

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Giudice E.I.: Dott. Claudio CARUSO

***** ^ *****

Espropriazione immobiliare promossa da:
PRISMA SPV S.R.L. GIA'
UNICREDIT S.P.A. EX ART. 111 CPC

contro

il Sig.  ●

N. 97 / 2017 R.G. Esec.

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -
Cell. 328/2714138
Pec: michele.dibrisco@geopec.it

Data: 05.08.2021

●

Al sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto C.T.U., il sig. [REDACTED]. Il sottoscritto, previa lettura dei quesiti, posti dal Giudice Esecutore, dava regolare inizio alle operazioni peritali.

Il sottoscritto, unitamente al [REDACTED], ispezionava l'interno dell'immobile, a piano terra, adibito a uso abitazione, sito in Apricena (FG) alla Via Duca D'Aosta n. 139.

Di quanto ispezionato e accertato veniva eseguito il rilievo fotografico e planimetrico, mentre appunti e notizie, utili a dare risposta ai quesiti, venivano presi su fogli a parte.

Alle ore 17.15, dello stesso giorno 17.12.2019, il sottoscritto, ritenuto d'aver acquisito tutti gli elementi necessari a dare risposta ai quesiti, dichiarava chiuse le operazioni peritali (vedasi l'allegato A – Verbale di Sopralluogo).

Ulteriori accertamenti si sono resi necessari esperire presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Territorio Provinciale - Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare, e presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per L'Edilizia - del Comune di Apricena (FG), e infine presso tecnici e operatori del mercato immobiliare del Comune di Apricena (FG), ciò al fine di accertare i più probabili valori unitari di mercato per beni aventi caratteristiche similari a quello in esame.

***** o *****

RISPOSTA AI QUESITI

***** o *****

Sulla base dello studio della documentazione allegata alla procedura in oggetto, del sopralluogo effettuato e delle indagini esperite presso i pubblici uffici, si è in grado di riferire quanto appresso segue:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

***** ^ *****

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione ipo – catastale, di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., è **completa**.

Infatti, agli atti della procedura in esame è allegata la certificazione notarile a firma del Notaio, dott. Michele LABRIOLA, datata 02.05.2017 (vedasi l'allegato G).

***** ^ *****

- 1) **– bis:** alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali

che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

***** ^ *****

Ricostruzione delle vicende traslative, dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore al pignoramento.

- Il [REDACTED] è proprietario, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile, pignorato, sito in Apricena (FG) alla Via Duca D'Aosta n. 139 – piano terra, in catasto fabbricati censito al foglio n. 39 – particella n. 2565 – subalterno n. 1 graffata alla particella n. 3948.
- Al [REDACTED] l'immobile pignorato è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dalla [REDACTED]
[REDACTED], con atto di compravendita notar dott. Pasquale DE CANDIA del 01.08.2003, di repertorio n. 24450 e di raccolta n. 11080, registrato a Manfredonia (FG) il 07.08.2003 al n. 1648 e trascritto, alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera (FG), il 07.08.2003 ai numeri 7680 / 6391;
- Alla precedente proprietaria, [REDACTED], l'immobile pignorato è pervenuto:
 - **per la nuda proprietà, quota di 1/1**, a seguito dell'atto di acquisto notar dott. Paolo LOVISETTI di Milano del 11.03.1994, registrato a Milano il 18.03.1994 al n. 3530 / 1V e trascritto, presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera (FG), il 23.03.1994 ai numeri 2059 / 1666
 - **per la piena proprietà, quota 1/1**, a seguito del **consolidamento di usufrutto in morte** [REDACTED]
[REDACTED];

- Con atto di rettifica a rogito del notaio dott. Pasquale DI CANDIA del 01.08.2003 di rep. 24499, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera (FG) il 08.08.2003 ai numeri 7755 / 6446 (trattasi, quest'ultimo, di un atto di rettifica effettuato contestualmente all'atto di acquisto da parte

[REDACTED].

(vedasi l'allegato F – Titolo di Provenienza – e l'allegato G - Certificazione Notarile).

***** ^ *****

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

***** ^ *****

Dalla verifica della documentazione ipo – catastale, **si è accertata la corrispondenza** tra gli attuali dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

***** ^ *****

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.

***** ^ *****

Sulla base di quanto è stato possibile verificare e accertare, non esistono altre procedure gravanti sul medesimo immobile.

***** ^ *****

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

***** ^ *****

L'immobile pignorato è stato acquistato da  per la piena ed esclusiva proprietà – quota 1/1, **in regime di separazione dei beni** (si allega il certificato di matrimonio - Allegato I - acquisito come C.T.U. dal servizio online – Anagrafe Nazionale - ANPR - del Comune di Milano).

