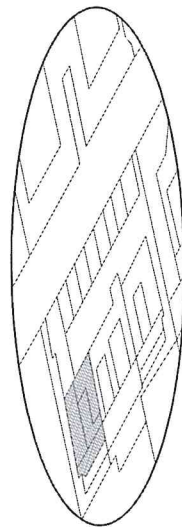
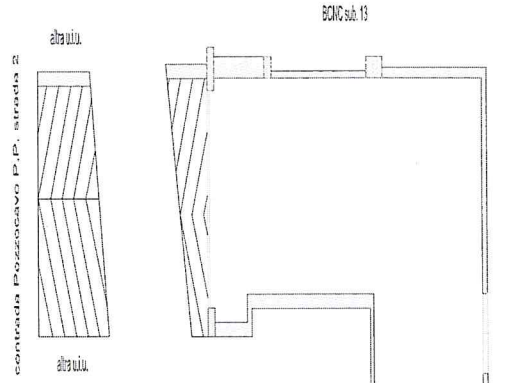
ALLEGATO N. 4

PIANTA PIANO TERRA  
FOGLIO 63 PARTICELLA 1724 SUB. 31  
CATEGORIA A/2 (alloggi di tipo civile)

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA  
FOGLIO 63 PARTICELLA 1724 SUB. 12  
CATEGORIA C/8 (autorimessa)



folgio 63 alla 1556



conformità con lo stato di fatto

Il sottoscritto attesta che il presente documento informatico, estratto tramite consultazione remota del fascicolo informatico .../..., equivale all'originale.

Torremaggiore, 25/07/2019

Ing. Giacomo Lombardi (f.to digitalmente)



Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69c27637fa539f68a7b61b49fda22c17









# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1.1</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>3</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: <u>Esecuzione immobiliare</u>
--	---	---

## Dati identificativi



Regione: Puglia  
 Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO  
 Indirizzo: Contrada Pozzocavo P.P. Strada 2, n. 53  
 Piano: TERRA  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 41,702491 ; 15,707484

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2012  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 110,82  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 390,83  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	SAN GIOVANNI ROTONDO				Sezione		Foglio	63	Particella	1724
Subalterni	da	31	a	31	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

## Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 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.

<h3>Prestazione energetica del fabbricato</h3> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<h3>Prestazione energetica globale</h3> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p><b>D</b></p> <p>159,51 kWh/m<sup>2</sup> anno</p>	<h3>Riferimenti</h3> <p>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>se nuovi:</p> <p><b>A4</b></p> <p>29,29 kWh/m<sup>2</sup> anno</p>
INVERNO	ESTATE							







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	135,29 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>159,51</b>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale	-	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EP<sub>gl,ren</sub></b> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>378,31</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <b>39,84</b>
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse	10.597,67 kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<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 dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EP <sub>gl,nren</sub> - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					<b>C</b> <b>133,95</b> kWh/m <sup>2</sup> anno 7 anni
REN2					
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	No	7,3	C - 133,95	
REN4					
REN5					
REN6					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	390,83	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	144,09	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,37	
EPH,nd	169,2	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,02	-
YIE	0,50	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 kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale						1,996   $\eta_H$	344,4	149,9
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria						1,698   $\eta_W$	33,9	9,6
Impianti combinati	Termocamino Carinci			Biomassa	24,0	2,069   $\eta_{gn}$		
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giacomo Lombardi	
Indirizzo	Via Magenta, 29 - 71017 - TORREMAGGIORE (FG)	
E-mail	ing.giacomolombardi@gmail.com	
Telefono	3336313397	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/Iscrizione	Ordine degli Ingegneri di Foggia n. iscr. 3055	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

## 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?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 53/2013

Firmato digitalmente da

Data di emissione 22/07/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

# GIACOMO LOMBARDI

CN = LOMBARDI  
GIACOMO  
C = IT





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2020



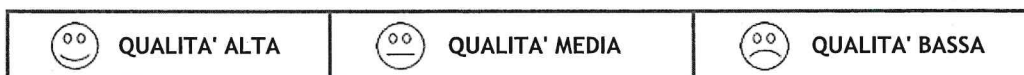
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le 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:



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 quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.





