

Cutruzzolà

STUDIO PROFESSIONALE

[C⁴]

Ing. Antonio Cutruzzolà | Arch. Assunta Cutruzzolà | Arch. Francesca Cutruzzolà | Avv. M. Antonella Cutruzzolà

via Firenze 5 71036 Lucera (FG) | tel.fax. 0881.547189 | mail: studiocutruzzola@gmail.com
www.studiocutruzzola.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Valentina PATTI, G.E.

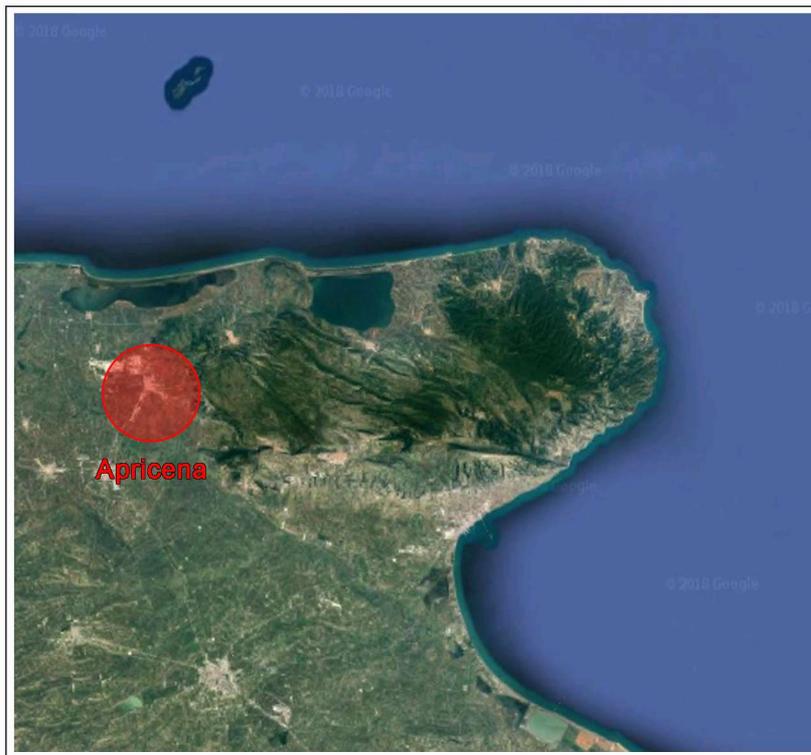
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

OGGETTO: P.E. 28/2022Reg. Gen.

promossa da:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



N.B. A norma della legge n. 633741 e del c.c. art. 2578, che tutelano i diritti d'autore, il presente documento non potrà essere riprodotto, nè consegnato a terzi, nè utilizzato per scopi diversi da quello per il quale è stato elaborato, senza l'autorizzazione scritta di questo studio professionale che detiene il diritto di proprietà afferente a prestazione intellettuale.



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Valentina Patti, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **28/2022** Reg.Gen.E.I.

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
 2. ATTIVITA' PERITALE
 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI
 4. RISPOSTA AI QUESTITI
 5. SINOSI BREVILOQUENTE
-



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., la sottoscritta, arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale forense in via Firenze n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 20.09.2023, previo giuramento di rito promissorio, conferiva alla sottoscritta l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta, in via preliminare, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente, previa comunicazione inviata al creditore precedente (cfr. pec del 28.09.2023 ore 18,00) ed al debitore esecutato (racc. A/R del 29.09.2023 codice di spedizione n. 153348034905 Ufficio Postale di Lucera) fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno



11.10.2023, alle ore 10,30, sui luoghi oggetto di interesse, per procedere alla ispezione dei cespiti, alla verifica dello stato d'uso e di manutenzione degli stessi, nonché della eventuale presenza di superfetazioni, ovvero di opere abusive.

Nel giorno e all'ora prefissata, la sottoscritta si portava presso il luogo indicato alle parti per dare corso all'attività peritale conoscitiva; atteso altro tempo oltre l'ora prestabilita, visto non comparire nessuno delle persone informate, alle ore 11,00 chiudeva il processo verbale di sopralluogo, registrando la rilevata circostanza impeditiva.

La sottoscritta, di poi, fissava nuovamente l'inizio dell'attività peritale (racc. a.r. codice spedizione n.153348034491 dell'11.10.2023,) per il giorno 23.10.2023, con convegno alle ore 10,30, sempre presso gli immobili oggetto di esecuzione forzata, per procedere all'apertura delle operazioni peritali di sopralluogo.

Questa volta, la sottoscritta rinveniva sui luoghi *de quibus* (in Apricena alla via Arturo Toscanini civ. 32) la presenza di debitore



esecutato, unitamente a _____ che
garantivano l'accesso agli immobili oggetto di attenzione.