***** ^ *****

2) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

***** ^ *****

Trattasi di un immobile a piano terra, adibito a uso abitazione, con annesso retrostante cortile di pertinenza, sito nel Comune di Apricena (FG) alla Via Duca D'Aosta n. 139.

Detto immobile, avente un unico accesso dal vano porta prospiciente Via Duca D'Aosta n. 139, si compone, nel suo insieme, di cucina, n. 2 camere, bagno, corridoio, disimpegno e n. 2 ripostigli, con annesso retrostante cortile (di circa mq. 20,50) ove sono stati edificati, su porzione dell'area di detto cortile, due ripostigli ed un piccolo w.c..

La superficie lorda commerciale vendibile totale è pari a mq. 112,45. L'altezza interna dell'abitazione è pari a circa m. 3,60 (vedasi l'allegato D – planimetria in scala 1:100).

Attualmente, il predetto immobile, risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) in ditta:

- 

dei beni;

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 39; - particella n. 2565 - subalterno n. 1 – graffata alla particella n. 3948; - categoria A/4; classe 2; vani: 4; Superficie catastale totale: mq. 112; - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 110; - Rendita Catastale: € 258,23; - Via Duca D'Aosta n. 139 – piano terra.

L'immobile confina con Via Duca D'Aosta per un lato e successivamente, proseguendo in senso orario, con l'immobile individuato dalla particella n. 4978, con l'immobile individuato dalla particella n. 4353 (cortile) e con l'immobile individuato dalla particella n. 2564, fatti salvi altri e migliori confini.

L'immobile ha un cortile di pertinenza esclusiva.

Lo stesso fa parte di un fabbricato composto, nel suo insieme, da tre unità immobiliari, ad uso abitazione, disposte su tre livelli quali: piano terra (immobile pignorato), primo e secondo piano, oltre le sovrastrutture di copertura.

***** ^ *****

2) - bis: alla esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare 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 staggito.

***** ^ *****

Il sottoscritto, in ottemperanza al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione dell'immobile, oggetto di pignoramento, tramite la mappa catastale, in scala 1:1000 (SOGEI), e l'ortofoto satellitare reperita dal web.

In tal modo si è localizzato, in maniera univoca e certa, il bene staggito, conformemente a quanto richiesto dal quesito (Allegato E).

***** ^ *****

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

***** ^ *****

L'immobile a piano terra, oggetto di stima, è ubicato nell'abitato del Comune di Apricena (FG) in Via Duca D'Aosta, da cui ha unico accesso dal vano porta distinto dal civico 139.

Lo stesso è attualmente adibito ad abitazione e si compone, nel suo insieme, di cucina, n. 2 camere, bagno, corridoio, disimpegno e n. 2 ripostigli, con annesso retrostante cortile ove sono state edificati, su parte dell'area, due ripostigli ed un piccolo w.c.. (vedi planimetria 1:100 – Allegato D).

La superficie lorda coperta commerciale vendibile dell'immobile è pari a circa mq. 112,45=, mentre quella utile interna netta calpestabile è pari a circa mq. 93,50=. L'altezza massima interna, dell'abitazione, è pari a circa m. 3,60.

Si precisa che la superficie **dei due ripostigli e del piccolo w.c.,** realizzati tutti nel cortile di pertinenza, **non è stata computata dal sottoscritto**, in quanto, trattasi di manufatti abusivi da demolire, poiché, non suscettibili di sanatoria edilizia (vedasi la risposta al successivo quesito n. 10).

La superficie totale lorda commerciale vendibile di mq. 112,45 circa (come di seguito verrà computata), dell'immobile in oggetto, è costituita dalla superficie netta calpestabile di mq. 93,50 a cui è stata sommata la superficie dei muri interni al 100%, quella dei muri esterni, confinanti con la strada, al 100% e la superficie dei muri perimetrali, confinanti con altre proprietà, al 50% (per totali mq. 110,40 lordi circa), mentre la superficie del cortile (mq. 20,50 circa) è stata raggugliata, a quella dell'abitazione, nella misura del 10%, il tutto in conformità a quanto stabilito dall'OMI (Osservatorio Immobiliare Italiano), come di seguito determinato:

□	Abitazione:	mq. 110,40=	mq. 110,40=
□	Cortile:	mq. 20,50 x 10 /100=	<u>mq. 2,05=</u>
	Superficie lorda commerciale vendibile		mq. 112,45=

Le caratteristiche di rifiniture dell'abitazione sono da considerarsi di tipo economico, le principali sono le seguenti:

- o pavimento in piastrelle di ceramica; - rifinitura delle pareti e soffitto con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; - rivestimento delle pareti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica; - infissi interni in legno ed esterno in alluminio; - impianti tecnologici esistenti: elettrico, idrico - fognario, riscaldamento con caldaia interna e radiatori. Gli apparecchi igienico - sanitari esistenti nel bagno sono costituiti da: tazza, lavabo, bidè e vasca con doccia, tutti funzionanti e completi di rubinetterie.

