ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SUG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO':

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

[redacted] +1

ELABORATO':

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

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

IL TECNICO:
Ing. Antonio VENTAROLA

ISO 9001
LL-C (Certification)

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. ANTONIO VENTAROLA N° 2558

INGEGNERIA VENTAROLA
Via Vittorio Veneto, 103 - 71036 Lucera (FG)
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
ingegneriaventarola.it
08811781446 3206560797

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 89/23 R.G. ES.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

****

PREMESSA

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1. *- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel vent[redacted] anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
1. *- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
1. *– quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
1. *- 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*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

e la data della relativa annotazione;

2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
2. *- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile,*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banza Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
6. *all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini,*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

dati catastali e prezzo base;

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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 ed a quantificare i costi occorrenti;

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA
Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

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

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

Quesito n° 1 bis

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

Foglio 3 p.lla 631 sub 3 - Catasto fabbricati – [redacted]

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

Titolo di provenienza nel vent[redacted]:

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

Quesito n° 1 ter

alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

Catasto Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG)

LOTTO UNICO:

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

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

Quesito n° 1 quater

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito n°1 quinquies

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

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

LOTTO UNICO:

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito n° 2

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

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

LOTTO UNICO:

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

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

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

Quesito n°3

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

caratteristiche	Solaio di piano	**Latero-cementizio**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

Quesito n°4

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Criteri di stima

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

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

Fonti informazioni

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Immobiliare" e siti web come "Immobiliare.it".

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

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito n°4 bis

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

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

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

Quesito n°5

alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono di proprietà del sig. [redacted].

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Considerando che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato da un unico appartamento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO UNICO:

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

scalinata esterna al fabbricato condominiale dipartentesi dal pertinente giardino.

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

Catasto Fabbricati – Comune di Rodi Garganico (FG)

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

Quesito n°7

all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

locazioni;

LOTTO UNICO:

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

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

1/1 [redacted]

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

Quesito n°8

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

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°9

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

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

1. **Iscrizione – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna** registro generale n. 8958 registro particolare n. 1274 del 02.11.2010 a [redacted] e [redacted] e contro la signora [redacted] nato a [redacted] (proprietà per 1/1 - DEBITRICE).
2. **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare** registro generale n. 2091 registro particolare n. 1720 del 08.03.2023 a favore di [redacted] e [redacted] e contro il signor [redacted] nato a [redacted] (proprietà per 1/1 - DEBITORE).
3. **Trascrizione** registro generale n. 9757 registro particolare n. 8243 del 18.10.2023 a favore di [redacted] nato a [redacted] e a favore di [redacted] nata a [redacted] e contro la signora [redacted] nata a [redacted].

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito n°10

alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

Quesito n°11

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 3 p.lla 631 sub 3 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di Rodi Garganico, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale. Dall' A.P.E. si rileva che l'unità immobiliare in esame appartiene alla classe energetica "F" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a 147,7940 KWh/m^2 anno. L'unità immobiliare è sprovvista di impianto termico (allegato n. 10).

Quesito lettera a

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

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

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

Quesito lettera b

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

trasferimento dei beni;

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

Quesito lettera c

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

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

Quesito lettera d

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

Quesito lettera e

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

Si rimanda a quanto già relazionato al precedente punto d.

Quesito lettera f

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito n°12

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

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

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Tipologia del bene : Appartamento per civile abitazione.

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

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

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

Confini, estensione e dati catastali:

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

appartiene a:

1/1 [redacted]

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. **Iscrizione – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna** registro generale n. 8958 registro particolare n. 1274 del 02.11.2010 a [redacted] e [redacted] e contro la signora [redacted] nato a [redacted] (proprietà per 1/1 - DEBITRICE).
2. **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare** registro generale n. 2091 registro particolare n. 1720 del 08.03.2023 a favore di [redacted] e [redacted] e contro il signor [redacted] nato a [redacted] (proprietà per 1/1 - DEBITORE).
3. **Trascrizione** registro generale n. 9757 registro particolare n. 8243 del 18.10.2023 a favore di [redacted] nato a [redacted] e a favore di [redacted] nata a [redacted] e contro la signora [redacted] nata a [redacted].