Nella circostanza si dava inizio alle operazioni peritali ispezionando dapprima l'abitazione ubicata al piano terra della palazzina condominiale di maggiore consistenza, con accesso costituito da cancello metallico di ingresso ubicato alla sinistra del portone condominiale. Di poi l'attività conoscitiva proseguiva presso il locale box, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso costituito da rampa carrabile discendente ubicata a destra del portone condominiale.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta esaminava gli immobili, effettuandone il rilievo metrico dettagliato, per accertare la piena rispondenza tra lo stato dei luoghi osservato e le planimetrie catastali ad essi relative, prestando particolare attenzione alla tipologia dei rivestimenti e dei dettagli ritenuti significativi ai fini della stima immobiliare dei compendi pignorati.

Inoltre si procedeva alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnica, anche al fine di



rilevare la tipologia degli infissi e i dati tecnici dell'impianto termico nonché le caratteristiche costruttive del pacchetto murario, propedeutici alla formazione dell'APE (attestazione di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26/06/2015).

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto per conferma dagli intervenuti. Alle ore 11,30 la sottoscritta si allontanava dai luoghi succitati.

Il giorno 10.10.2023 alle ore 9,30 la sottoscritta si recava presso l'Archivio Notarile di Foggia per visionare gli atti di c/v per Notar Pasquale de Candia del 17.10.2007 e del 01.03.2010, prendendo appunti su separato foglio di quanto in essi espresso, ritenuto utile ai fini dell'istruttoria. Alle ore 10,30 la sottoscritta si allontanava dal richiamato ufficio.

Il giorno 21.12.2023 alle ore 10,30, a seguito di istanza inviata a mezzo pec in data 10.10.2023, e previo appuntamento telefonico, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. di Apricena per acquisire informazioni ed i titoli abilitativi richiesti, inerenti agli immobili oggetto di interesse; ivi giunta, prendeva visione e successivamente acquisiva copia digitale delle seguenti



pratiche amministrative, complete degli elaborati di progetto, rilasciate

dall'Ente e riguardanti il bene immobile ubicato alla via Arturo Toscanini

civ. 32. Più precisamente:

- Permesso di Costruire n. 58/2006
(rilasciato agli aventi diritto)
- Permesso di Costruire in variante n. 01/2008
(rilasciato all'avente diritto)
- D.I.A. in variante n. 162/2008 del 12.11.2008.

Null'altro di inerente ai beni immobili ubicati alla via Toscanini veniva
prodotto dall'Ufficio preposto.

Dopo aver acquisito tutte le informazioni anche presso i pubblici Uffici,
l'attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la serena
meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai
quesiti del mandato affidatole.



