



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 430/2018 R.G.Es.

PROMOSSA DA

CREDITO EMILIANO S.P.A.

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



Sommario

INCARICO	2
PREMESSA	2
TITOLARITA'	2
OPERAZIONI PERITALI	3
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567	4
SITUAZIONE ICI/IMU	5
DATI CATASTALI	6
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE	8
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	9
REGOLARITA' EDILIZIA	9
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI	10
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'	10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
Criteri e metodologie estimative	12
1) Il contesto della valutazione	12
2) Analisi di mercato e rilevazione di atti recenti di compravendita	13
3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile	14
SCHEMA RIASSUNTIVO	17
BIBLIOGRAFIA	18
ALLEGATI	19



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con n. 314, con ordinanza del G.E. Dott. Michele Palagano, datata 14/11/2019, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto.

Nell'udienza del 01/10/2020, previo giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico di espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Lotto Unico - bene oggetto di pignoramento:

- immobile in Volturino (FG) – Via I Traversa Santa Lucia n. 3, piano sottostrada - piano terra, censito al foglio 28 particella 244 sub. 2;
- immobile in Volturino (FG) – Via I Traversa Santa Lucia n. 3, piano primo - piano secondo, censito al foglio 28 particella 244 sub. 3.

TITOLARITA'

In catasto il bene risulta intestato:

- sub. 2:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
------------	------------	------------	------------	---------------

- sub. 3:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
------------	------------	------------	------------	---------------



OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 11 febbraio 2021, ore 10:00, il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato a Volturino, in via I Traversa Santa Lucia n. 3, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Sul luogo erano presenti l'Avv. Stefania Tucci, nella qualità di custode giudiziario, e la signora [REDACTED] [REDACTED], moglie del debitore esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED].

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari censite in catasto al foglio 28 particella 244 sub. 2 e 3.

Alle ore 11:10 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Volturino per reperire i titoli abilitativi del fabbricato, l'Ufficio Anagrafe per l'atto di matrimonio, l'Ufficio Tributi per la situazione ICI-IMU e l'Agenzia delle Entrate di Foggia per ricercare atti di compravendita da utilizzare per la valutazione dell'immobile. Il verbale di sopralluogo costituisce l'Allegato n. 1.



Figura n. 1: Orto foto – bene oggetto di pignoramento (cerchio rosso)

**DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE – ART. 567**

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 26/09/1992 NN. 7923/6731 LUCERA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 10/09/1992 Rep. N. 31045 Notaio: Vincenzo Grasso	Catasto Volturino- Fabbricati -F.28 Part. 244 sub. 2 -F.28 Part. 244 sub. 3	A FAVORE: - [REDACTED] Proprietà 1/1 CONTRO: - [REDACTED] Proprietà 1/2 -Laura Postiglione Proprietà 1/2
Nota di iscrizione del 21/01/2011 NN. 480/47 LUCERA	Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 18/01/2011 nn. 13945/5857 Notaio: Rocco Di Taranto Somma Tot. € 80.000,00	Catasto Volturino- Fabbricati -F.28 Part. 244 sub. 2 -F.28 Part. 244 sub. 3	A FAVORE: -Credito Emiliano S.P.A. Proprietà 1/1 CONTRO - [REDACTED] Proprietà 1/1
Nota di trascrizione del 22/10/2018 NN. 8426/6857 LUCERA	Atto giudiziario del 19/07/2018 rep. n. 4938 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili	Catasto Volturino- Fabbricati -F.28 Part. 244 sub. 2 -F.28 Part. 244 sub. 3	A FAVORE: -Credito Emiliano S.P.A. Proprietà 1/1 CONTRO - [REDACTED] Proprietà 1/1

Figura n. 2: Tabella ipocatastale

- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa, in quanto ricopre il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (22/10/2018).
- Si è rilevata corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- L'estratto dell'atto di matrimonio non riporta annotazioni a margine, come descritto in figura n. 3.



COMUNE DI VOLTURINO PROT. N. 0007340 DEL 08-10-2020

il cinque agosto millenovecentonovantacinque
alle ore e minuti --:--
a VOLTURINO (FG)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA

ANNOTAZIONI

Nessuna

Rilasciato con modalità: Carta libera
Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

VOLTURINO (FG), 08-10-2020
Ora 09:34

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
Marcello Tarallo

Figura n. 3: Estratto atto di matrimonio

SITUAZIONE ICI/IMU

Per la situazione ICI/IMU del debitore è stato rilasciato dall'Ufficio Tributi di Volturino il prospetto di seguito riportato, figura n. 4.

Prot. n. F353 DEL 08.10.2020

POSIZIONE DEL CONTRIBUENTE

[REDACTED] fiscale / partita IVA [REDACTED]

- Situazione 2020 sintetica -

Tipo	validità	tariffa	%	cat	indirizzo	ulu	sez	fog	num	sub	rend.cat	mesi	%	Val. IMU	Dovuto	A
V	Reg	01-01-2014	0,000	A04	Via traversa s. lucia n. 3	687		0028	00244	0002	185,92	12	100,00	31.234,56	0,00	
V	Reg	01-01-2014	8,600	A04	Via santa lucia 3			0028	00244	0003	108,46	12	100,00	18.221,28	156,70	

SITUAZIONE ANNUALE

- Situazione annuale -

Anno	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dovuto							
acconto	69,00	69,00	69,00	69,00	69,00	69,00	78,00
saldo	69,00	69,00	69,00	69,00	69,00	69,00	79,00
totale	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	157,00
Accertato	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagato							
riscontrato	0,00	155,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inatteso	0,00	121,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rimborsato	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Differenza	-138,00	17,00	-138,00	-138,00	-138,00	-138,00	-157,00

Figura n. 4: Situazione ICI/IMU



DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati Volturino Foglio 28 part. 244 sub. 2 Cat. A/4, Classe 2	[REDACTED] [REDACTED]: proprietà per 1/1	dal 10/09/1992 ad oggi
Catasto fabbricati Volturino Foglio 28 part. 244 sub. 3 Cat. A/4, Classe 3	[REDACTED] [REDACTED]: proprietà per 1/1	dal 10/09/1992 ad oggi

Figura n. 5: dati catastali

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Volturino (FG), foglio 28 particella 244 sub. 2 e sub. 3.

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in via I Traversa Santa Lucia, con ingresso al civico 3. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra ed un livello sotterranea, con tre prospetti liberi.