Gli impianti sono tutti allacciati alla rete pubblica quale: elettrica; gas; acquedotto e fognatura.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò, è stato tenuto in debito conto nella successiva stima dell'immobile, detraendo, nella misura percentuale del 6,00% del valore il costo per l'adeguamento degli impianti, per il rilascio della certificazione di conformità, per l'assenza della garanzia per vizi del bene e per l'assenza del certificato di agibilità.

Tutti gli ambienti si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione (vedasi foto – allegato B).

Si precisa che la camera da letto, posta in adiacenza alla cucina, e il bagno, come si evince dalla allegata planimetria, sono entrambi privi di aperture (ovvero privi di finestre e/o porte verso l'esterno).

Sulla base di quanto è stato possibile accertare, la struttura portante del fabbricato, ove è ubicato l'immobile pignorato, è del tipo tradizionale in muratura con orizzontamenti in latero - cemento, il tutto poggiante su fondazioni in cemento armato. Le tompagnature sono in muratura.

La costruzione del fabbricato, ove è inserito l'immobile de quo, è avvenuta, in data anteriore al 1° settembre 1967.

Detto fabbricato si compone, nel suo insieme, di un immobile a piano terra (quello oggetto di pignoramento), di un immobile in primo piano e di uno in secondo piano, oltre le sovrastrutture di copertura.

Lo stato di manutenzione e conservazione dello stabile è da ritenersi, nel suo insieme, sufficiente.

La zona in cui ricade l'immobile è centrale, urbanizzata e dotata di servizi sia primari sia secondari.

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile pignorato ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, interno ed esterno, ed il rilievo planimetrico; inoltre, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati – la planimetria catastale in scala 1:200 (vedasi gli allegati B - D - E).

***** A *****

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

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

***** ^ *****

Prima di procedere alla stima dell'immobile si riferisce in merito agli adeguamenti e alle correzioni della stima, come richiesto nel suddetto quesito.

Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene applicare una riduzione generale del valore di mercato **pari al 6,00%**, ciò al fine di tenere conto: 1) dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; 2) che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario; 3) dell'assenza del certificato di agibilità, ecc..

STIMA

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che "ordinari compratori" e "ordinari venditori" in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, sono indicate come condizioni "intrinseche" e "estrinseche".

Le condizioni "estrinseche" sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui l'immobile è situato come: - l'ubicazione e distanza rispetto al centro della città;- il tipo di zona; - il ceto sociale d'insediamento; la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico - edilizio del Comune di Apricena (FG); - la domanda di

mercato; - la tipologia edilizia prevalente; - la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle "intrinseche" sono le caratteristiche proprie dell'immobile quali: - la superficie lorda commerciale vendibile; - l'età di costruzione; - le caratteristiche costruttive e di rifiniture; - lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è inserito; - la presenza di una camera da letto e del bagno senza aperture verso l'esterno; - la dotazione e stato dei servizi e degli impianti; - la destinazione d'uso; - la circostanza che l'immobile, attualmente, non è libero, bensì occupato dall'esecutato, [REDACTED] e dalla famiglia di quest'ultimo (vedasi stato di famiglia allegato I); ecc..

Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, collocandolo nella sua giusta posizione economica, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versa.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si perviene utilizzando il procedimento sintetico - comparativo. Tale procedimento consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, per i quali sono stati accertati i prezzi realizzati in contrattazioni di compravendita, con riferimento all'attualità; poi con l'applicazione d'opportuni coefficienti di riduzione o amplificazione, in relazione alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, se ne determina il più probabile valore di mercato.

Il parametro tecnico di raffronto è quello del **metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile**.

Come è ben noto, il mercato immobiliare attraversa, da diversi anni, un periodo di crisi che ha determinato una forte riduzione dei prezzi degli immobili. L'impatto della crisi economica colpisce soprattutto il mercato residenziale, penalizzato dalla riduzione del potere di spesa delle famiglie e dalla stretta delle banche nella concessione dei mutui. Ciò ha

comportato, negli ultimi anni, un crollo dei prezzi degli immobili, causato dal fatto che nel mercato immobiliare c'è più offerta che domanda.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e, a seguito d'indagini esperite presso operatori del mercato immobiliare di Apricena e nella zona, tenuto conto dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, è risultato che il valore unitario medio, all'attualità, attribuibile all'immobile pignorato, è pari a: **€ 525,00/mq.=**.