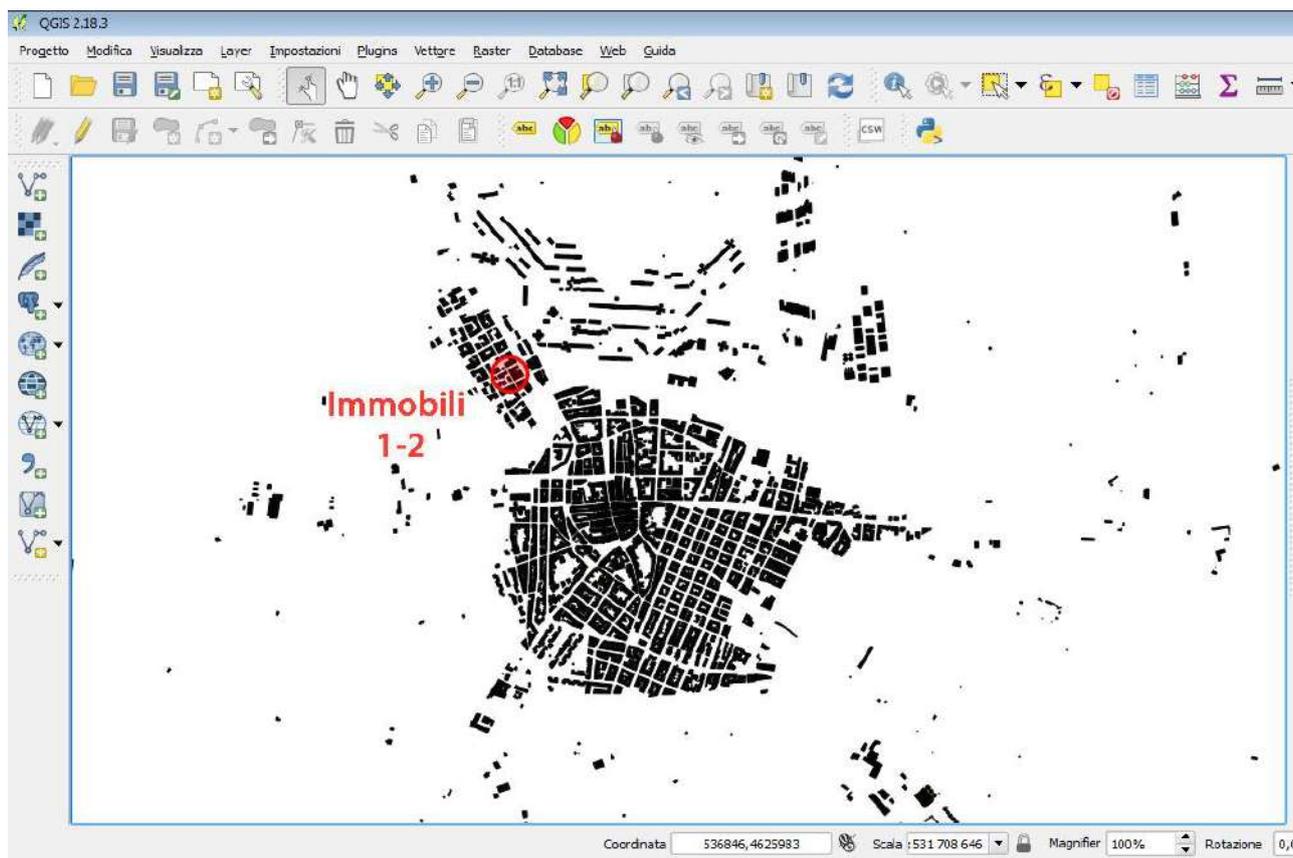


IMMAGINE 1: Comune di Apricena, inquadramento territoriale dei cespiti eseguiti

3. CRITERO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI CESPITI ESECUTATI

I compendi immobiliari, oggetto di esecuzione forzata, sono quindi ubicati nel centro abitato del comune di Apricena.

La sottoscritta, per conferire una chiara identificazione degli stessi, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati secondo lo stesso ordinato distinguo richiamato nella trascrizione dell'atto di pignoramento:



Identificazione catastale	Cat.	Comune	Proprietà	Quota parte
IMMOBILE 1 F. 21 p.lla 698 sub. 4	A/3	Apricena		
IMMOBILE 2 F. 21 p.lla 698 sub. 15	C/6	Apricena		

Gli immobili 1 e 2 facenti parte dello stesso stabile condominiale costituiscono:

- Immobile 1: abitazione (piano terra);
- Immobile 2: locale garage (piano interrato).

Il criterio, con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è quello più appropriato al caso in esame, c. d. “metodo comparativo”, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni tratte dalla libera consultazione della accreditata Banca dati dell’Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nella zona periferica dell’



abitato di Apricena, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale insistono, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, evinte nel corso del sopralluogo ispettivo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
- 2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
- 3) determinazione della estensione commerciale dell'immobile da stimare;
- 4) valutazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario.

3.1 Individuazione dei prezzi di compravendita:

I valori specifici degli immobili sia a destinazione residenziale che locali box-garage, posti in periferia del Comune di Apricena, nella Zona



Omogenea D1, in cui sono ubicati i cespiti *de quibus*, risultano compresi nei range:

Immobili	min[€/mq]	max.[€/mq]
Abitazioni civili	€.550,00/mq	€. 750,00/mq
Box	€.400,00/mq	€. 600,00/mq

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there are navigation links for 'Prenota un appuntamento', 'Accesso ai servizi', 'Contatti e assistenza', and 'Trova l'ufficio'. Below this is a search bar with the text 'Cerca...'. The main navigation menu includes 'Cittadini', 'Imprese', 'Professionisti', 'Intermediari', 'Enti e PA', and 'L'Agenzia'. A blue button labeled 'Area riservata' is on the right. The breadcrumb trail reads 'Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. The main heading is 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. Below this, the search criteria are listed: 'Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1', 'Provincia: FOGGIA', 'Comune: APRICENA', 'Fascia/zona: Periferica/V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI, V. VOLTA, V. QUASIMODO, V. VERDI, V.LE DI VITTORIO, V. GIOTTO, V. BATTIPAGLIA, V. SACCO E V.', 'Codice di zona: D1', 'Microzona catastale n.1', 'Tipologia prevalente: Abitazioni civili', and 'Destinazione: Residenziale'. A table displays the results:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	750	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	N

IMMAGINE 2:
Zona periferica D1, quotazione immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al primo semestre dell'anno 2023 (ultima rilevazione statistica effettuata



dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale, poiché quelli afferenti alla odierna procedura non hanno vocazione in tal senso.

La sottoscritta, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, alla luce delle finiture, dello stato manutentivo e conservativo, emersi in fase di sopralluogo (come da probante documentazione fotografica allegata), ritiene prendere in considerazione il valore mediato del range; più nel dettaglio:

Immobile	Valore unitario
1: Abitazione	€. 650,00/mq
2: Locale garage	€. 500,00/mq

I valori specifici testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed



emerografiche, afferenti ad immobili ubicati nella zona periferica del Comune di Apricena, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa. Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali, fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, poiché suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano il valore unitario al caso di specie.



Detrazione conseguente allo stato d'uso degli immobili

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in genere i seguenti coefficienti correttivi:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,65

La sottoscritta a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico, servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra; lo stato dell'immobile si considera, invece, scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura.



Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia.

Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione degli immobili ispezionati diverso da quello ritenuto **normale** (come da documentazione fotografica allegata).