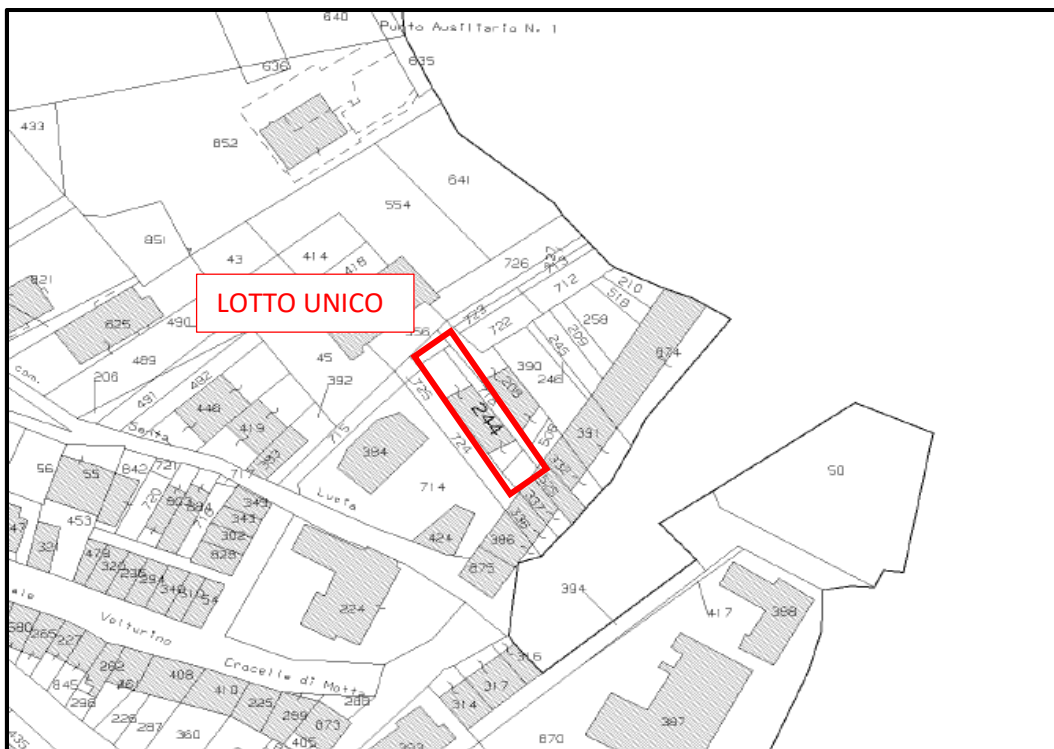


Figura n. 6: Stralcio del foglio di mappa n. 28



Figura n. 7: Ortofoto

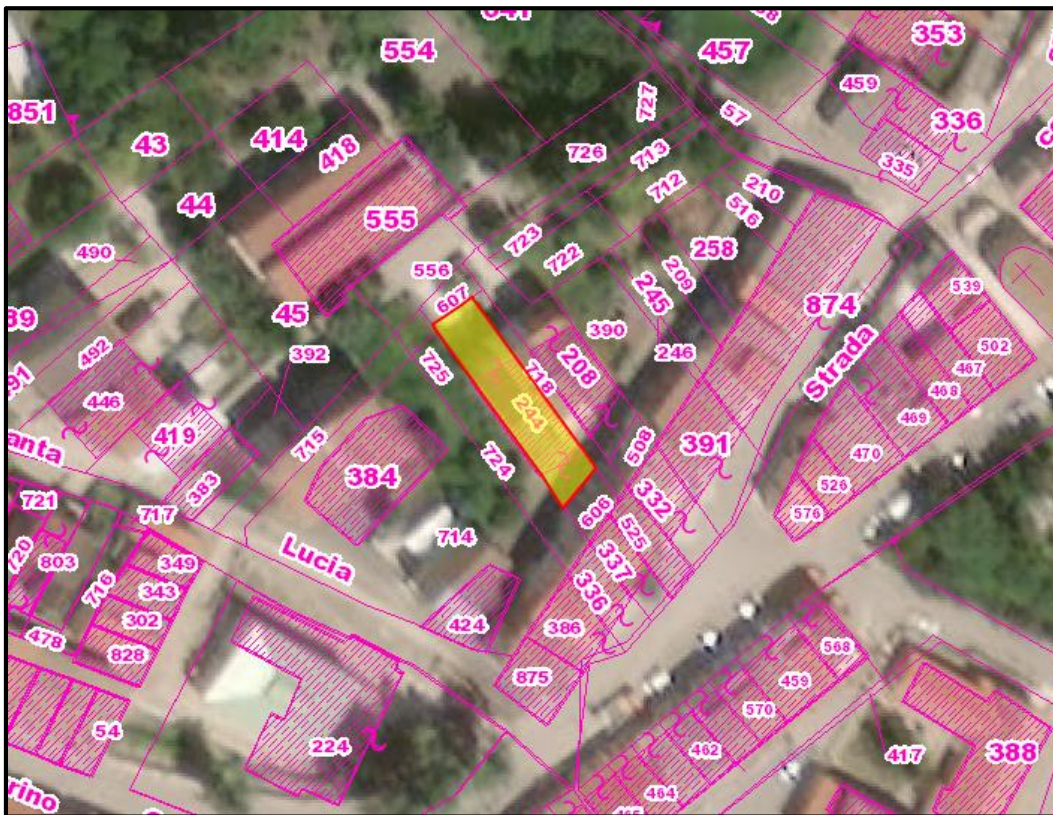


Figura n. 8: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 244 evidenziata in giallo



CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: struttura con muratura portante in tufo

Solai: in latero cemento

Copertura: piana, solaio in latero cemento ricoperto da guaina monostrato lasciata a vista

Pareti esterne: facciata su via I Traversa S. Lucia intonacata al civile, prospetto speculare rivestito con mattoni pieni e prospetto laterale con blocchi di tufo a vista

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: in graniglia di cemento al PT, in gres al P1

Infissi e porte esterne: piano terra in legno e vetro singolo, mentre al piano primo in alluminio e vetro, con persiane in alluminio

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Bagno: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo, tazza e doccia

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento non collegato alla rete pubblica
- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario (collegato alla rete pubblica)
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è valutato quasi buono. Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 2: Stato di fatto – Pianta piano S1, PT e P1 (scala 1:100)

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

- Allegato n. 3: Rilievo fotografico.



CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

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

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano 1° sottostrada	98,00 mq	1	98,00 mq
piano terra	87,40 mq	1	87,40 mq
piano primo	87,40 mq	1	87,40 mq
balcone	5,90 mq	0,3	1,80 mq
Superficie convenzionale complessiva			274,60 mq

Figura n. 9: Consistenza Lotto Unico

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili N. 25 del 23/05/1975 prot. n. 1191.

Si rileva che la pratica cartacea non è stata reperita negli archivi comunali, ma risulta riportata nel registro delle concessioni rilasciate ed anche sul verbale della commissione edilizia del 16/05/1975, come attestato dall'Ufficio tecnico di Volturino, figura n. 10.

L'attestazione completa rilasciata dall'Ufficio tecnico costituisce l'Allegato n. 4.



Figura n. 10: Attestazione Nulla Osta n. 25 del 23/05/1975

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 2, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 5, ha evidenziato le seguenti difformità.

In corrispondenza dell'unità immobiliare censita con il foglio 28 particella 244 sub. 2 è stata depositata la planimetria della particella 488 sub. 5.

Invece l'unità immobiliare censita con il foglio 28 particella 244 sub. 3 è stata accatastata senza tramezzature interne. Le planimetrie catastali estratte dal SISTER (dell'Agenzia delle Entrate) costituiscono l'Allegato n. 6.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

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

Contestualmente dovrà essere presentato il DOCFA per depositare la planimetria catastale del sub. 2 e per rappresentare lo stato di fatto del sub. 3.



Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 800,00 €: costo DOCFA

Quindi il costo totale per sanare le difformità è pari a 2.632,00 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 1.000,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 3.632,00 €.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 7).

L'immobile appartiene alla classe energetica "G", con un consumo annuo di 360,79 kWh/mq.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata rilevata che la caldaia non è presente. È stata rilevata solo una stufa a pellet ma non è stato possibile verificare il suo funzionamento.

Pertanto nel programma utilizzato per la redazione dell'APE (Blumatica Energy) è stato utilizzato un impianto fittizio, ovvero simulato.

L'APE prodotto dallo scrivente CTU è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", in quanto la trasmissione della certificazione energetica sul portale è obbligatoria dal 18/05/2020.

Dopo la trasmissione sul portale è stato assegnato all'APE in oggetto il seguente codice identificativo: **7106221000126275**.

Si evidenzia che nella certificazione energetica è stato rappresentato lo stato dei luoghi in quanto il certificatore è tenuto a rappresentare la situazione rilevata durante il sopralluogo.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteri e metodologie estimative

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

- 1) Il contesto della valutazione
- 2) Analisi di mercato e rilevazione di atti recenti di compravendita
- 3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1) Il contesto della valutazione

Dalla consultazione del sito "Italia in Dettaglio" è stato rilevato che il comune di Volturino conta 1.743 abitanti, con un patrimonio edilizio di 1.436 edifici, dei quali 1.361 utilizzati.

Considerando gli edifici utilizzati (1.361), 1.209 sono adibiti a edilizia residenziale, 152 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. In merito alla struttura degli edifici residenziali (1.209) 1.010 sono stati costruiti in muratura portante, 191 in cemento armato e 8 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Per quanto attiene lo stato manutentivo degli immobili a scopo residenziale, 81 sono in stato manutentivo ottimo, 851 in stato buono, 276 in stato mediocre e 1 in stato pessimo.