Il relativo valore di mercato è pari a:

$$\text{mq. } 112,45 \times \text{€ } 525,00/\text{mq.} = \text{€ } 59.036,25=$$

Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come di seguito elencato:

A. Detrazione del 6,00% del valore al fine di tenere conto:

- 1) Dell'assenza della garanzia per vizi dell'immobile in esame;
- 2) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario
- 3) Che l'immobile è privo del certificato di agibilità.

B. Detrazione del costo totale di circa € 4.500,00= (Quattromilacinquecento / 00):

Come da quesito N. 10, ai fini della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, per la variazione catastale e la demolizione delle opere abusive realizzate nel cortile (vedasi risposta al quesito n. 10).

ooooo * oooooo

Pertanto, l'immobile, allo stato attuale, ha un valore commerciale pari a:

$$\text{€ } 59.036,25= \times 0,94 - \text{€ } 4.500,00= \text{€ } 50.994,08=$$

In cifra tonda € 51.000,00=

(Diconsi Euro Cinquantunomila / 00)

*** o ***

Come innanzi detto, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti; pertanto, l'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. Di ciò è stato tenuto già in debito conto nella stima, operando la detrazione del 6,00% sul valore commerciale del bene.

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile, rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI, **è pari a mq. 112,45.**

A conclusione del presente quesito si riferisce che sulla base degli atti contenuti nella procedura, in esame, è risultato che sull'immobile, oggetto di espropriazione, non risultano trascritti:

- vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- domande giudiziali.

L'immobile non è sottoposto a procedure esecutive riunite, e non risulta liberato dal pignoramento con provvedimento del Giudice all'esecuzione.

Essendo stata pignorata l'intera quota, l'immobile sarà venduto **per l'intera piena proprietà pari a 1/1.**

Sussistono tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie come da allegata certificazione notarile (vedi allegato G).

***** ^ *****

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.

***** ^ *****

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà pari a 1/1, di conseguenza **non trattasi di bene indiviso.**

***** ^ *****

6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

***** ^ *****

Trattasi di un immobile a piano terra, adibito a uso abitazione, con annesso retrostante cortile di pertinenza, sito nel Comune di Apricena (FG) alla Via Duca D'Aosta n. 139.

Detto immobile, avente un unico accesso dal vano porta di Via Duca D'Aosta n. 139, si compone nel suo insieme di cucina, n. 2 camere da letto, bagno, corridoio, disimpegno e n. 2 ripostigli, con annesso retrostante cortile di pertinenza, ove sono state edificati, su parte dell'area, due ripostigli ed un piccolo w.c. (questi ultimi da demolire come da risposta al quesito n. 10 e planimetria 1:100 – Allegato D).

La superficie lorda commerciale vendibile totale è pari a mq. 112,45. L'altezza interna all'abitazione è pari a m. 3,60 circa (vedasi l'allegato D – planimetria in scala 1:100).

Attualmente, il predetto immobile, risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 39; - particella n. 2565 - subalterno n. 1 – graffata alla particella n. 3948; - categoria A/4; classe 2; vani: 4; Superficie catastale totale: mq. 112; - Superficie catastale totale escluse aree

scoperte: mq. 110; - Rendita Catastale: € 258,23; - Via Duca D'Aosta n. 139 – piano terra.

L'immobile confina con Via Duca D'Aosta per un lato e successivamente, proseguendo in senso orario, con l'immobile individuato dalla particella n. 4978, con l'immobile individuato dalla particella n. 4353 e con l'immobile individuato dalla particella n. 2564, fatti salvi altri e migliori confini.

Detto immobile sarà posto in vendita, per la quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, al prezzo base d'asta di:

€ 51.000,00=

(Diconsi Euro Cinquantunomila / 00)

***** ^ *****

L'immobile, in oggetto, così come stimato, dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza, comunione, vincoli e oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, il tutto così come il debitore esecutato attualmente possiede e ha diritto di possedere, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà, e relative spese presenti e future, sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi del codice civile, e delle consuetudini locali, con tutte le precisazioni, di cui ai titoli di provenienza, cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. E' esclusa la garanzia per vizi del bene.

L'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà

interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

***** ^ *****

7) Alla 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, 3° comma C. C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante dalle precedenti locazioni.

***** ^ *****

L'immobile, oggetto di espropriazione, è abitato ed è nel possesso dall'esecutato 


 (vedasi i certificati - Allegato I - acquisiti come C.T.U. dal servizio online - Anagrafe Nazionale ANPR - del Comune di Milano).