Il positivismo logico che sottende i risultati di stima conclusivi motivatamente raggiunti, li rende sostanzialmente non dubitabili.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene ai fini della valutazione economica dei beni staggiti, assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di Apricena, Zona D1:**

Immobile 1 (abitazione): € 650,00/mq x 1,0 (normale) = € 650,00/mq.

Immobile 2 (locale garage): € 500,00/mq x 1,0 (normale) = € 500,00/mq.



4. RISPOSTA AI QUESITI

- **QUESITI n° 1, 1-bis**

Il creditore procedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma del Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, datato 16.02.2022, che ha riguardato i beni esecutati nell'ultimo ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita a Foggia il 09.02.2022 ai nn. 1071/912).

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, il certificato notarile versati in atti e l'ispezione ipotecaria aggiornata (che si produce in allegato alla presente), la sottoscritta ha rilevato piena assonanza.

Cronologia inversa dei titoli di proprietà

La sottoscritta, ritiene riportare una sintesi dei contenuti, evinti dalla esegesi della documentazione versata in atti, che qui si intendono integralmente richiamati, unitamente a quanto approfondito nel merito, presso i Pubblici Uffici.

Si riportano di seguito i titoli di provenienza che hanno interessato i beni oggetto di attenzione nell'ultimo ventennio.



❖ **Unità Immobiliari 1, 2**

Proprietà:



- Con atto di c/v per Notar De Candia Pasquale del 01.03.2010 Rep.

42829 trascritto a Lucera il 16.03.2010 al n. 2277,

vendeva a _____ che acquistava l'intera

proprietà dei beni oggettivati.

Nell'atto di c/v si legge: *"a) appartamento al piano terra avente accesso autonomo dall'antistante portino pertinenziale che si apre su via Arturo Toscanini civico 32, composto di tre vani ed accessori oltre che al retrostante piccolo cortile...[omissis]...b) locale al piano seminterrato, ad uso autorimessa, avente accesso dalla seconda porta a sinistra per chi percorre l'area di manovra condominiale che si diparte da via Arturo Toscanini n. 32/C esteso circa metri quadrati trentasei (mq. 36)"*

- Con atto di c/v per Notar De Candia Pasquale del 17.10.2007

trascritto a Lucera il 09.11.2007 ai nn. 9950/7150,

vendevano, rispettivamente la propria quota di



proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno, a _____ he acquistava per l'intero, il bene oggetto di interesse.

Nell'atto di c/v si legge: *“la piena proprietà del suolo edificabile sito in Apricena alla via Arturo Toscanini, esteso circa metri quadrati trecentosessantaquattro (mq. 364)[omissis]... il suolo in oggetto risulta dalla demolizione di un fabbricato articolato su un livello (piano terra) con annesso cortile”*.

- Con atto di c/v per Notar Torelli Matteo del 18.02.1986 trascritto a Lucera il 06.03.1986 al n. 8595

_____ che acquistavano, rispettivamente la quota di proprietà ($\frac{1}{2}$) ciascuno, il bene di seguito descritto: *“immobile al piano terra, libero di cielo, già adibito a stalla, privo di pavimentazione ed intonacatura, con retrostante cortile di circa centocinquanta metri quadrati (150 mq.)”*.



- **QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies**

Si precisa all'Ill.mo Lettore che la sottoscritta ha appurato, che **non ci sono**, allo stato, **altre procedure** esecutive gravanti sui beni oggetto della odierna procedura esecutiva.

Al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore esecutato, la sottoscritta ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Apricena. (cfr. allegato)

Dalla disamina dello stesso emerge che il debitore esecutato ha contratto

Dalle annotazioni si evince che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 co. 2 del c.c.

Non si è evinta la costituzione di alcun fondo patrimoniale.

- **QUESITO n° 2, 2 bis**

I compendi esecutati confinano con:

Immobile 1 (F. 21 p.lla 698 sub. 4)

- Strada comunale denominata Arturo Toscanini;
- F. 21 p.lla 698 sub. 3 intestata a
(1/2 proprietà);



- F. 21 p.lla 698 sub. 6 intestata a
proprietà) e (1/2 proprietà).