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Volturino è il PRG, con integrazione approvata in Delibera di G.R. n. 1879 del 18/11/2020.

Lo zoning del centro abitato è rappresentato nella Tavola n. 20 bis, di cui si riporta uno stralcio in figura n. 11, con localizzazione del bene oggetto di stima.

Il bene oggetto di stima ricade in zona B (zona interamente edificata), figura n. 11, adiacente alla zona A (centro storico) e C2 (area di espansione residenziale).

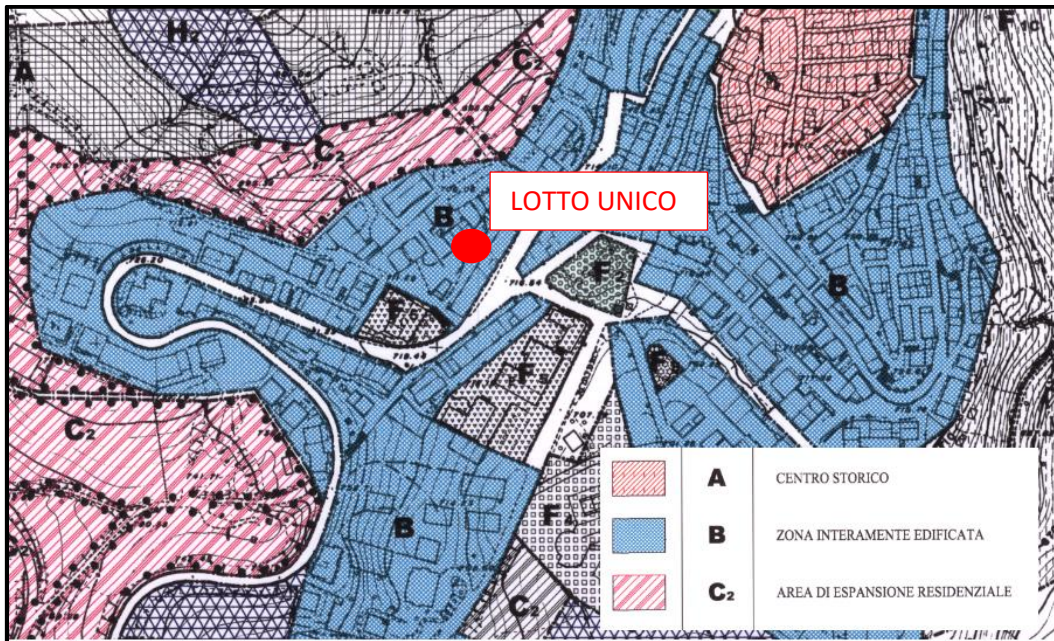


Figura n. 11: Stralcio del PRG e localizzazione del Lotto Unico

Il fabbricato oggetto di stima ricade nella tipologia edilizia della “casa singola”, con tre prospetti liberi ed uno costruito in aderenza. Con autorimesse a piano sottostrada.

2) Analisi di mercato e rilevazione di atti recenti di compravendita

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

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita, descritti in figura n. 12, Comparabili 1, 2 e 3.

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel 2019-2020; i prezzi degli immobili sono stati pagati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni di mercato; il parametro tecnico, metro quadrato (mq) della superficie



commerciale, possiede il requisito della proporzionalità con il prezzo degli immobili “comparabili” e con il valore dell’immobile da stimare.



Figura n. 12: Localizzazione dei comparabili

3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell’immobile

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

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

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

Presso l’Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili al



bene da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Gli atti relativi ad unità immobiliari localizzati a pochi metri dall'immobile oggetto di stima, sono stati stipulati nel 2019-2020, come descritto nella Tabella, figura n. 13.

I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi sono stati rivalutati tutti a febbraio 2021, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi indicati sono sufficientemente simili tra loro. La media ponderata dei valori di ciascun appartamento e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2 e 3), omogenizzati con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT: febbraio 2021), consente di ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

$$Vx = \frac{(65.325 + 28.140 + 47.517)€}{(150 + 84 + 99)mq} = 423,40 €/mq$$

Valore lotto Unico= 274,60 mq x 423,40 €/mq= 116.265,64 €.

Al valore di partenza del Lotto Unico occorre sottrarre i costi di sanatoria. Quindi il valore del Lotto Unico è dato dal valore di mercato dell'unità immobiliare (116.265,64 €) meno i costi di sanatoria (3.632,00 €):

$$116.265,64 € - 3.632,00 € = 112.633,64 € arrotondato 112.000,00 €$$

Il valore del Lotto Unico è stimato pari a 112.000,00 €.



Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	27/12/2019	20/09/2019	25/09/2020
Repertorio	20368	58280	19566
Rogante	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile
Comune	Volturino	Volturino	Volturino
Via	Via di Vittorio	Via 2° Esterno Croce	Via della Montagna 60
Piano	S3-S2-S1-T	T	T
Estremi catastali	F 28 P 803 S 2 F 28 P 803 S 1	F 28 P 479 S 1 F 28 P 479 S 2	F 28 P 484 S 1
categoria catastale	S 2 (A/3) S 1 (C/6)	S 1 (A/4) S 2 (C/2)	A/4
Anno di costruzione	1983	Ante 1967	Ante 1967
Superficie (mq)	S 2: 128 mq S 1: 22 mq	S 1: 43 mq S 2: 41 mq	99 mq
Prezzo complessivo (€)	65.000,00 €	28.000,00 €	47.000,00 €
Locali accessori	Box-auto	Deposito	/
Prezzo unitario (€/mq)	433,30 €/mq	333,30 €/mq	474,70 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (febbraio 2021)	1,005	1,005	1,011
Prezzo appartamento rivalutato (€) febbraio 2021	65.325,00 €	28.140,00 €	47.517,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	435,50 €/mq	335,00 €/mq	480,00 €/mq

Figura n. 13: Tabella comparabili



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 430/2018 R.G.Es.		
Promossa da	Credito Emiliano S.p.a.	
contro	[REDACTED] [REDACTED]	
G.E.	Dott. Michele Palagano	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
LOTTO UNICO - N.C.E.U. VOLTURINO		
Dati catastali	fabbricato singolo	F 28 P 244 S 2 - cat. A/4 F 28 P 244 S 3 - cat. A/4
Prezzo unitario (€/mq)	423,40 €/mq	
Consistenza (mq)	274,60 mq	
Valore Lotto Unico (€)	116.265,64 €	
Costo per sanare le difformità (€)	3.632,00 €	
Valore a base d'asta arrotondato (€)	112.000,00 €	

Figura n. 14: Schema riassuntivo



BIBLIOGRAFIA

- Graziano Castello, 2016, Manuale operativo del valutatore immobiliare, Legislazione Tecnica 2016;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano;
- Simonotti Marco, 2006, Metodi di stima immobiliare, Palermo: D. Flaccovio;
- Misseri Salvatore Corrado, 1993, Introduzione alla misura empirica del valore, Quaderno n. 5, Ce.S.E.T. Firenze;
- Milano [REDACTED], 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Forte Carlo, 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- Giuseppe Medici, 1962, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna.



ALLEGATI

1. Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo
2. Allegato n. 2: Planimetria stato di fatto (scala 1:100)
3. Allegato n. 3: Rilievo fotografico
4. Allegato n. 4: Attestazione Ufficio tecnico
5. Allegato n. 5: Planimetria accatastamento (scala 1:100)
6. Allegato n. 6: Planimetria depositata in catasto
7. Allegato n. 7: APE

Torremaggiore, lì 17/04/2021

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT. MICHELE PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 430/2018 R.G.Es.

PROMOSSA DA CREDITO EMILIANO S.P.A.

CONTRO [REDACTED] [REDACTED]

ALLEGATO N. 3

RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO



Foto n. 1: Prospetto principale bene oggetto di stima P.T. e 1° P – Via Santa Lucia I Traversa, 3



Foto n. 2: Prospetto principale bene oggetto di stima P.T. e 1° P – Via Santa Lucia I Traversa, 3



Foto n. 3: Prospetto posteriore bene oggetto di stima P. sottostrada, P.T. e 1° P



Foto n. 4: Prospetto posteriore bene oggetto di stima P. sottostrada, P.T. e 1° P



Foto n. 5: Locale Ripostiglio P. sottostrada



Foto n. 6: Piano sottostrada - Garage



Foto n. 7: Piano sottostrada - Garage



Foto n. 8: W.C. 1 Piano sottostrada – W.c.