***** ^ *****

8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 incidenza sul valore di stima;

***** ^ *****

Sulla base della lettura della certificazione notarile, agli atti della procedura in oggetto, è risultato che sull'immobile, oggetto di espropriazione, **non risultano trascritti**:

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Atti di asservimento urbanistico;
- Altre limitazioni d'uso;

Come si vedrà in seguito, nella risposta al successivo quesito n. 9, il bene in esame, oggetto di pignoramento, **è stato incluso nella costituzione di un fondo patrimoniale**, a rogito del notaio dott. Pasquale De Candia del 12.02.2007 di rep. n. 35942, con il quale l'esecutato  ha costituito un fondo patrimoniale immettendo, nello stesso fondo, l'immobile de quo.

Il fabbricato, ove è ubicato l'immobile in esame, è costituito da tre sole unità immobiliari, per cui non è costituito il Condominio. Pertanto, da quanto è stato possibile accertare e verificare, al momento non esistono oneri e spese condominiali gravanti sull'immobile e non ancora pagati (salvo ulteriori verifiche da effettuarsi prima della vendita del bene all'asta).

Si precisa che nella stima del valore commerciale, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile in esame, nessuno escluso e/o eccettuato.

Pertanto, tutti gli eventuali oneri e/o spese relative alle parti comuni del fabbricato resteranno tutti a totale ed esclusivo onere e carico dell'acquirente.

Essendo stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile, lo stesso sarà venduto per la piena proprietà - quota di 1/1.

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

***** ^ *****

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.

***** ^ *****

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata agli atti della procedura, si evince che sul bene oggetto di espropriazione immobiliare, alla data del pignoramento, gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni contro:

A. **ISCRIZIONE IPOTECARIA:** Iscritta il 07.08.2003 ai numeri 7681 / 828 per un importo di € 104.000,00=, di cui € 52.000,00= per capitale, a favore della UNICREDIT BANCA S.P.A. e [REDACTED] nascente da atto di mutuo notar dott. Pasquale De Candia del 01.08.2003 di rep. n. 24451.

Ipoteca gravante sull'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, per la quota di proprietà pari a 1/1;

B. **TRASCRIZIONE FONDO PATRIMONIALE:** trascritto in data 02.03.2007 ai numeri 1840 / 1307 a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nascente dall'atto di costituzione di fondo

patrimoniale a rogito del notaio dott. Pasquale De Candia del 12.02.2007 di rep. n. 35942, con il quale il succitato esecutato [REDACTED] ha costituito un fondo patrimoniale immettendo, nello stesso fondo, l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare;

- C. **ISCRIZIONE IPOTECARIA LEGALE:** iscritta in data 27.06.2008 ai numeri 5688 / 921 a favore di EQUITALIA FOGGIA S.P.A. e contro il [REDACTED] (esecutato) nascente da atto amministrativo emesso, dall'AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA, in data 26.06.2008 di rep. n. 12990 / 2008, ipoteca accesa per la somma complessiva di € 31.648,64= (Trentunomilaseicentoquarantotto / 64), di cui € 15.824,32= (Quindicimilaottocentoventiquattro / 32) per capitale, gravante sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.
- D. **TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO:** trascritto il 14.03.2017 ai numeri 1976 / 1617 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (C.F.:00348170101) e contro il [REDACTED] (esecutato) nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia in data 22.02.2017 di rep. n. 1596 / 2017, gravante, sull'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, per la intera proprietà quota 1/1.

(Per quanto sopra, vedasi la Certificazione notarile- Allegato G).

***** ^ *****

- 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 di pertinenza di fabbricati.**

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°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente

necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione.

***** ^ *****

L'immobile, oggetto di pignoramento, **risulta essere accatastato** con i seguenti estremi:

- Foglio n. 39; - particella n. 2565 - subalterno n.1 graffato alla particella n. 3948; - categoria A/4; - classe 2; - vani 4,0; superficie catastale totale: mq. 112; - superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 110; - R.C. € 258,23; Via Duca D'Aosta n. 139 – piano terra (vedasi la visura catastale - allegato C).

Sulla base del sopralluogo esperito è stato accertato che **non vi è conformità tra l'attuale planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile** (vedasi le planimetrie - Allegato D).

Infatti, come di seguito si andrà a specificare, presso l'immobile pignorato sono stati eseguiti alcuni lavori abusivi consistenti:

- a) nella diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) nell'ampliamento a seguito della realizzazione di due ripostigli e un piccolo w.c. nel cortile di pertinenza.

Per detti lavori edilizi abusivi, **non** è stata presentata la variazione catastale e, di conseguenza **la planimetria catastale è difforme dallo stato attuale dei luoghi** rilevato in occasione del sopralluogo.

ooooo * ooooo

REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

ooooo * ooooo

La costruzione dell'immobile, in oggetto, è avvenuta **in epoca antecedente al 1° settembre 1967**.