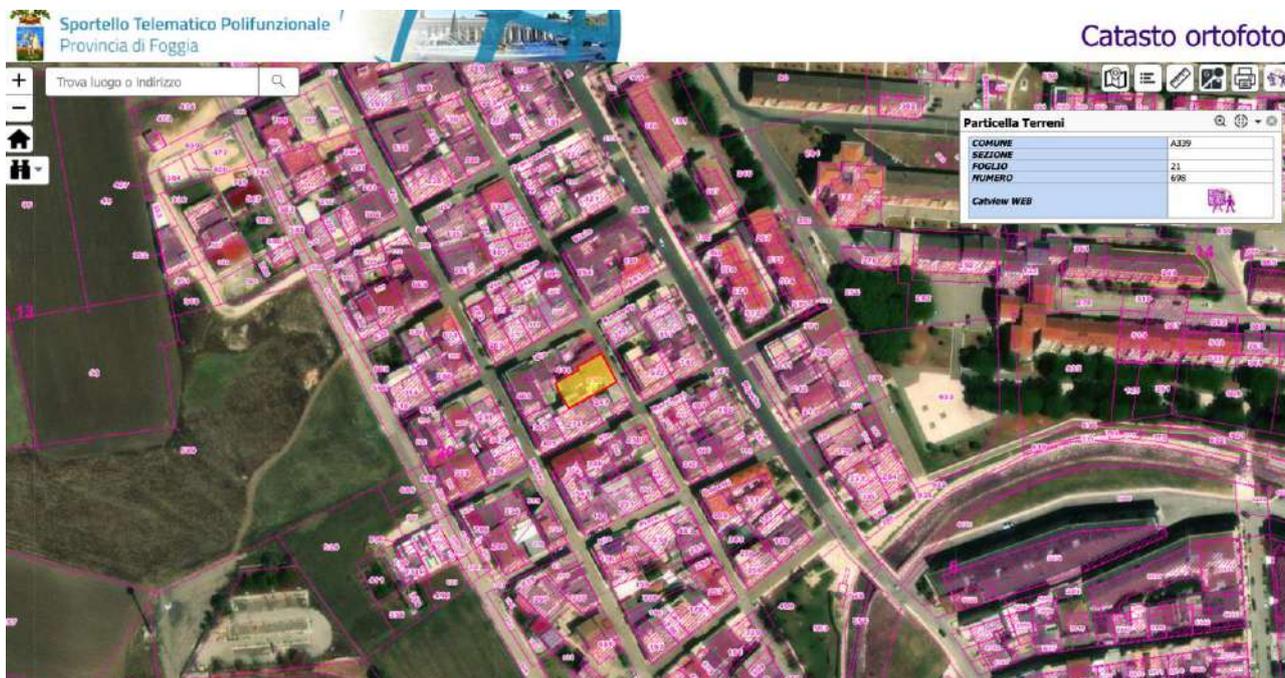


IMMAGINE 3: Comune di Apricena, F. 21 p.lla 698: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Immobile 2 (F. 21 p.lla 698 sub. 15)

- Strada comunale denominata Arturo Toscanini;
 - F. 21 p.lla 698 sub. 14 intestata a _____ ;
 - F. 21 p.lla 698 sub. 4 intestata a _____
 - F. 21 p.lla 698 sub. 2 – bene comune non censibile.
- **QUESITI n° 3, 4 e 4 bis**

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei cespiti eseguiti *de quibus*, ad una sintetica descrizione



degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

Descrizione analitica

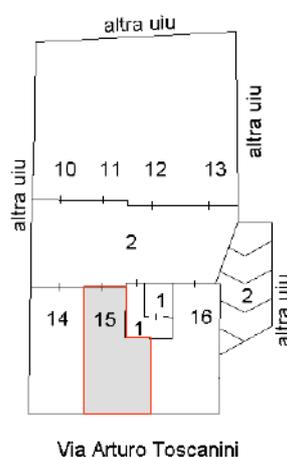
Dalla ispezione conoscitiva, eseguita in fase di sopralluogo sui cespiti eseguiti, si è appurato che le parti strutturali degli stessi risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul loro valore venale.

Inoltre è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di elementi decorativi di oggettiva pregevolezza e riscontrata qualità sui paramenti murari interni, che possano conferire ai manufatti una qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della presente formazione estimativa degli stessi.



Preliminarmente si riferisce che i due subalterni oggetto di pignoramento immobiliare fanno parte dello stesso edificio condominiale; più nel dettaglio, come già specificato, individuano rispettivamente l'appartamento al piano terra ed il vano garage al piano interrato.

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
BOX



PIANO TERRA
ABITAZIONE

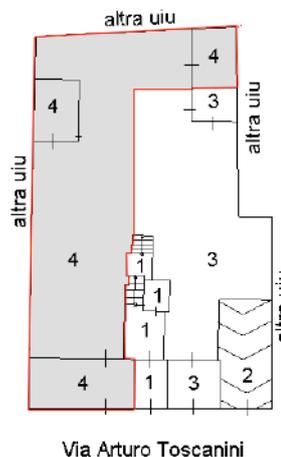


IMMAGINE 4: Planimetrie dei beni immobili oggetto di esecuzione forzata

Immobile 1

Dalla ispezione è emerso che la struttura portante intelaiata dell'immobile è stata realizzata in cemento armato, mentre i muri di tamponamento sono in laterizio.



L'abitazione, inserita nella zona esterna-periferica dell'abitato di Apricena, riceve accesso dalla strada comunale denominata via Arturo Toscanini; si riferisce che alla data del sopralluogo sulla facciata prospettica del fabbricato si evinceva la sola apposizione del numero civico (32) sul portone condominiale. Il cancello metallico che consente l'accesso prima al portico esclusivo di pertinenza e poi all'abitazione al piano terra, si trova a sinistra rispetto al richiamato portone.