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

INDICE DEGLI ALLEGATI

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

Lucera 19 Giugno 2025

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. ANTONIO VENTAROLA N° 2558

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] + 1 *(89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Verbale di sopralluogo)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

VERBALE DI SOPRALLUOGO

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

Alla presenza di:

- [redacted] (CUSTODE GIUDIZIARIO)
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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

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

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

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

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

È verbale L.C.S.

Rodi Garganico, lì 10 marzo 2025

Il Tecnico ***C.T.U.*** ..... *(Ing.* ***Antonio VENTAROLA****)*

[redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Estratto di matrimonio)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Sovrapposizione ortofoto e catastale)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16





Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Documentazione ipocatastale)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T426626 del 06/03/2025

per immobile
Richiedente [redacted]

Dati della richiesta

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

Situazione aggiornamento

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

Elenco immobili

Comune di RODI GARGANICO (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00631 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 8958
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA - SEZ. DISTACCATA S SEVERO Repertorio 228/2010 del 07/05/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 209 del 05/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 2091
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 586/2023 del 24/02/2023
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 18/10/2023 - Registro Particolare 8243 Registro Generale 9757
   Pubblico ufficiale FOGGIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 97640/88888 del 16/10/2023
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Ispezione telematica

n. T1 145875 del 11/06/2025

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

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9757
Registro particolare n. 8243 *Presentazione n.* 3 *del* 18/10/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 16/10/2023 *Numero di repertorio* 97640/88888/22
Pubblico ufficiale FOGGIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA FOGGIA (FG) *Codice fiscale* -

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO

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

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 *Soggetti a favore* 2 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune H480 - RODI GARGANICO (FG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 3 *Particella* 631 *Subalterno* 3
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 4,0 vani

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune I641 - SERRACAPRIOLA (FG)
Catasto TERRENI
Foglio 35 *Particella* 169 *Subalterno* -

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Ispezione telematica

n. T1 145875 del 11/06/2025

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

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9757

Registro particolare n. 8243 *Presentazione n.* 3 *del* 18/10/2023

Natura T - TERRENO *Consistenza* 23 are 60 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE

Cognome [redacted] *Nome* [redacted]

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

Sesso M *Codice fiscale* [redacted]

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

Soggetto n. 2 *In qualità di* FAVORE

Cognome [redacted] *Nome* [redacted]

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

Sesso F *Codice fiscale* [redacted]

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

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO

Cognome [redacted] *Nome* [redacted]

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

Sesso F *Codice fiscale* [redacted]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

DEVOLUZIONE PER LEGGE [redacted] - EREDE - CONIUGE/PARTE DELL'UNIONE CIVILE [redacted] - EREDE - FIGLIO/A

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] + 1 *(89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