Foto n. 9: Vano Scala Piano sottostrada- Garage verso P.T.



Foto n. 10: Camera 1 Piano terra



Foto n. 11: Camera 1 Piano terra

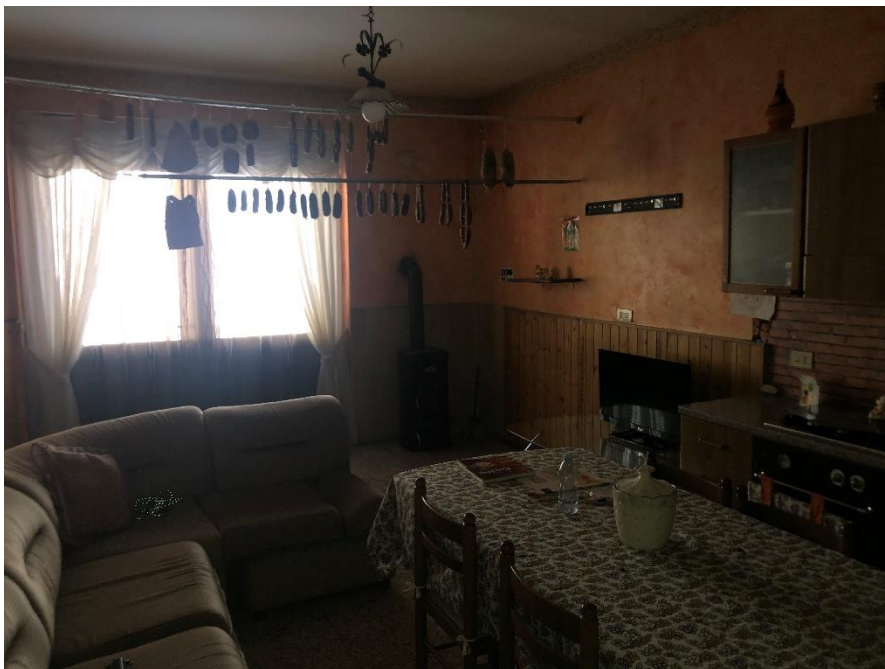


Foto n. 12: Sala Piano terra



Foto n. 13: Sala Piano terra

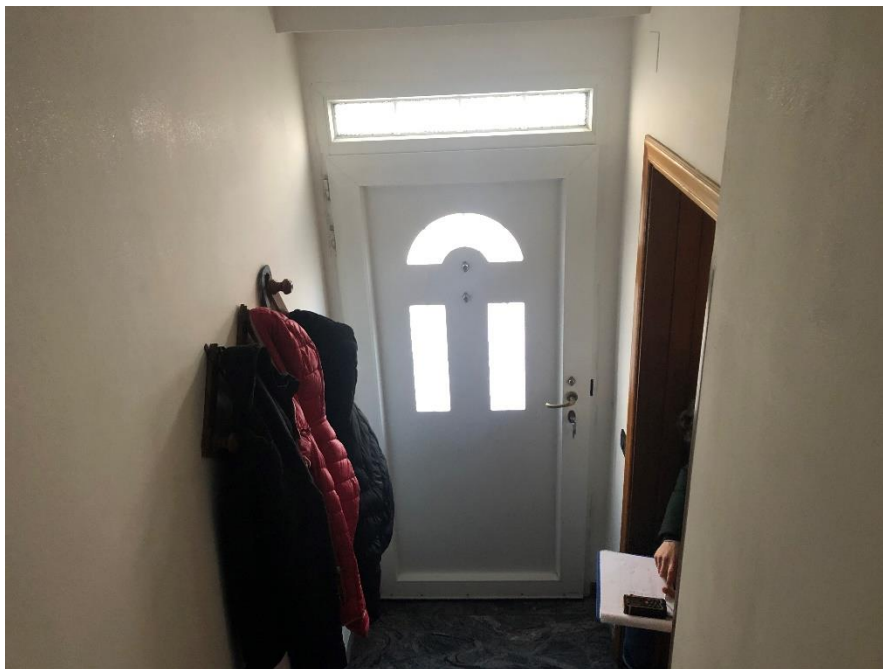


Foto n. 14: Porta Ingresso Vano scala P.T verso 1°P

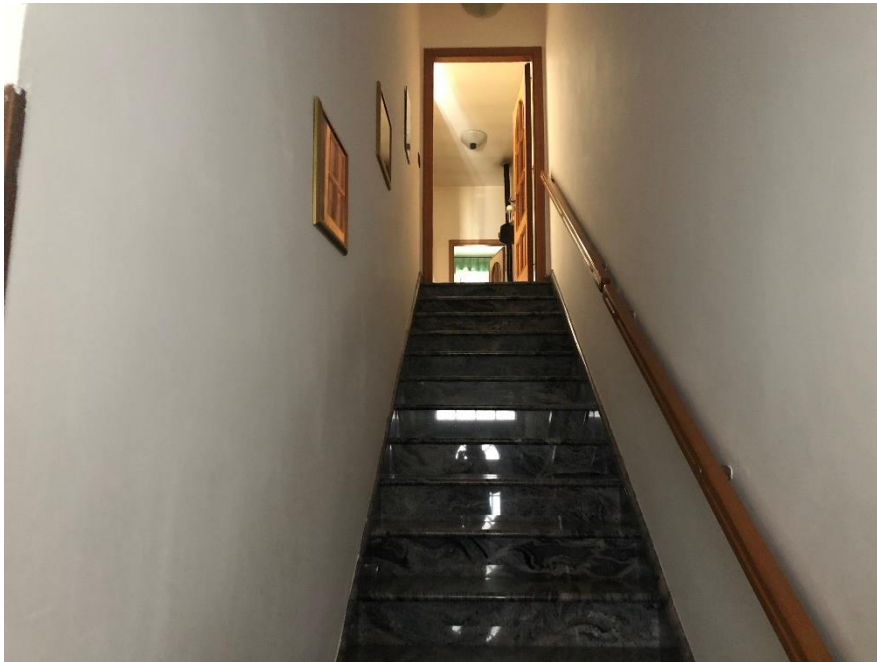


Foto n. 15: Vano scala P.T verso 1°P



Foto n. 16: Cucina Primo Piano



Foto n. 17: Cucina Primo Piano

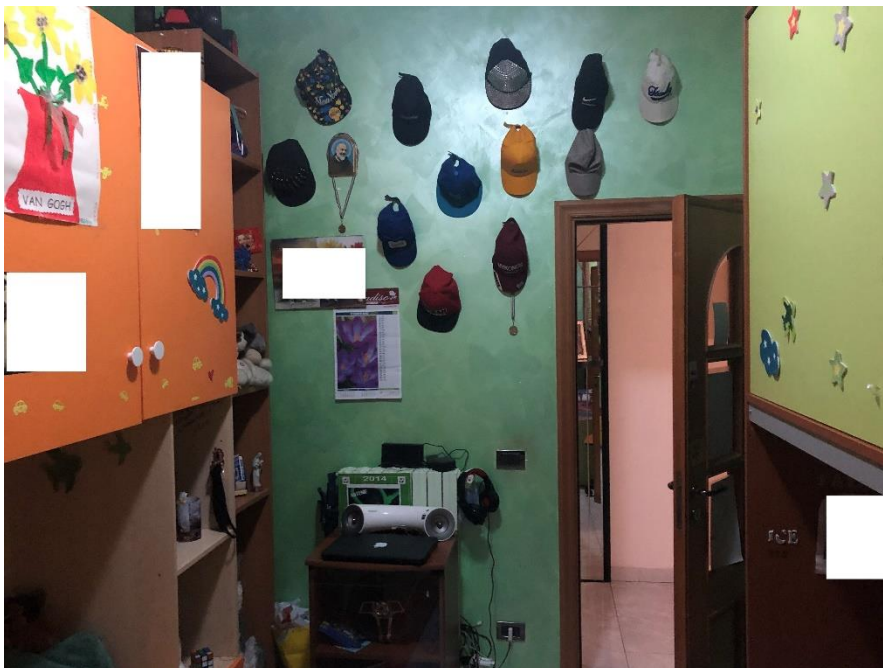


Foto n. 18: Camera 2 Primo Piano



Foto n. 19: Camera 3 Primo Piano



Foto n. 20: Camera 3 Primo Piano



Foto n. 21: W.C. 2 Primo Piano