Da "Posta Certificata InnovaPuglia" <posta-certificata@pec.rupar.puglia.it>

A "giacomo.lombardi@ingpec.eu" <giacomo.lombardi@ingpec.eu>

Data lunedì 22 luglio 2019 - 12:10

---

**CONSEGNA: APE - NCEU SAN GIOVANNI ROTONDO - FOGLIO 63 PART 1724 SUB 31**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 22/07/2019 alle ore 12:10:52 (+0200)  
il messaggio "APE - NCEU SAN GIOVANNI ROTONDO - FOGLIO 63 PART 1724 SUB 31"  
proveniente da "giacomo.lombardi@ingpec.eu"  
ed indirizzato a "prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec292.20190722121045.12580.774.2.63@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

dati-cert.xml (889 bytes)

postacert.eml (959 Kb)

smime.p7s (8 Kb)

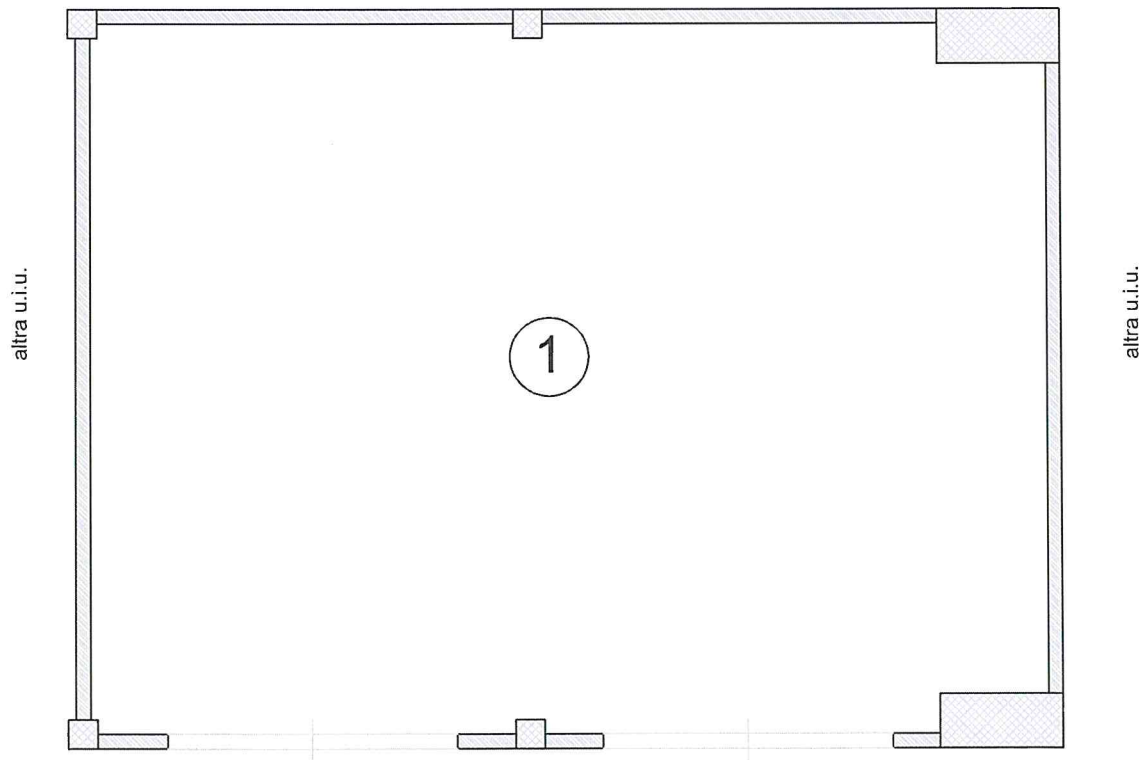




STATO DI FATTO - BOX

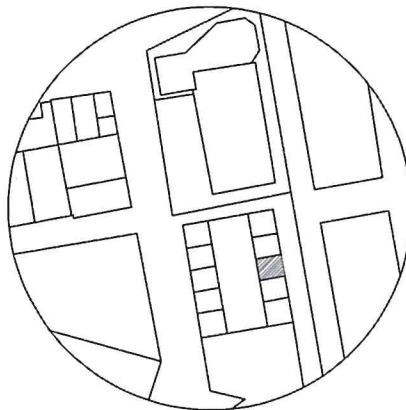
LOTTO N. 2

PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
FOGLIO 58 PARTICELLA 2456 SUB. 23-24  
CATEGORIA C/6 (autorimessa)



LEGENDA:

- 1 box = 128,55 mq
- altezza box (h)= 4,50 m
- Sup. lorda box = 139,00 mq