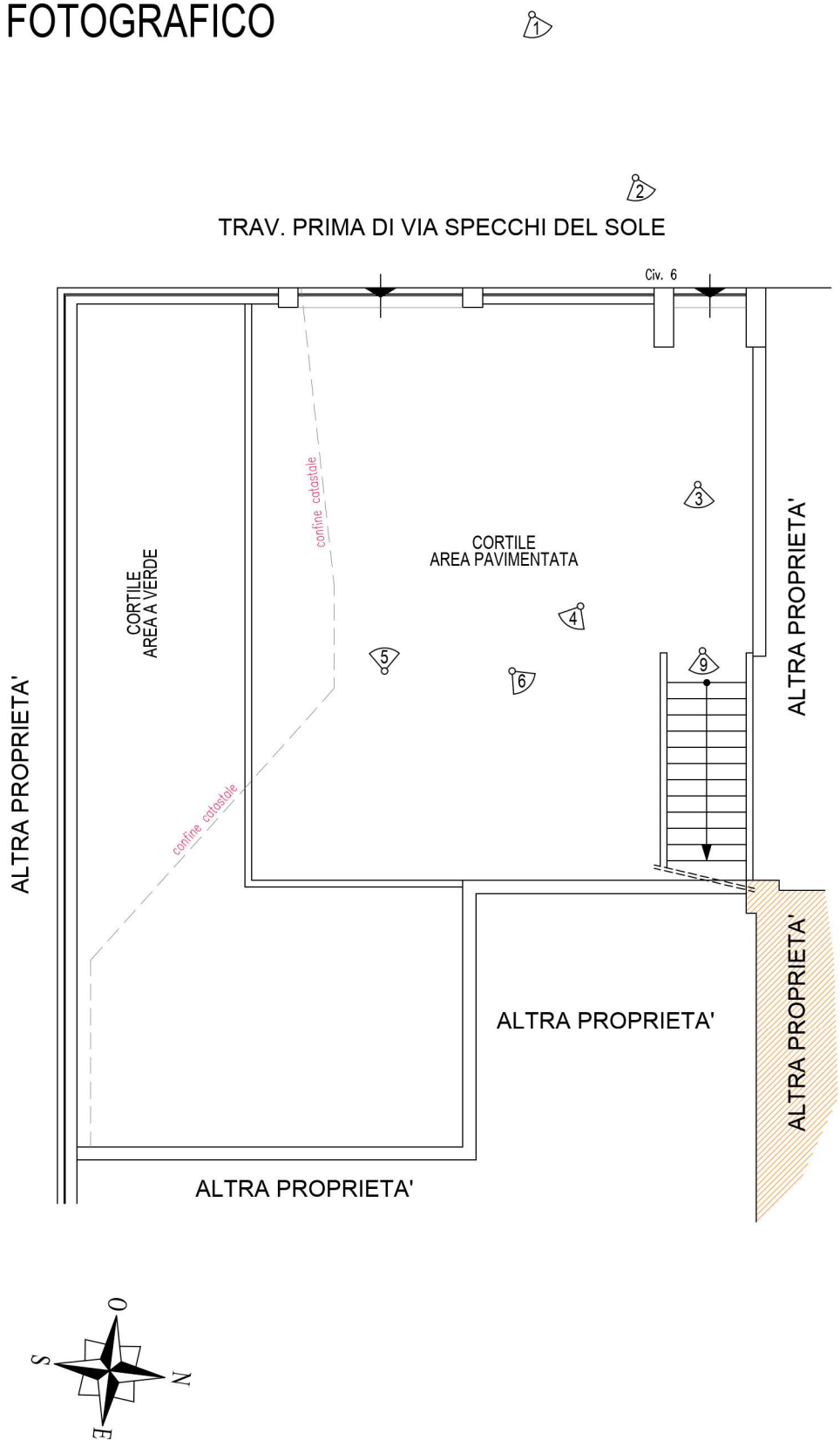
[redacted]

(Documentazione fotografica)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