Foto n. 22: Vano scala 1°P verso terrazzo



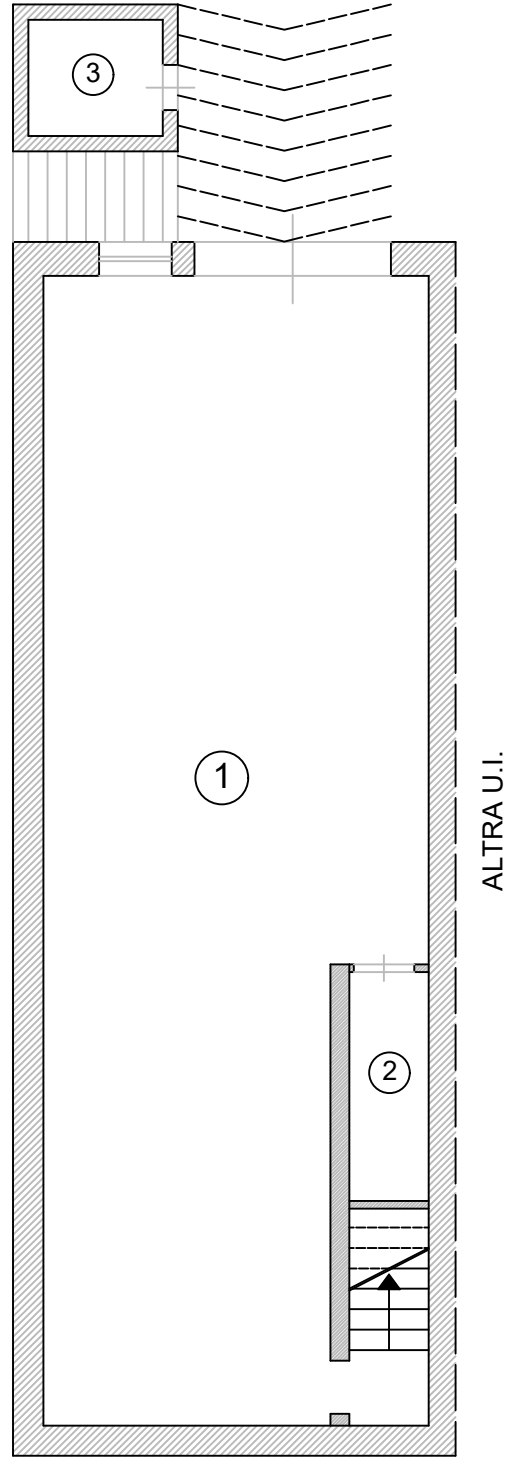
Foto n. 23: Terrazzo



Foto n. 24: Terrazzo

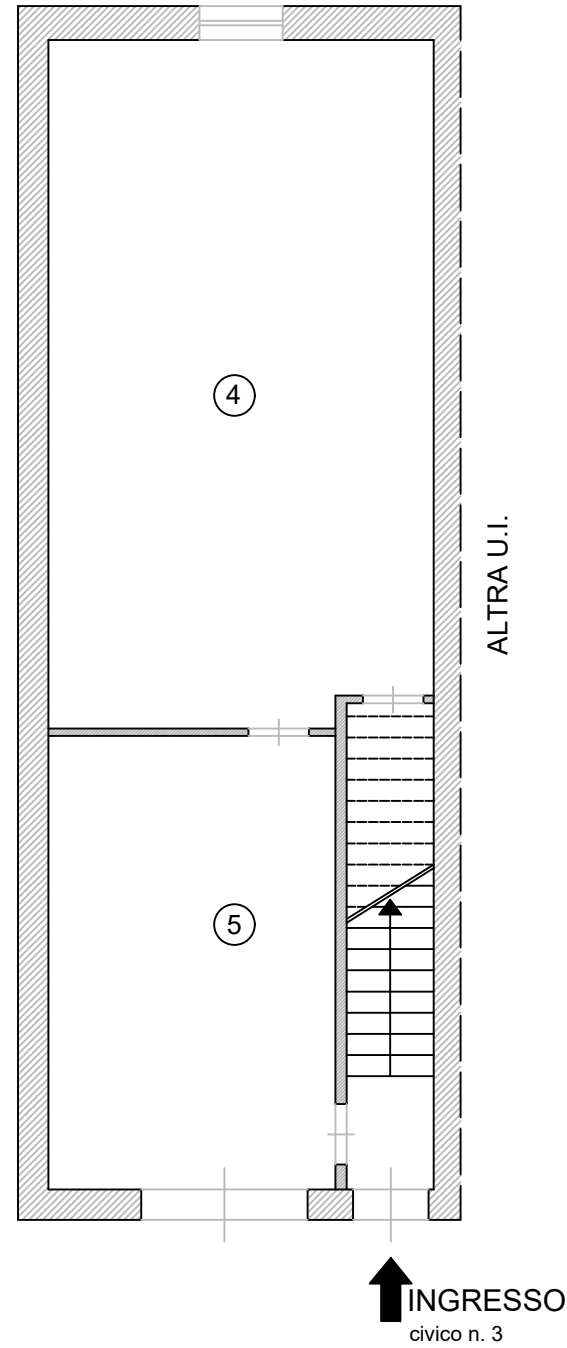


PIANTA PIANO SOTTOSTRADA
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.2



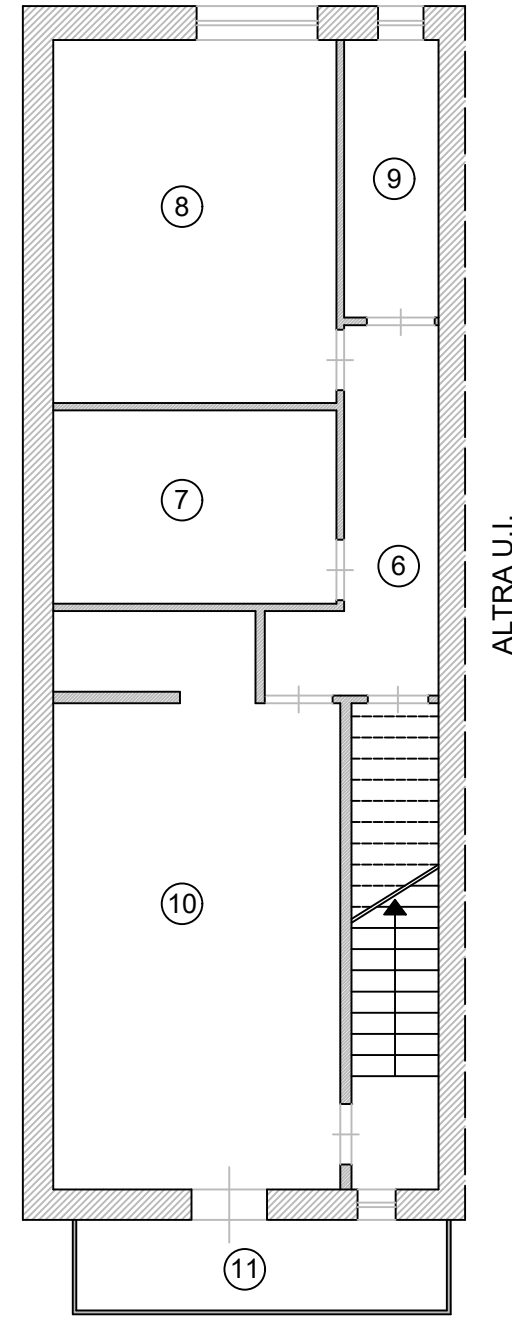
Terrapieno

PIANTA PIANO TERRA
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.2



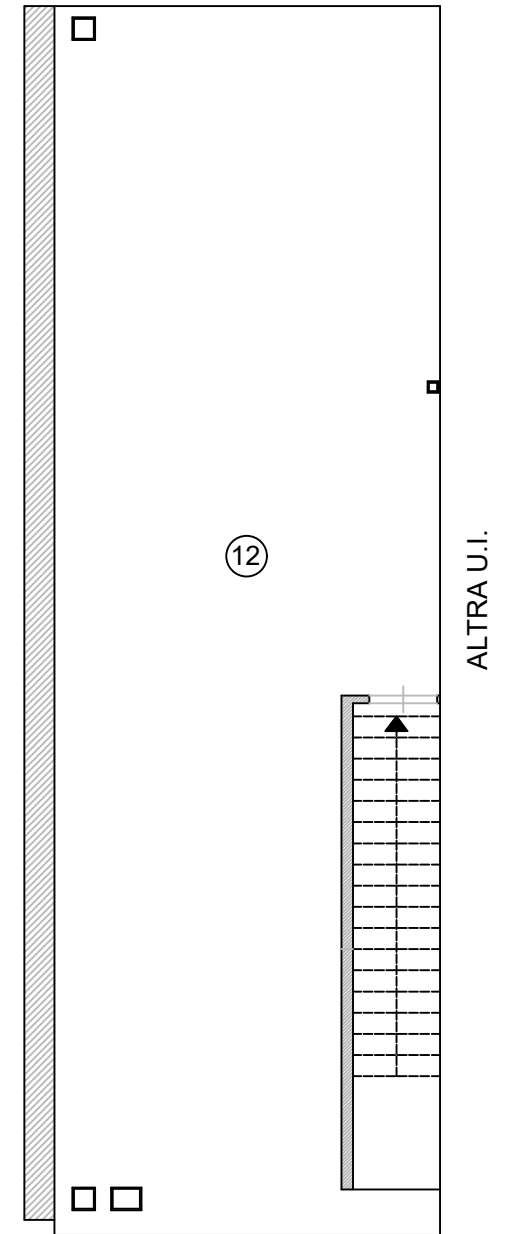
via I Traversa Santa Lucia

PIANTA PIANO PRIMO
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.3



via I Traversa Santa Lucia

PIANTA PIANO COPERTURE
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.3