Il sottoscritto attesta che il presente documento informatico, estratto tramite consultazione remota del fascicolo informatico ....., equivale all'originale.

Torremaggiore, 25/07/2019

Ing. Giacomo Lombardi (f.to digitalmente)

SCALA 1:100









# TRIBUNALE DI FOGGIA

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

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2016 R.G.Es.*

PROMOSSA DA

.....  
CONTRO  
.....

## ALLEGATO N. 3

**RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 2**

---

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





Foto n. 1: Ingresso piano seminterrato – viale della Gioventù



Foto n. 2: Ingresso piano seminterrato – viale della Gioventù

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





Foto n. 3: Ingresso piano seminterrato – viale della Gioventù



Foto n. 4: Area di manovra piano seminterrato

---

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)







Foto n. 5: Ingresso box – sub. 23 – 24

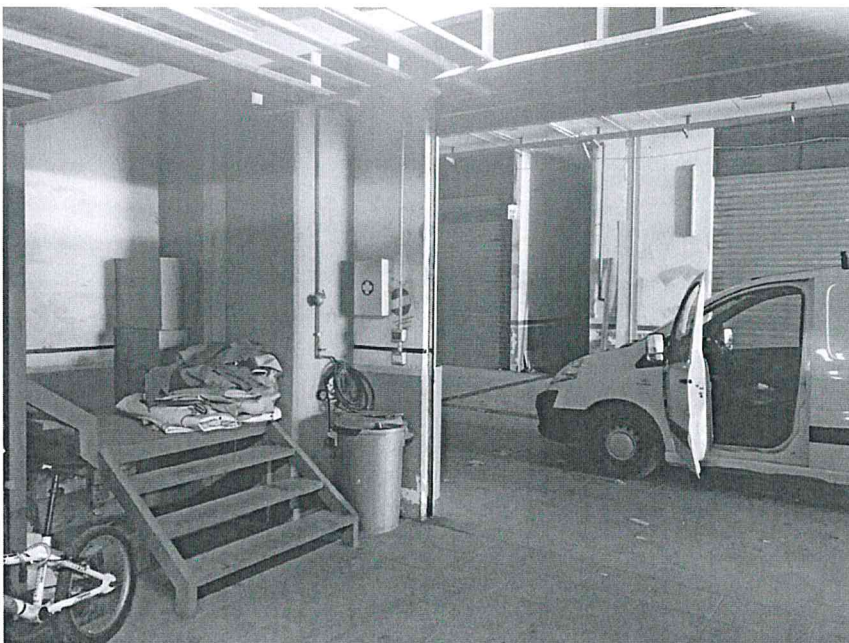


Foto n. 6: Interno box

---

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)