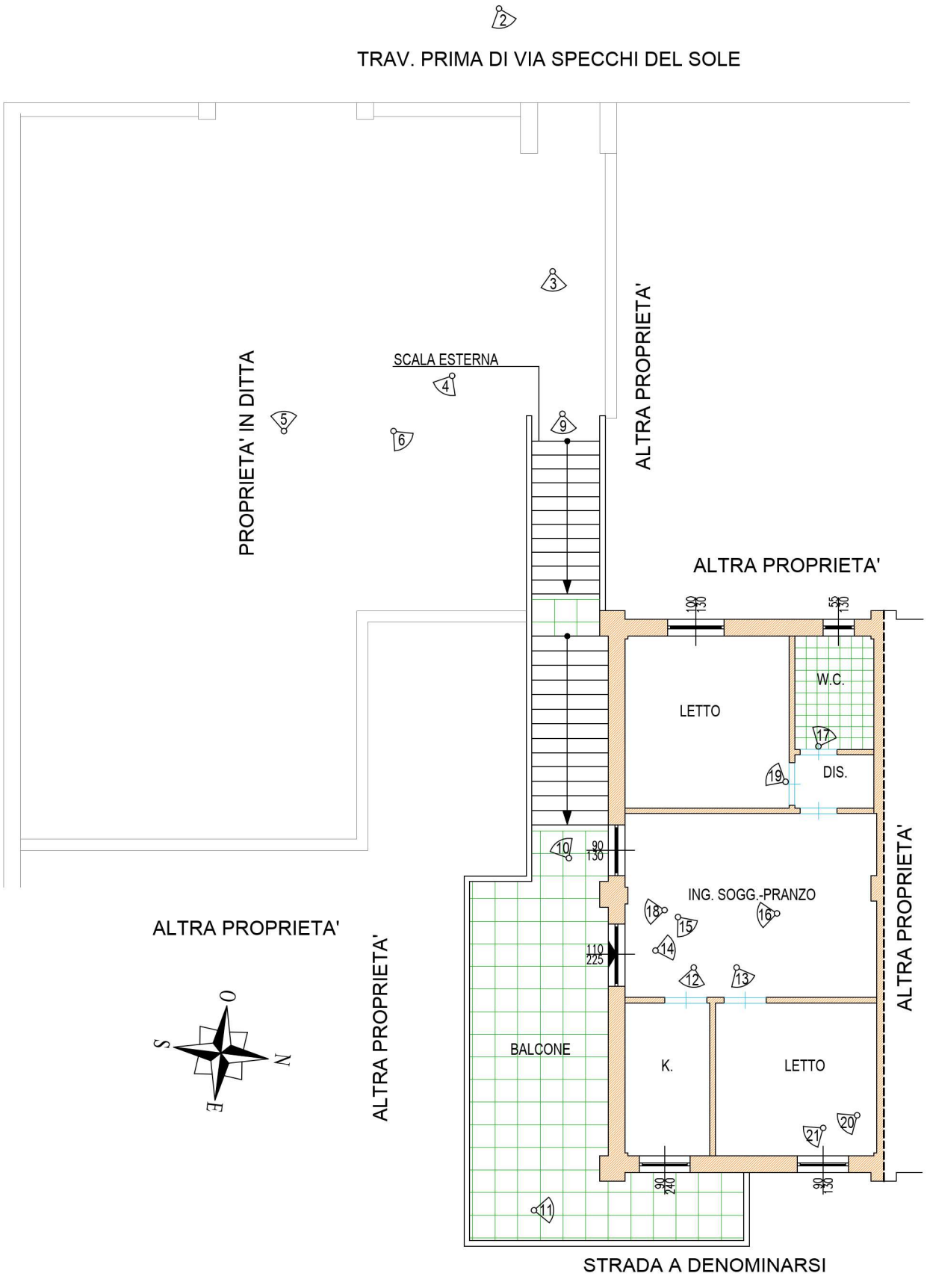
Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

PIANTA PIANO TERRA
RILIEVO FOTOGRAFICO



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

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



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 03 – Vista cortile e scala esterna di accesso

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 04 – Vista cortile piano terra

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 05 – Vista cortile al piano terra

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 06 – Vista appartamento al piano secondo

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 08 – Vista panoramica da strada a denominarsi

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 09 – Particolare scala esterna di accesso

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 10 – Vista panoramica cortile di proprieta'

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 11 – Particolare balcone

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 12 – Vista cucina e infisso esterno

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 13 – Vista interna

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 14 – Vista interna

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 15 – Vista interna

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 16 – Vista interna

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 17 – Vista interna bagno

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 18 – Particolare zona ingresso

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 19 – Vista interna

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 20 – Particolare infisso esterno

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 21 – Particolare infisso esterno