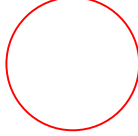
via I Traversa Santa Lucia

LEGENDA

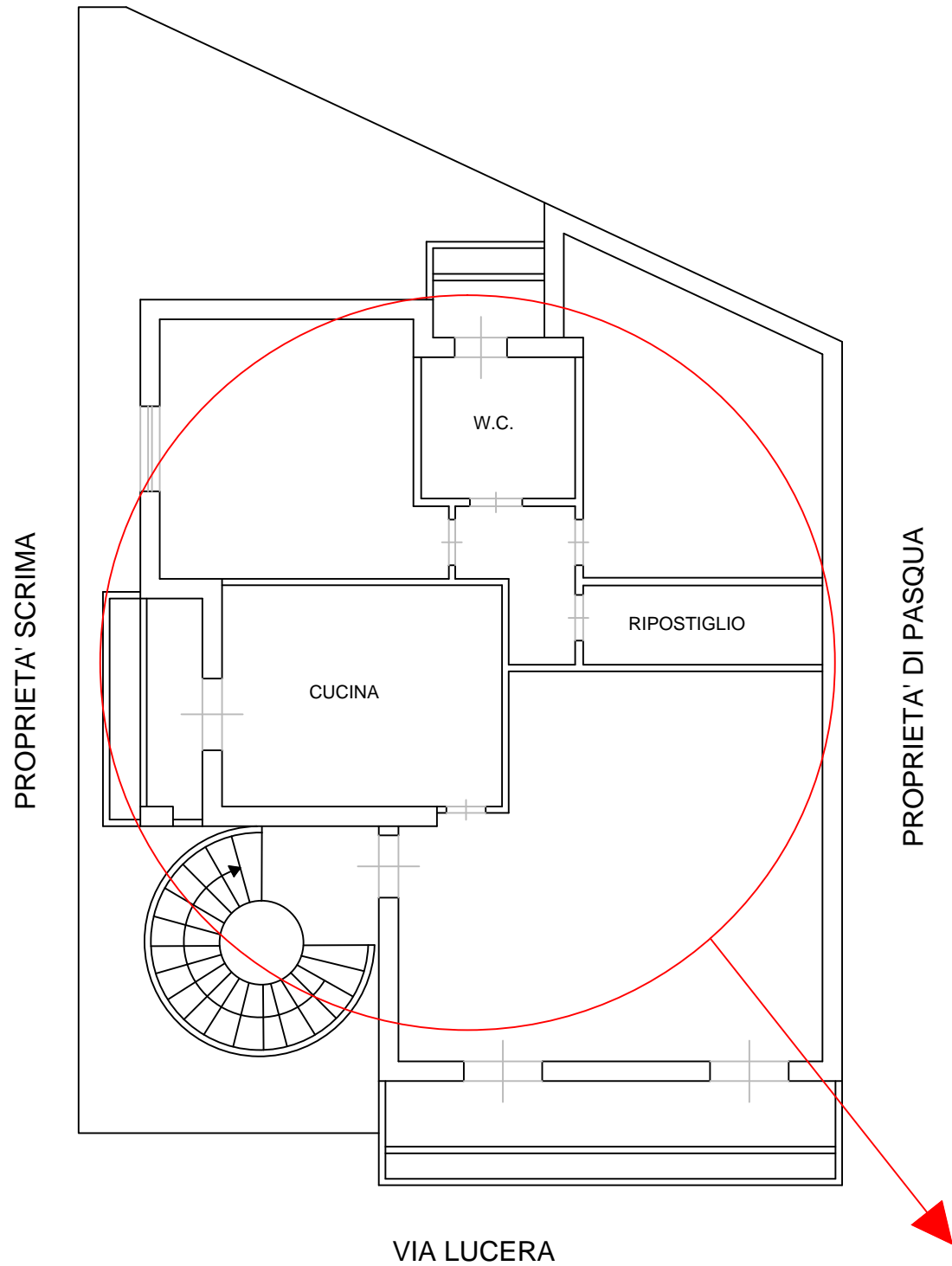
① garage = 69,60 mq	⑤ sala = 22,80 mq	⑨ W.C.2 = 4,60 mq	○ altezza piano sottostrada (h) = 3,40 m	○ altezza piano primo (h) = 3,00 m
② W.C.1 = 3,20 mq	⑥ corridoio = 7,30 mq	⑩ cucina = 27,40 mq	○ Sup. lorda piano sottostrada = 98,00 mq	○ Sup. lorda piano primo = 87,40 mq
③ ripostiglio = 2,70 mq	⑦ camera 2 = 9,60 mq	⑪ balcone = 5,90 mq	○ altezza piano terra (h) = 3,00 m	○ Sup. lorda terrazzo = 83,00 mq
④ camera 1 = 45,90 mq	⑧ camera 3 = 18,00 mq	⑫ terrazzo = 74,20 mq	○ Sup. lorda piano terra = 87,40 mq	○ Sup. lorda totale = 83,00 mq