Oltrepassando il portico si entra nell'appartamento accedendo dapprima nell'ampio vano unico che costituisce la zona giorno con cucina a vista munito di porta-finestra e finestra prospicienti il portico di ingresso sul prospetto principale; proseguendo, attraverso una porta divisoria interna si raggiunge la zona notte. Un corridoio distributivo serve l'ingresso a n. 3 camere da letto, n. 2 servizi igienici completi di tutti i sanitari, vano ripostiglio/lavanderia di utilità, oltre che n. 2 cortili rispettivamente esposti a Nord ed a Sud.

Il portico all'ingresso ed i n. 2 cortili garantiscono luminosità a tutti gli ambienti.





IMMAGINE 5: Zona giorno dell'abitazione oggetto di pignoramento

Tutti gli ambienti descritti, presentano una copertura piana con altezza utile interna di mt. 3,50 ca.; le superfici sono intonacate al civile e dipinte di colori chiari; i due servizi igienici presentano entrambi un rivestimento ceramico di tonalità chiara per la pavimentazione e di tonalità beige per le pareti; la pavimentazione, unica nei vari ambienti, è di colore chiaro ed è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura.



I serramenti, dotati di vetro-camera, sono realizzati in legno; le porte divisorie interne, sono realizzate in legno alcune con telaio a scomparsa, altre della tipologia a battente.

Le unità sono corredate di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per le loro normali fruibilità.

Immibile 2

Attraverso la rampa discendente carrabile, ubicata a destra del portone condominiale, si raggiunge il piano interrato che ospita i vani garage serviti dalla corsia di manovra.

Il box, oggetto di esecuzione forzata, è munito di serranda metallica ascensionale e si presenta come un ampio locale di sgombero (h. 2.50), infatti accoglieva al suo interno oggetti di vario tipo.

Si riferisce che le superfici di detto immobile (pareti perimetrali e soffitto) erano intonacate a civile e dipinte di bianco.