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

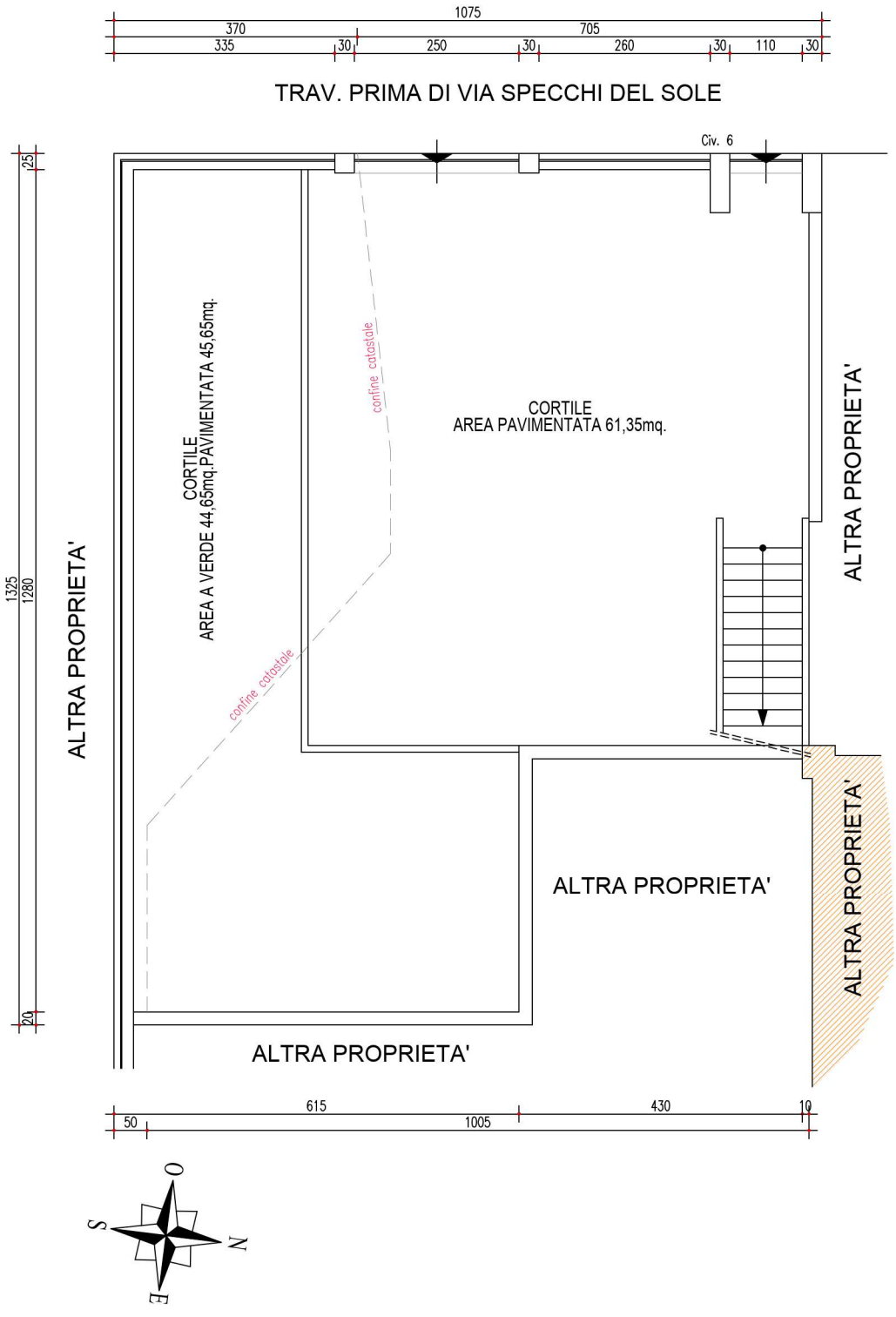
[redacted]