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha accertato che presso l'immobile, in esame, risultano essere stati eseguiti alcuni lavori abusivi consistenti:

- A. **Nella diversa distribuzione degli spazi interni** a seguito della demolizione e costruzione di tramezzature divisorie in laterizio da cm. 10 (vedasi l'allegato D – planimetria catastale 1:200 e planimetria - stato attuale - 1:100);
- B. **Nell'ampliamento** conseguente, questo, alla realizzazione di due ripostigli e di un piccolo w.c., in muratura, nel cortile di pertinenza (vedasi l'allegato D - planimetria catastale 1:200 e planimetria - stato attuale - 1:100 e foto n. 9 – 10 - 11).

oooo * oooo

Per quanto attiene i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, gli stessi **sono suscettibili di sanatoria edilizia**.

Invece, i lavori abusivi di ampliamento effettuati nel cortile interno, con la realizzazione di due ripostigli e un piccolo w.c., violano sia le norme urbanistiche e sia le normative per le costruzioni in zona sismica. Di conseguenza, detti abusi realizzati nel cortile, **non** sono suscettibili di sanatoria e, pertanto, **i manufatti realizzati nel cortile devono essere demoliti e ripristinato il precedente stato dei luoghi** (cortile totalmente scoperto).

***** o *****

Per la regolarizzazione urbanistica dei predetti abusi edilizi (diversa distribuzione degli spazi interni e demolizione di tutti i manufatti abusivi realizzati nel cortile), si dovrà procedere alla sanatoria edilizia mediante la presentazione al Comune di Apricena (FG) - S.U.E. - di una S.C.I.A. in

sanatoria (o eventuale altro titolo abilitativo richiesto dal Comune), con successiva variazione catastale, con procedura DO.C.FA., da trasmettere all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati -, il tutto a mezzo di tecnico abilitato, **il cui costo complessivo è pari a circa € 2.300,00= (Duemilatrecento / 00)**, comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, tributo catastale, cassa previdenziale ecc..

Il costo per la demolizione dei due ripostigli e del w.c., realizzati nel cortile, ammonta a circa **€ 2.200,00= (Duemiladuecento / 00), IVA al 22% inclusa**. Detto importo è comprensivo di tutti i costi inerenti i lavori di demolizione dei manufatti abusivi, con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, e ripristino dello stato dei luoghi con la esecuzione delle necessarie opere edili quali: opere murarie, ripristino del pavimento del cortile e tinteggiatura delle pareti circostanti interessate, ecc.

Il suddetto costo complessivo di **€ 4.500,00= (Euro Quattromilacinquecento / 00)** per la S.C.I.A. in sanatoria, variazione catastale e demolizione delle opere abusive realizzate nel cortile (€ 2.300,00 + € 2.200,00) **è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile** e, quindi, dal prezzo di vendita dello stesso (vedasi la stima del valore dell'immobile – quesito n. 4).

L'immobile è privo del certificato di agibilità.

***** ^ *****

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 fabbricato, in cui è inserito l'immobile pignorato, non è stato realizzato con edilizia convenzionata e, di conseguenza, non vi sono procedure espropriative relative al suolo su cui sorge.

***** Λ *****

g) Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codice 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.

***** Λ *****

Non si tratta di un fabbricato industriale, per cui non si procede alla risposta del presente quesito.

***** Λ *****

h) 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 individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

***** Λ *****

Trattasi di un fabbricato urbano, per cui non procede alla risposta del presente quesito.

***** Λ *****

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 del D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, provvedendo,

qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

***** ^ *****

L'immobile è di classe energetica "G" (185,10 kWh/m² anno) (vedasi l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal sottoscritto C.T.U. - Allegato H).

***** ^ *****

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;

***** ^ *****

L'immobile in oggetto, sottoposto a procedura esecutiva immobiliare, **non ha le caratteristiche, tecniche e costruttive, degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.**

Di conseguenza, **non sussistono** le condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà, dell'immobile pignorato, all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia (oggi ARCA Capitanata).

***** ^ *****

13) La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto

singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

***** ▲ *****

A conclusione della presente relazione, **si include l'apposito allegato L (specchio riepilogativo del Lotto)**, per la individuazione e descrizione del Lotto da porre in vendita, ove è indicato, per esso: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc. (vedasi l'Allegato L).

***** ▲ *****

Si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente alla presente relazione.

Per quant'altro, non riportato, si fa riferimento alla documentazione già agli atti del procedimento e a quella di seguito allegata.

Tanto si doveva, in ottemperanza all'incarico conferito.

Allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Documentazione Fotografica (n. 11 foto);
- C. Visura catastale;
- D. Planimetria catastale in scala :200 – Planimetria in scala 1:100;

E. Mappa Catastale e Orto Foto;

F. Titolo di Provenienza;

G. Certificazione notarile;

H. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);

I. Certificato di matrimonio; - Stato di famiglia; - Certificato di residenza;

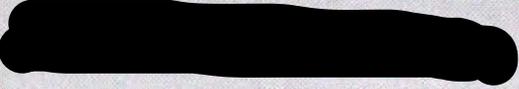
L. Specchio riepilogativo del Lotto.