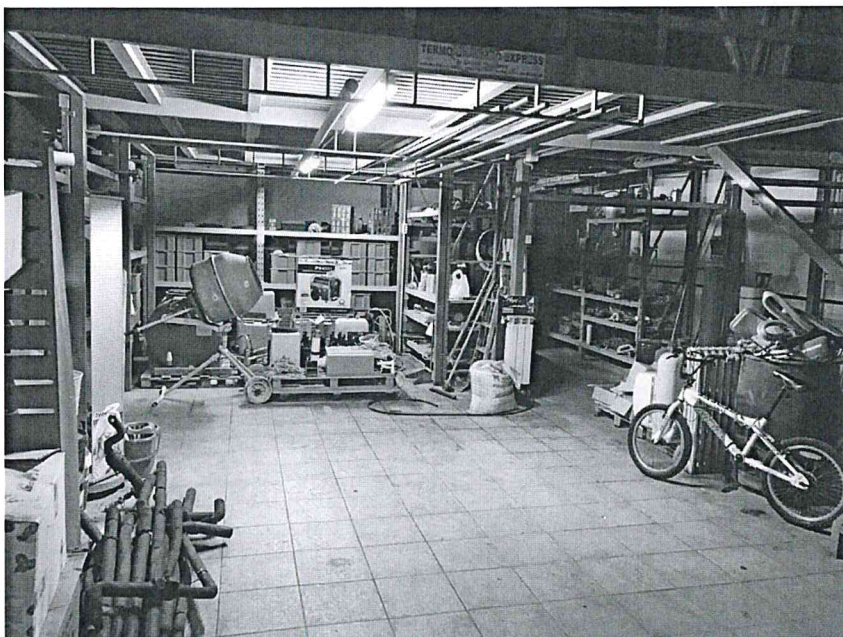


Foto n. 7: Interno box



Foto n. 8: Interno box

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)







Foto n. 9: Interno box



Foto n. 10: Interno box

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)