(Planimetria del bene)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

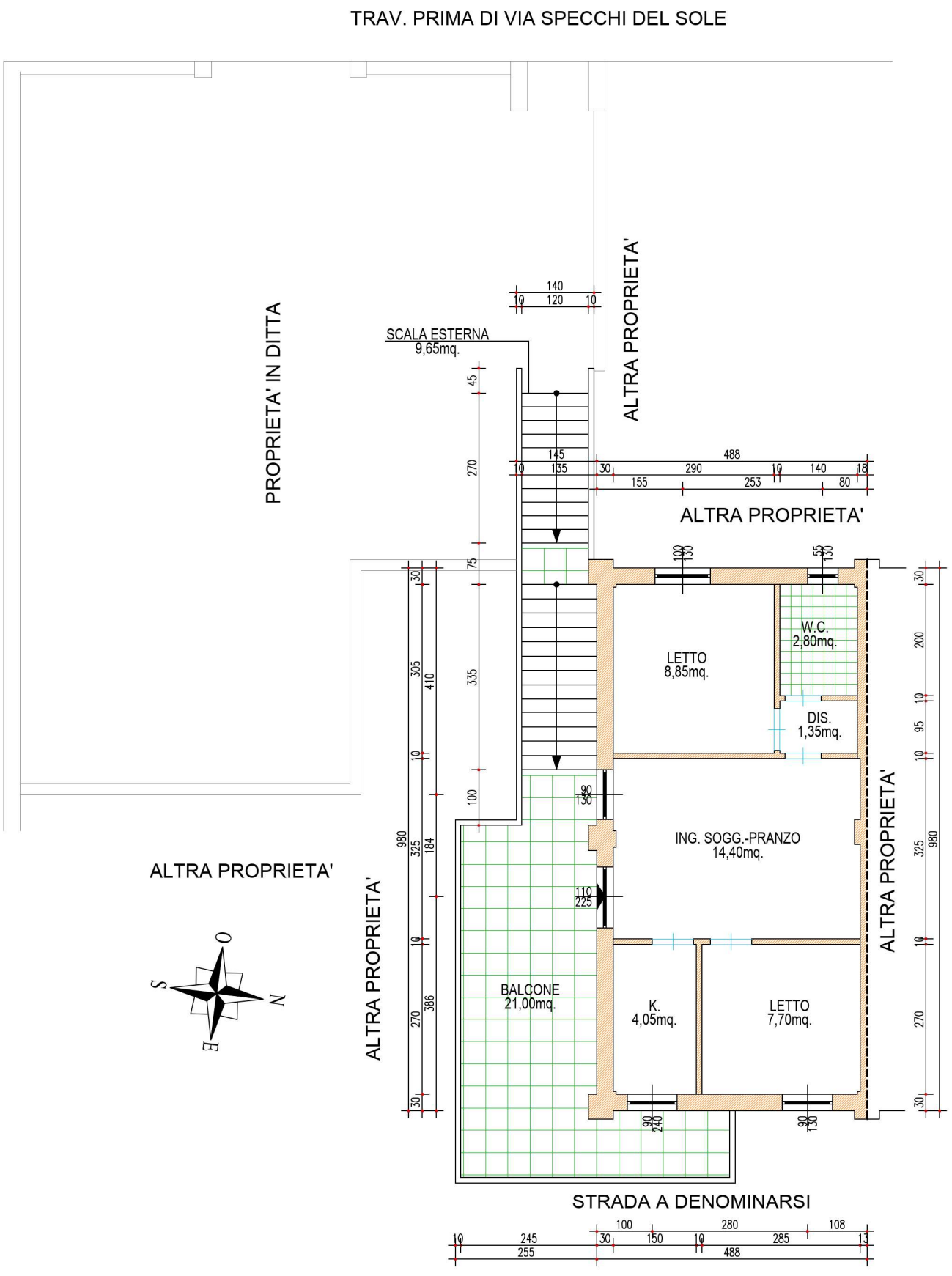
Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

PIANTA PIANO TERRA
RILIEVO METRICO



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

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



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Planimetria catastale)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Data: 06/03/2025 - n. T419126 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0009246 del 11/01/2007