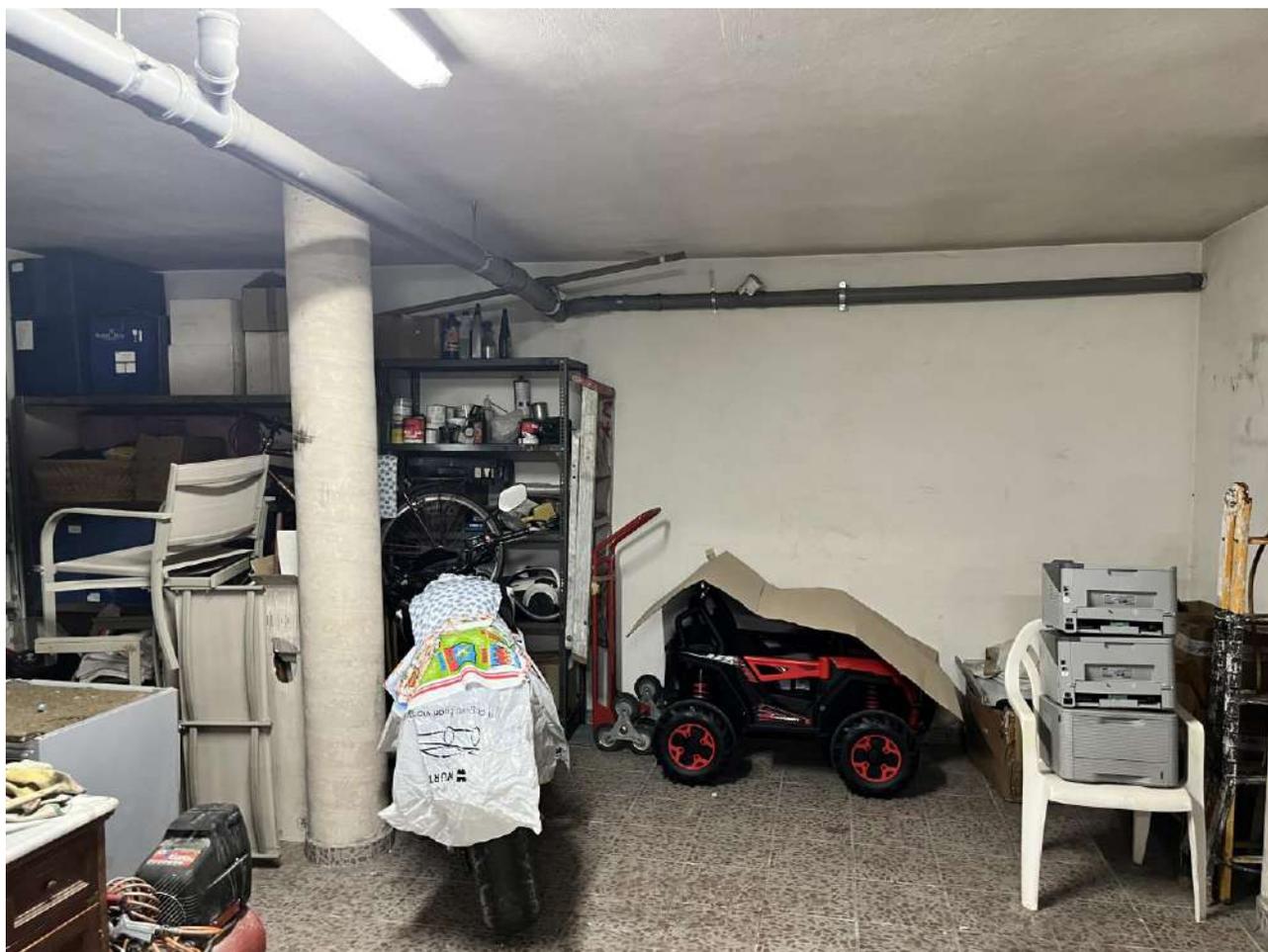


IMMAGINE 6: Immobile 2, locale autorimessa al piano interrato

Le unità è corredata di impianto elettrico a vista realizzato con i conduttori correnti in specifiche tubazioni isolanti.

Determinazione della estensione commerciale

La sottoscritta, ha ritenuto procedere ad un rilievo metrico dello stato delle cose osservate, resosi necessario per verificarne la metratura e rappresentare, quindi, la restituzione grafica planimetrica.



Ai fini del computo della stima degli immobili *de quibus*, è stata considerata la loro superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, incluse le superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata ai fini della determinazione del valore locativo.

Le superfici relative ai balconi, terrazzi, cortili o similari, se comunicanti con gli accessori diretti, come nel caso in esame, in accordo con il DPR 138/98 sono state quantificate nella misura del 30% fino a 25 mq., e nella restante quota del 10% per la parte eccedente.

Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica dei cespiti eseguiti risulta essere:



Immobile 1:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
<u>Piano terra (abitazione)</u> Calpestabile vani principali Ed accessori diretti	124,00 mq	100%		124,00 mq
Muri perimetrali esterni	8,20 mq	100%		8,20 mq
Muri perimetrali confinanti	11,00 mq	50%		5,50 mq
Muri divisori interni	3,30 mq	100%		3,30 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (portico+n. 2 verande)	40,00 mq	30%	7,5 mq	9,00 mq
		10%	1,5 mq	
Immobile 1	150,00 mq			

Immobile 2

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
<u>Piano interrato (locale garage)</u> Calpestabile vano	33,70 mq	100%		33,70 mq
Muri perimetrali esterni	2,40 mq	100%		2,40 mq
Muri perimetrali confinanti	2,10 mq	50%		1,05 mq
Immobile 2:	37,15 mq			

Si ritiene evidenziare che le misurazioni metriche delle superfici degli immobili staggiati surriportate sono state rilevate nella loro sostanziale entità, poiché esse possono essere affette da eventuali possibili errori



discostativi di rilevamento, comunque tali da non inficiare la significatività sostanziale delle stesse.

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario

reale

L'unità abitativa ed il box rispondono ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
abitanti	Apricena >10.000	0,90
categoria catastale	abitazione economica A/3	1,10
	box C/6	0,90
ubicazione	zona edificata periferica	0,90
vetustà	10-20 anni	0,95
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00



Coeff. abitazione = $0,90 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,846$.

Coeff. locale box = $0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,692$.

Determinazione del valore

Immobili 1-2 (F.21 p.lla 698 sub. 4-15)

Alla stregua di quanto già innanzi infrascritto, gli immobili eseguiti oggetto di interesse, presentano elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta dei valori unitari di riferimento di seguito riportati, in considerazione dello stato manutentivo osservato, delle caratteristiche dei fabbricati oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento:

- **Immobile 1:** abitazione (piano terra): €. 650,00/mq. x 0,846
= €.549,90/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'immobile, produce il seguente risultato:

Immobile 1: abitazione (F.21 p.lla 698 sub. 4)	
150,00 mq x €.549,90/mq	€.82.485,00



- **Immobile 2:** locale parcheggio (piano interrato): €. 500,00/mq. x 0,692=€.346,00/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'immobile, produce il seguente risultato:

Immobile 2: locale parcheggio (F.21 p.lla 698 sub. 15)	
37,15 mq x €.346,00/mq	€.12.853,90

Il valore complessivo, è risultato essere di €. 95.338,90; considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore all'intero più prossimo, pari a **€. 95.300,00.**

QUESITO n° 5

Formazione dei lotti

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione di un **lotto unico**, poiché i cespiti eseguiti, e le precipue caratteristiche costruttive che li indentificano non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, tenuto conto anche della L.122/1989 (c.d. Tognoli).

LOTTO UNICO

quota pignorata 1/1 **proprietà**

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

- Appartamento (sup. commerciale ca. 150,00 mq.) ubicato al piano terra della palazzina condominiale sita in Apricena, alla via Arturo



Toscanini civico 32, corredato da locale garage ubicato al piano interrato. (sup. commerciale 37,15 mq.), censiti in Catasto Urbano come segue:

F. 21 p.lla 698 sub 4 cat A/3

F. 21 p.lla 698 sub 15 cat C/6

- **Valore del lotto unico: €. 95.300,00**

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili staggiti, si precisa che nel corso delle operazioni di sopralluogo si appurava che essi erano abitati ed utilizzati con continuità dal debitore esecutato, che ha assicurato l'accesso agli immobili.