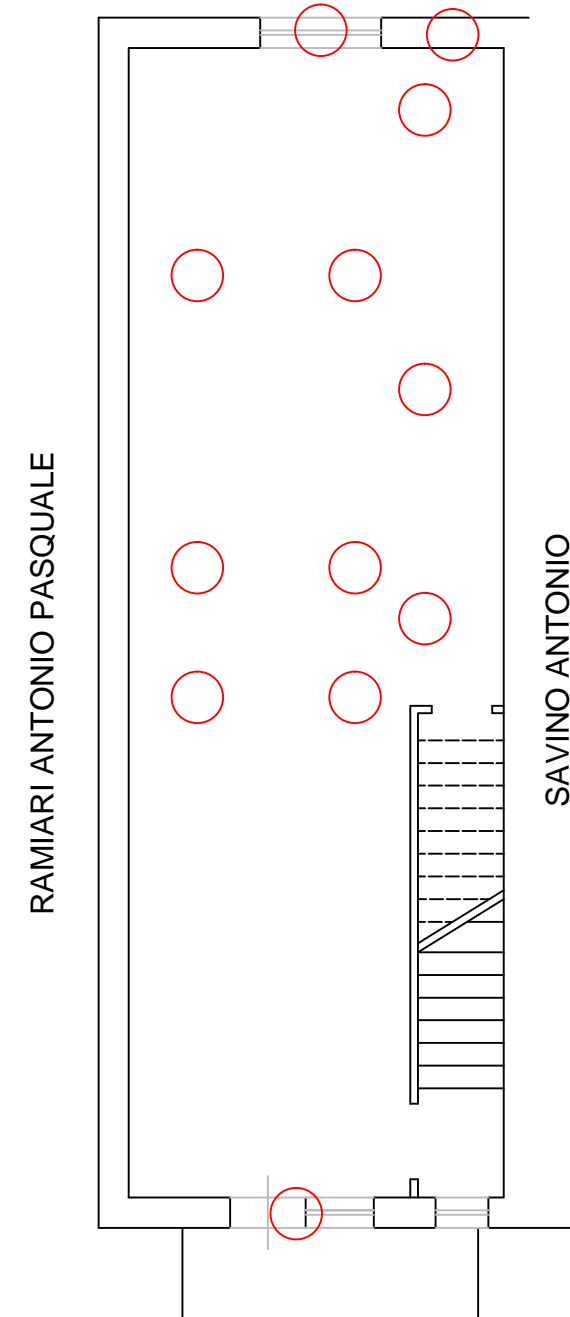


 difformità con lo stato di fatto

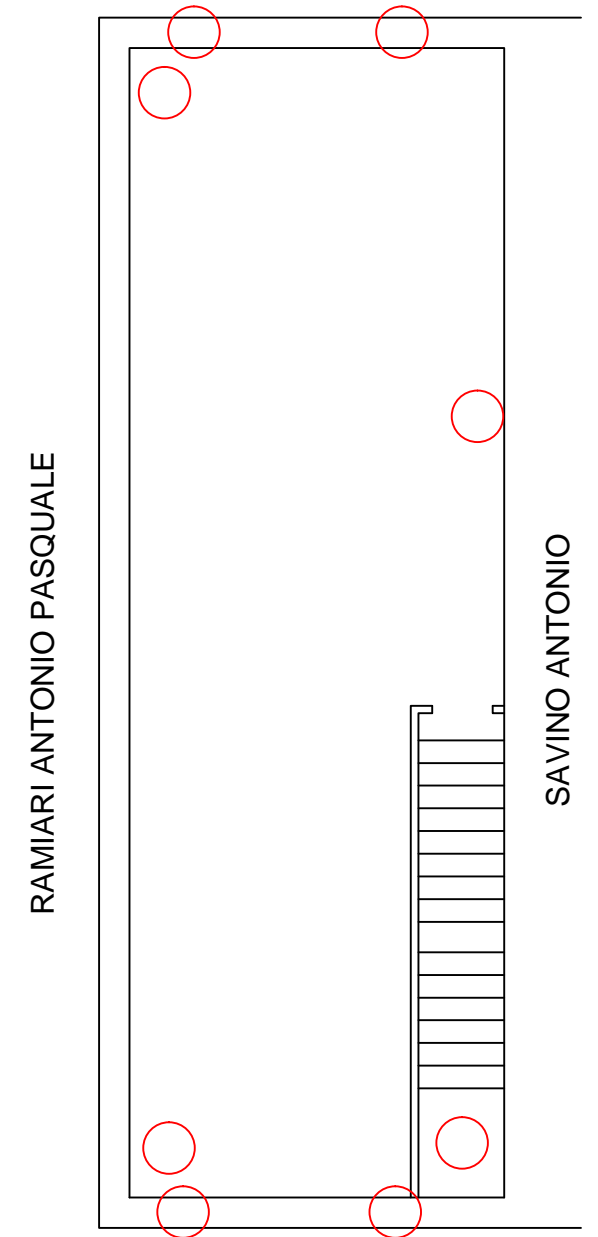
PIANTA PIANO SECONDO
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.2



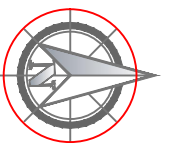
PIANTA PIANO PRIMO
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.3



PIANTA PIANO SECONDO (terrazzo)
FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.3



IN CORRISPONDENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA CON IL FOGLIO 28 PARTICELLA 244 SUB.2 E' STATA DEPOSITATA LA PLANIMETRIA CORRISPONDENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA CON IL FOGLIO 28 PARTICELLA 488 SUB. 5, COME DESCRITTO NELL'ALLEGATO N. 5.



MODULARIO
F. rig. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VOLTURINO Via LUCERA PIANO SECONDO

Ditta

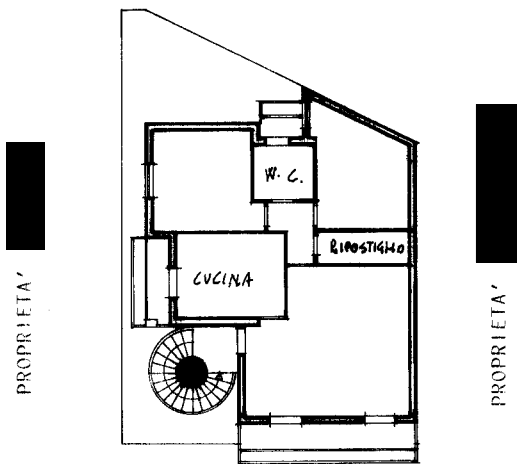
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

***Altro intestatario

comproprietario per 1/2

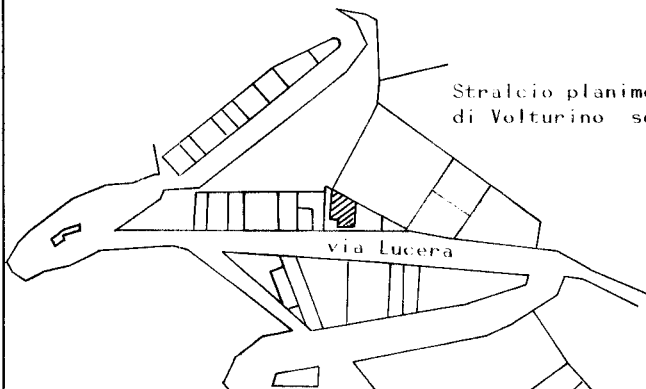


PIANO SECONDO h = 2,90 m



VIA LUCERA

Stralcio planimetrico del foglio 20
di Volturino scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	FOGLIO	20
PROT. N°	PARTICELLA	488
	SUBALTERNO	5

Compilata dall' ING. MICHELE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DE ROSA

Iscritto all'Albo de GLI INGEGNERI
della Provincia di F0441A

DATA
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di VOLTURINO (MI32) - < Foglio: 28 - Particella: 244 - Subalterno: 2 >
VIA SANTA LUCIA n. 1 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