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

Contrada Santa Barbara civ. SNC

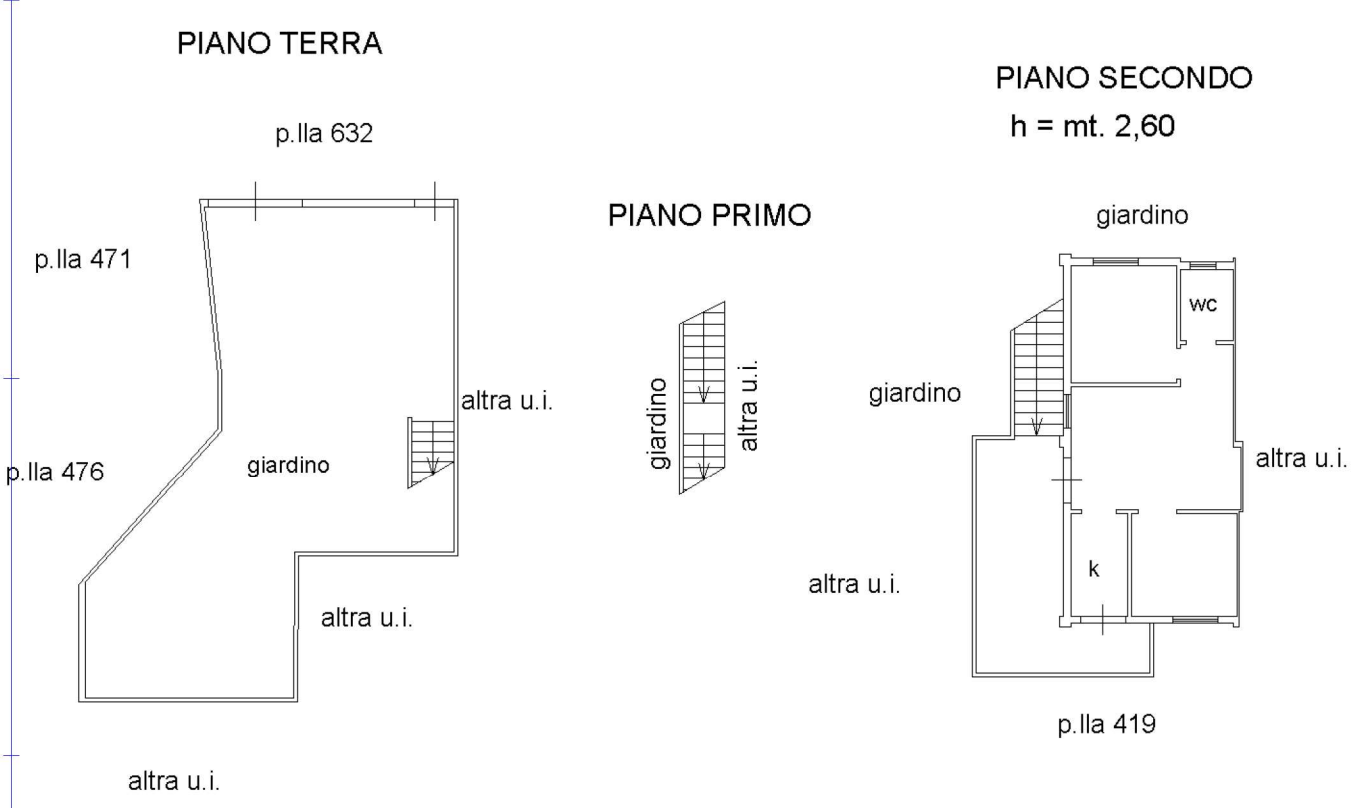
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 631
Subalterno: 3

Compilata da:
De Bellis Leonardo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Foggia N. 305

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2025 - n. T419126 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/03/2025 - Comune di RODI GARGANICO(H480) - < Foglio 3 - Particella 631 - Subalterno 3 >
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Visura storica per immobile del 06.03.2025)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2025

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

INTESTATO

1	EDILIZIA [redacted] sede in SAN SEVERO (FG)	[redacted]*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**631**	**3**			**A/3**	**3**	**4 vani**	**Totale: 56 m² Totale:esluse aree scoperte**: 45 m²**	**Euro 330,53**	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T-1 - 2				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. FG0503304 del 20/12/2007	**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H480 - Foglio 3 - Particella 631

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2007

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

Indirizzo	CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T-1 - 2

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2025

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

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H480 - Foglio 3 - Particella 631

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**3**	**631**	**3**			**A/3**	**3**	**3 vani**		**Euro 247,90**	COSTITUZIONE del 11/01/2007 Pratica n. FG0009246 in atti dal 11/01/2007 COSTITUZIONE (n. 33.1/2007)

Indirizzo	CONTRADA SANTA BARBARA n. SNC Piano T-1 - 2				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

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

Situazione degli intestati dal 11/01/2007

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

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Documentazione rilasciata dal comune di Rodi Garganico)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

COMUNE DI RODI GARGANICO

71012 PROVINCIA DI FOGGIA

==========

SETTORE V-U.T.C.

protocollo@pec.comune.rodigarganico.fg.it

☎ 0884/919415 Codice Fiscale 84000870711

All'Ing. Ventarola
antonio.ventarola@ingpec.it

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

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

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

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

con la presente comunica quanto segue:

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

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

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

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

Rodi Garganico, lì 18/06/2025

Il Responsabile V settore
Urbanistica ed Edilizia
Arch. Giovanni Pignatelli*
(*documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 21 del D.L.gs. 7/3/2005, n. 82 recante "Codice Amministrazione digitale" e s.m.i.)