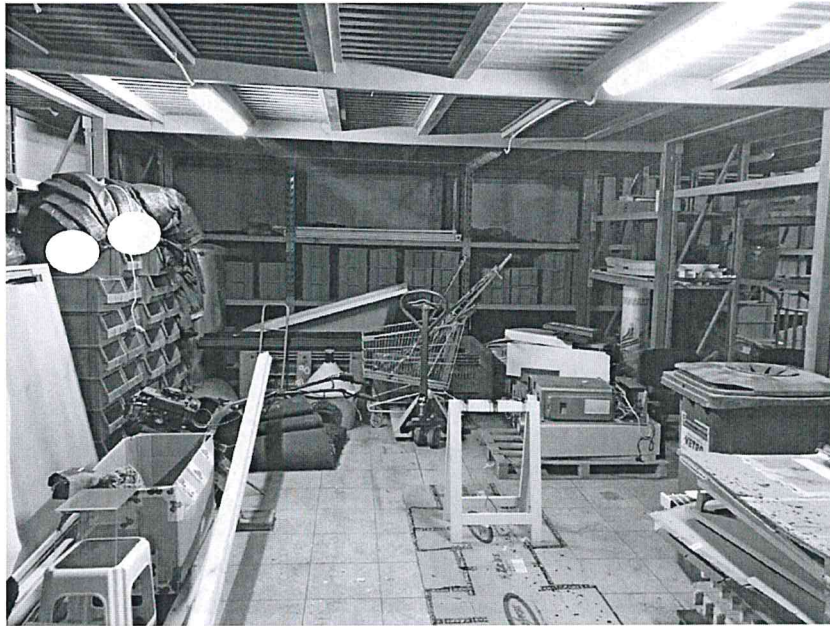


Foto n. 11: Interno box

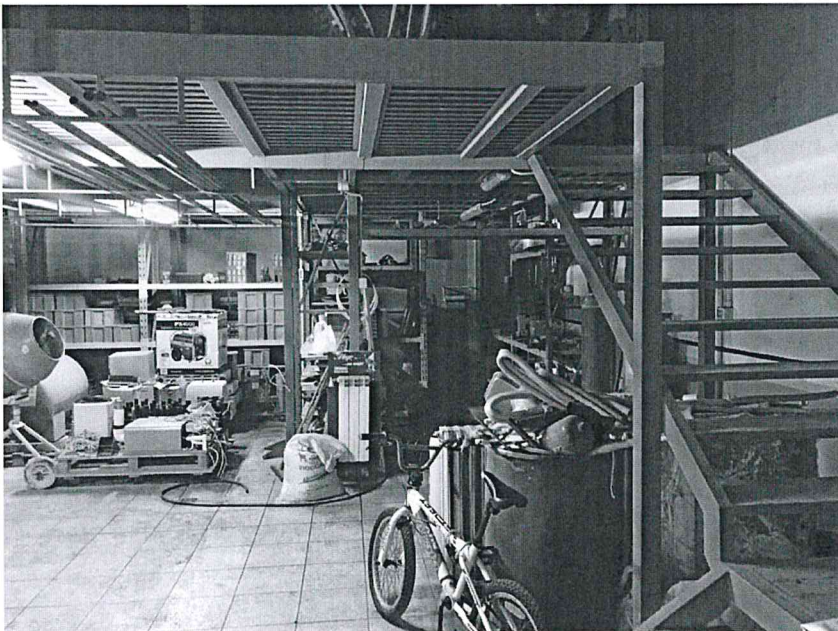


Foto n. 12: Scala di accesso soppalco in acciaio adibito a deposito

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)



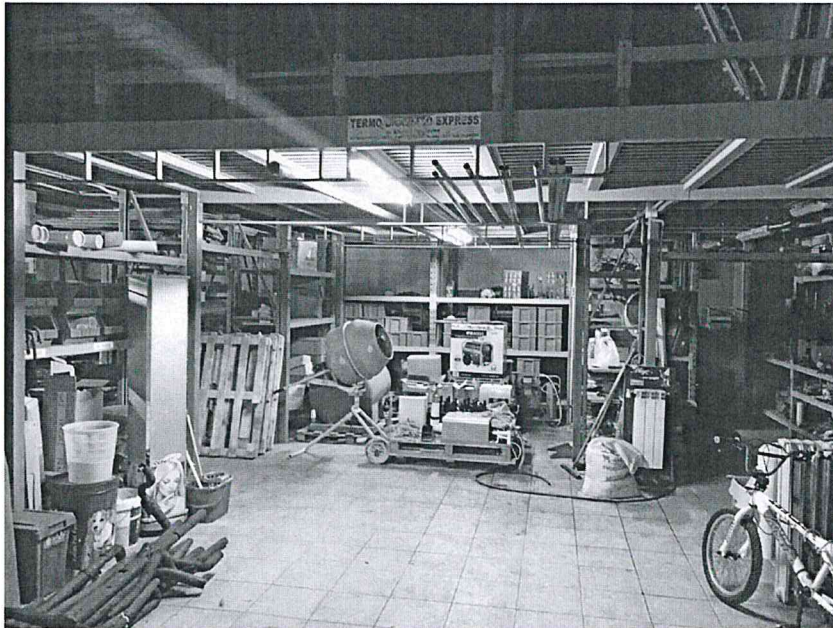


Foto n. 13: Interno box



Foto n. 14: Soppalco in acciaio adibito a deposito

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Giacomo Lombardi  
Via Magenta 29, Torremaggiore (Fg)

✓ Il sottoscritto attesta che il presente documento informatico, estratto, tramite consultazione remota del fascicolo informatico .../..., equivale all'originale.

pag. 8 di 8

Torremaggiore, 25/07/2019

Ing. Giacomo Lombardi (f.to digitalmente)

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69c27637fa539f58a7b61b49fda22c17