Foggia, lì 05.08.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele DI BRISCO)

ALLEGATO D

Espropriazione immobiliare promossa
dalla PRISMA SPV S.R.L. GIA'
UNICREDIT EX ART. 111 CPC c/ il Sig.


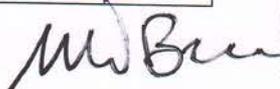
N. 97 / 2017 R.G. Esec.

PLANIMETRIA CATASTALE 1:200

0000 * 0000

PLANIMETRIA SCALA 1:100

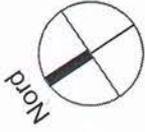
Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO



Piano Terra

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena (FG)

Superficie lorda vendibile: mq. 112,45

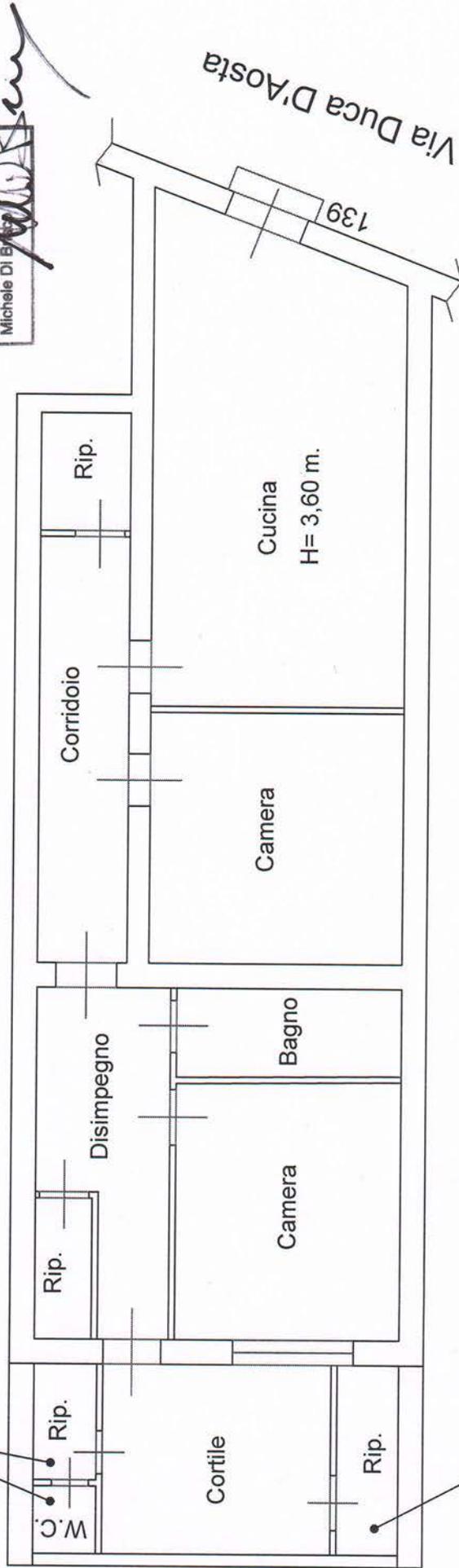


Scala 1:100

Geom. Michele Di Brisco



w.c. e ripostiglio abusivi, realizzati nel cortile, da demolire.



ripostiglio abusivo, realizzato nel cortile, da demolire.

ALLEGATO E

Espropriazione immobiliare promossa
dalla PRISMA SPV S.R.L. GIA'
UNICREDIT EX ART. 111 CPC c/ il Sig.


N. 97 / 2017 R.G. Esec.

MAPPA CATASTALE E ORTO FOTO

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO





N-1100

E-6400

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. SSA ANGELA CAPORTORTO

Vis. tel. (0 90 euro)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Foggia

 Iscrizione Albo
N. 1770

Geometra
Michele Di Brisco

M Di Brisco

IMMOBILE PIGNORATO

Particella: 2565

Comune: APRICENA
Foglio: 39 All: E

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

2-Mag-2017 17:52:5
Prot. n. T322564/2017

Firmato Da: DI BRISCO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a189d44e58b7b97aaf26435611061d2



ALLEGATO B

Espropriazione immobiliare promossa
dalla PRISMA SPV S.R.L. GIA'
UNICREDIT EX ART. 111 CPC c/ il Sig.
[REDACTED]

N. 97 / 2017 R.G. Esec.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (N. 11 FOTO)

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO



FOTO N. 1

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto esterna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.