Recapiti del SUE
Tel 0884/919471 – 0884/919472
Email protocollo@pec.comune.rodigarganico.fg.it

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Attestato di prestazione energetica)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7104325000639979 **VALIDO FINO AL:** 18/06/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.2**

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

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

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Rodi Garganico (FG)**
Cod.Istat: 71043
Indirizzo : **Traversa prima di via Specchi del Sole**
CAP 71012
Piano : t-1-2 - Interno : 1
Coord. GIS : **Lat : 41.9244646 ; Long : 15.864309**

Zona climatica :	**C**
Anno di costruzione :	**2001**
Superficie utile riscaldata (m^2) :	**39.15**
Superficie utile raffrescata (m^2) :	**0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) :	**147.71**
Volume lordo raffrescato (m^3) :	**0.00**

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

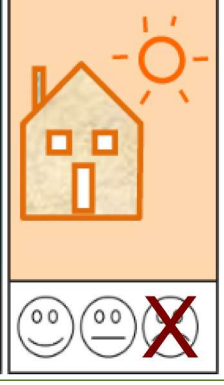
Servizi energetici presenti

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

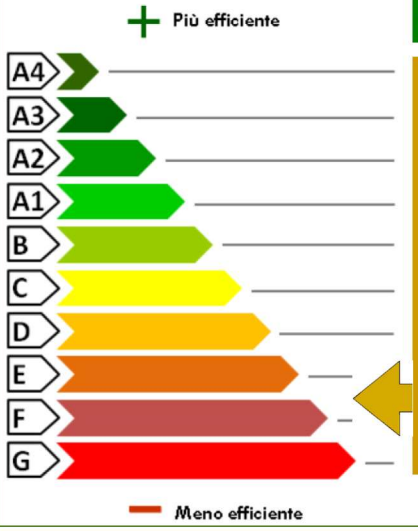
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE
	

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP gl,nren

147.79

kWh/m ^{2} anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (54.05)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 147.79 kWh/m^2 anno
☒	Gas naturale	583.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m^{2}anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			Emissioni di CO2 27.71 kg/m^2 anno
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione infissi esistenti in metallo con infissi a taglio termico	NO	30.0	D (97.62)	D 97.62 (kWh/m^{2}anno)

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	147.71	m^3
S - Superficie disperdente	109.93	m^2
Rapporto S/V		0.74
EPH,nd	87.84	kWh/m^2 anno
Asol,est/A sup utile	0.059	-
YIE	0.28	W/m^2 K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	119.86
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 η_W	0.00	27.94
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO VENTAROLA
Indirizzo	Via Vittorio Veneto, 103 - 71036 Lucera (FG)
E-mail	a.ventarola@ingegneriaventarola.it
Telefono	08811781446 - 320656
Titolo	ingegnere
Ordine / Iscrizione	ordine degli ingegneri della provincia di Foggia - n.2558
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

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

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 18/06/2025

Firma e timbro del tecnico

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

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:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[redacted] *+ 1 (89/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

(Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

A mezzo PEC
Lucera, lì 19 giugno 2025

[redacted] **+ 1**
c/o avv. [redacted]
pec: [redacted]

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. n. 89/23

promossa da

[redacted] **+ 1**

contro

[redacted]

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

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

Distinti saluti

IL C.T.U.
Ing. Antonio VENTAROLA

ISO 9001
LL-C (Certification)

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. ANTONIO VENTAROLA N° 2558

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

A mezzo PEC
Lucera, lì 19.06.2025

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

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. n. 89/23

promossa da

[redacted] **+ 1**

contro

[redacted]

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

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

Distinti saluti

IL C.T.U.
Ing. Antonio VENTAROLA

ISO 9001
LL-C (Certification)

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. ANTONIO VENTAROLA N° 2558

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16