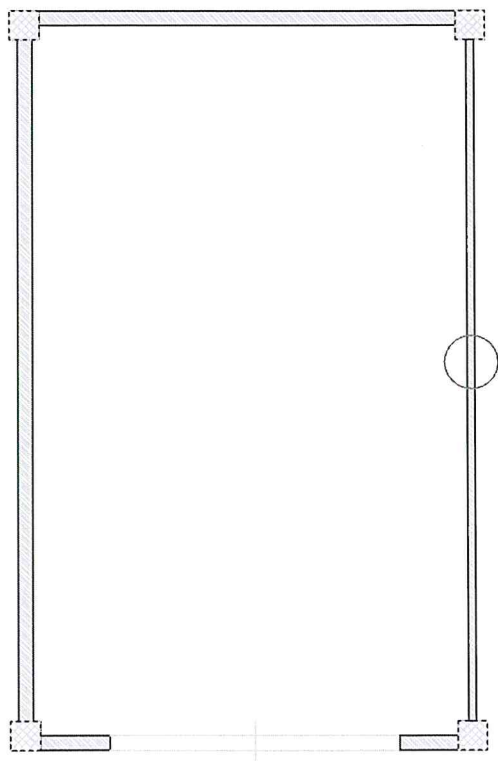


SITUAZIONE CATASTALE - BOX

LOTTO N. 2

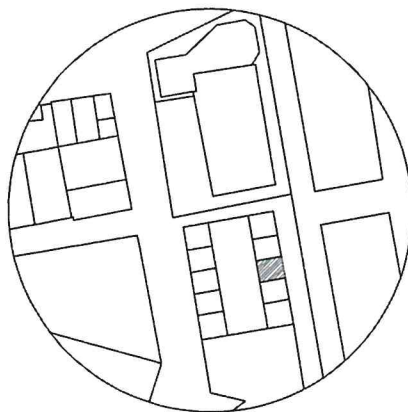
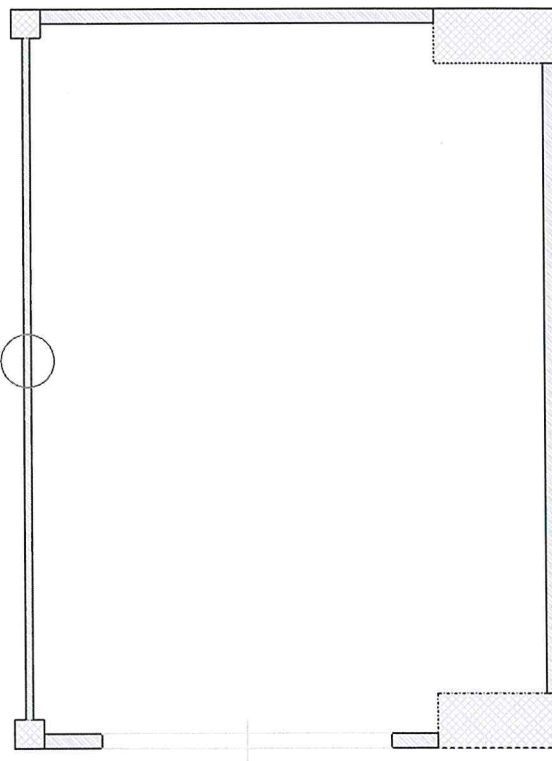
PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
FOGLIO 58 PARTICELLA 2456 SUB. 23  
CATEGORIA C/6 (autorimessa)

altra u.i.u.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
FOGLIO 58 PARTICELLA 2456 SUB. 24  
CATEGORIA C/6 (autorimessa)

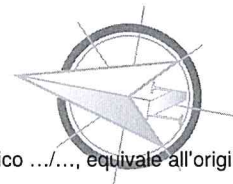
altra u.i.u.



Il sottoscritto attesta che il presente documento informatico, estratto tramite consultazione remota del fascicolo informatico .../..., equivale all'originale.

Torremaggiore, 25/07/2019

Ing. Giacomo Lombardi (f.to digitalmente)



SCALA 1:100

Firmato Da: LOMBARDI GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69c27637fa539f58a7b61b49fdaa22c17