Alla luce di quanto acquisito, la sottoscritta non ha ritenuto procedere in ulteriori indagini in tal senso poiché ritenute del tutto superflue.

QUESITO n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti eseguiti

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, che si produce in allegato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,



(09.02.2022) le unità esegutate sono state oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 16.03.2010 ai nn. 295/2278 a favore di Bancapulia Spa, contro il debitore esegutato - riguarda entrambi gli immobili pignorati.
- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 09.02.2022** ai nn. 1071/912 a favore del creditore precedente, contro

Come risulta da allegata documentazione.

QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia delle unità immobiliari costituenti il LOTTO UNICO che, dalla lettura dell'atto di c/v trascritto a Lucera il 16.03.2010 al n. 2277, con il quale il debitore esegutato (proprietà 1/1) ha acquistato i beni immobili dal dante causa, si evince:



[...] “il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato costruito in virtù dei permessi di costruire n.ri 58/06 e 01/08, rilasciati dal Comune di Apricena rispettivamente in data 29 agosto 2006 e 14 gennaio 2008 e successiva variante giusta denuncia inizio attività del 12 novembre 2008 [...].”

Presso l'U.T.C., a seguito di ricerca su istanza prodotta dalla sottoscritta, si è acquisita copia digitale delle pratiche amministrative.

Si riferisce che dal raffronto tra quanto definito dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo (D.I.A. n. 162/2008), e lo stato dei luoghi osservato non sono emerse difformità volumetriche, ma una diversa distribuzione interna degli spazi dell'abitazione che riguarda la posizione di diversi tramezzi, sanabile con Scia postuma attraverso il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di €. 516,00 (ex art. 37 Dpr 380/2001).

Lo stato dei luoghi, invece, è fedele all'elaborato planimetrico catastale (n. FG0157818 del 17/04/2009).



QUESITO n° 11

Attestato di Prestazione Energetica

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche degli immobili oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termigrometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 “*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*” entrato in vigore il 01.10.2015, all’ art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell’APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o



riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico dell'edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso. La classe energetica dell'edificio, determinata dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici).

Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la



piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale informatico "*Sistema Puglia*"; l'art. 9 co.1 recita "*I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia...*".

La sottoscritta, in applicazione dell'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, della sola unità abitativa in quanto la stessa, come tipologia edilizia, risulta compresa nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

Il vano garage non è compreso nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quindi è esentato dalla obbligatorietà dell'APE.

Tenuto conto della tipologia edilizia del cespite esecutato, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la sua costruzione,



degli infissi rilevati in fase ispettiva, di cui è corredato il manufatto, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

LOTTO UNICO:

- Immobile 1: abitazione

Come già asserito, l'immobile è provvisto di caldaia murale alimentata a gas metano (marca Hermann modello Mini spazio zero 24 SE) collegata a elementi radianti e di stufa a pellet (marca Extraflame modello Duchessa idro steel);

Classe energetica: **F** (EPgl 132.98 Kwh/mq annuo).

- Immobile 2: Vano garage

Esso non rientra nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 d.P.R. n. 412/93 (il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici) quali box, cantine, autorimesse, depositi. Questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.

Si precisa che la sottoscritta, in ottemperanza alle disposizioni, ha proceduto al deposito delle Certificazioni APE sul portale "Sistema



Informativo APE PUGLIA”, in data 27.12.2023, con validità decennale,
con codici identificativi n.7100423000460942.

5. SINOSSI BREVILOQUENTE

LOTTO UNICO

quota pignorata 1/1 proprietà

Compendio immobiliare costituito da:

- Appartamento (sup. commerciale ca. 150,00 mq.) ubicato al piano terra della palazzina condominiale sita in Apricena, alla via Arturo Toscanini civico 32, corredato da locale garage ubicato al piano interrato (sup. commerciale 37,15 mq.), censiti in Catasto Urbano come segue:

F. 21 p.lla 698 sub 4 cat A/3

F. 21 p.lla 698 sub 15 cat C/6

- Classe energetica: **F** (EPgl 132.98 Kwh/mq annuo).
- **Valore del lotto unico: €. 95.300,00.**

Complessivamente confina con:

- Strada comunale denominata Arturo Toscanini;
- F. 21 p.lla 698 sub. 3 intestata a | 1/2
proprietà);
- stata a
- F. 21 p.lla 698 sub. 14 intestata a ;
- F. 21 p.lla 698 sub. 4 intestata a
- F. 21 p.lla 698 sub. 2 – bene comune non censibile.



La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ n. 2 tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ elaborato planimetrico
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ ispezioni ipotecarie
- ✓ documentazione amministrativa rilasciata dall'U.t.C di Apricena
- ✓ atto di c/v trasmesso dallo Studio Notarile Torelli
- ✓ estratto di matrimonio
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e ai debitori esecutati

Lucera 20.12.2023

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
arch. Assunta Cutruzzolà