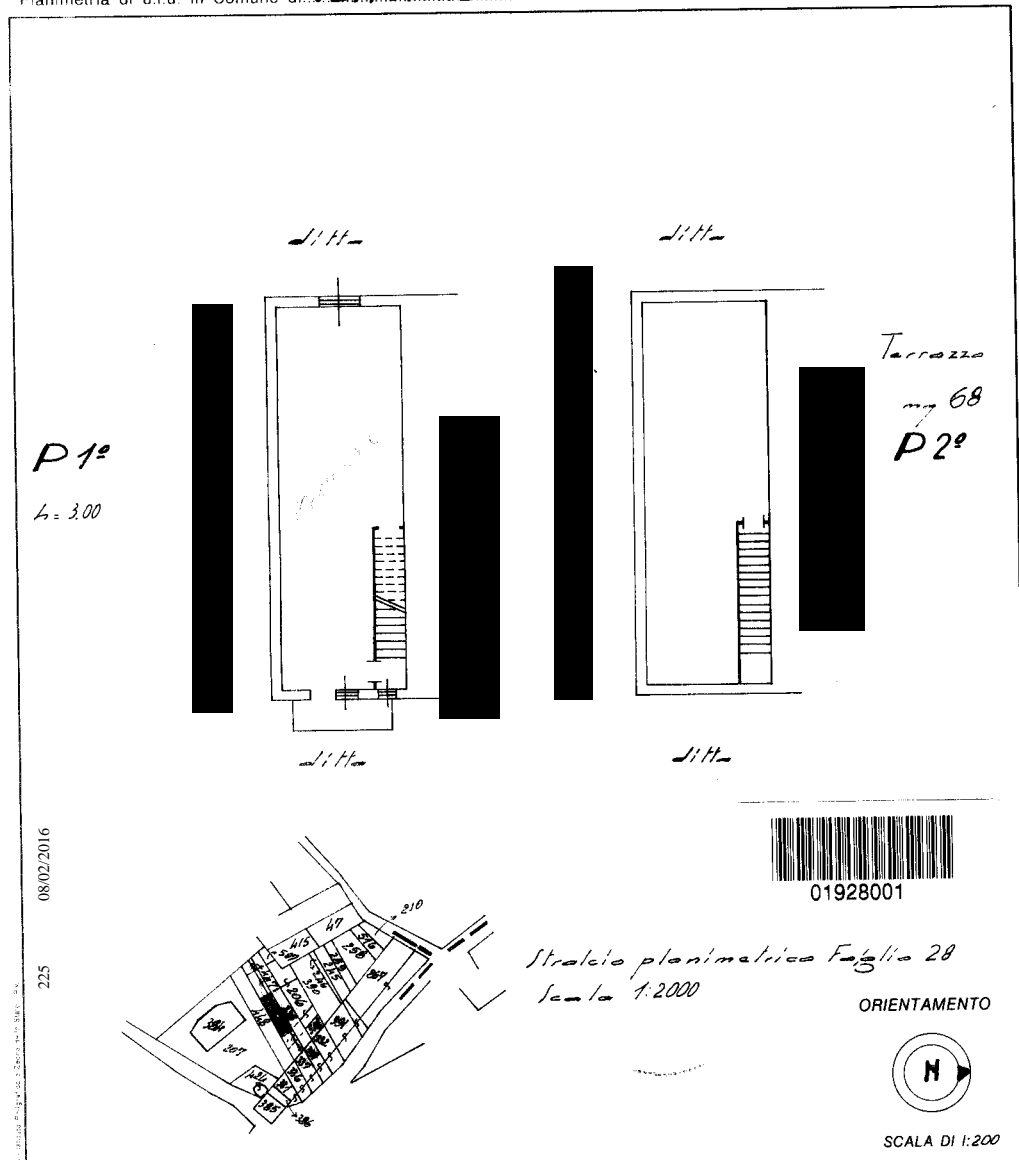
MODULARIO
F. fog. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di Volturino via P. Gravina L. Lucio civ. 3



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 28
 n. 244 sub. 3

Compiuta dall' Architetto
 (Titolo, cognome e nome)
Torciaiglia Domenico
 iscritto all'albo degli Architetti
 della provincia di F.
 data 11/07/92 Firma Torciaiglia Domenico

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di VOLTURINO (MI32) - < Foglio: 28 - Particella: 244 - Subalterno: 3 >
VIA SANTA LUCIA n. 3 piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

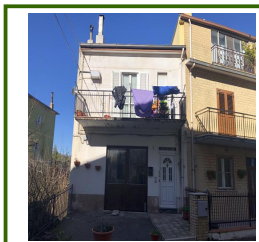
-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

-
- Intero edificio
-
-
- Unita' immobiliare
-
-
- Gruppo di unita' immobiliare

 Numero di unita' immobiliari
 di cui e' composto l'edificio : **2**







-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprieta'
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro : Esecuzione Immobiliare nÂ° 430/2018

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Volturino (FG)**
 Cod.Istat: **71062**
 Indirizzo : **Via Santa Lucia I Traversa, 1**
 CAP **71030**
 Piano : 1 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.47633 ; Long : 15.12263**

 Zona climatica : **E**
 Anno di costruzione : **1975**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **155.04**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **634.23**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

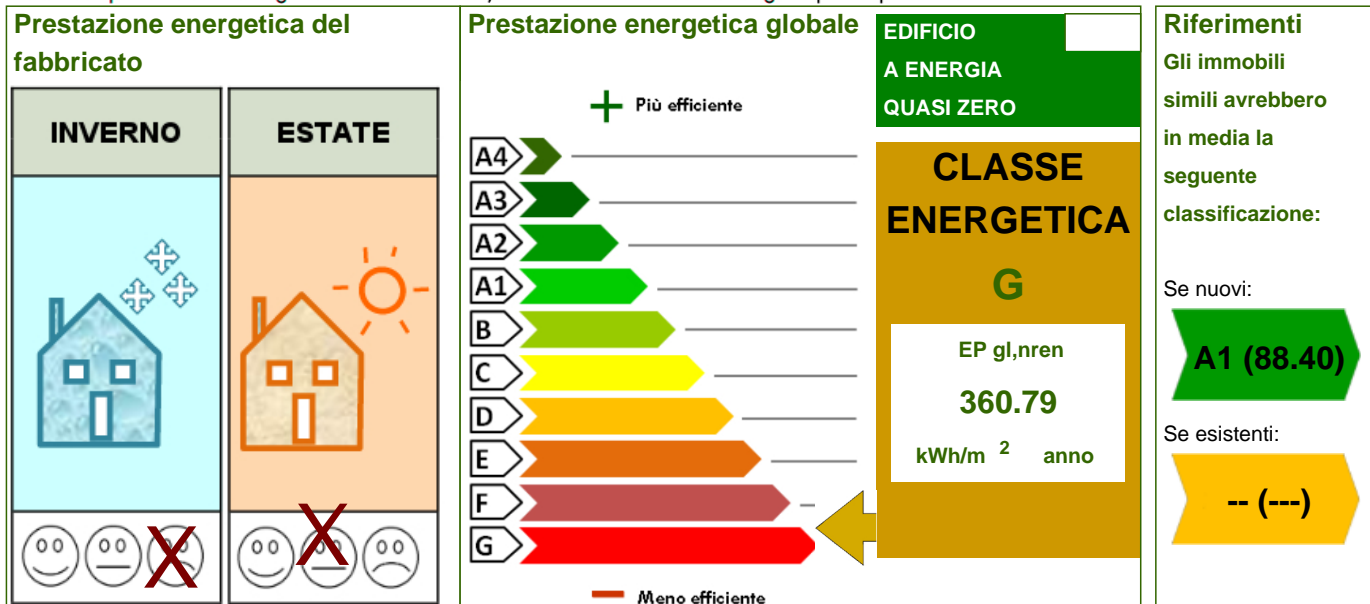
Comune catastale	Volturino - M132			Sezione		Foglio	28	Particella	244
Subalterni	da	2	a	3	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2087.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 360.79 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5227.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 6.33 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 73.10 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	13.0	D (164.10)	B 95.67 (kWh/m ² anno)
REN2	Intervento su infissi	NO	26.0	E (214.92)	
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	1.0	C (119.74)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	634.23	m ³
S - Superficie disperdente	430.68	m ²
Rapporto S/V		0.68
EPH,nd	233.42	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.019	-
YIE	0.31	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	318.04
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1000	Non presente	energia elettrica	1.50	0.38 η_W	6.33	42.75
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giacomo Lombardi
Indirizzo	Via Magenta, 29 - 71017 - TORREMAGGIORE (FG)
E-mail	ing.giacomolombardi@gmail.com
Telefono	3336313397
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ALBO DEGLI INGEGNERI DI FOGGIA n° 3055
Dichiarazione di indipendenza	<p>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,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, 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</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 11/02/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 12/04/2021

Firma e timbro del tecnico

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 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.