PIANO TERRA



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

Michele Di Brisco
[Handwritten Signature]

FOTO N. 2

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto esterna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)



FOTO N. 3

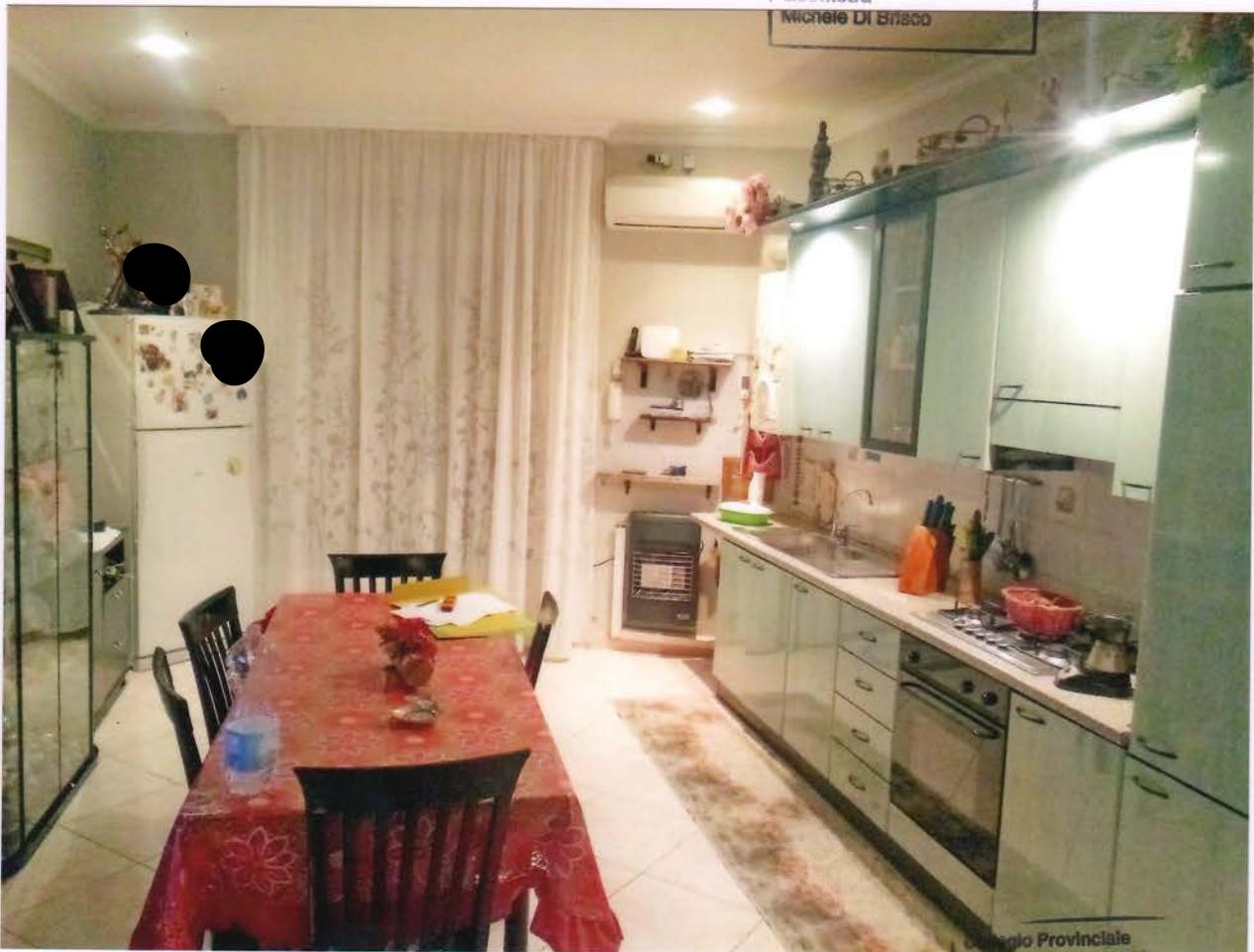
Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto interna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Collegio Provinciale
[REDACTED]
[REDACTED]
Geometa
Michele Di Brisco

Collegio Provinciale
[REDACTED]
Iscrizione
N. 1770
Geometa
Michele Di Brisco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Michele Di Brisco)

Collegio Provinciale
[REDACTED]
[REDACTED]
Geometa
Michele Di Brisco



FOTO N. 4

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto interna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

Michele Di Brisco
[Handwritten Signature]



FOTO N. 5

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto interna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

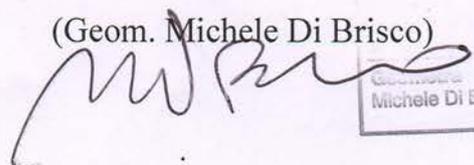

Geom. Michele Di Brisco



FOTO N. 6

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C. [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto interna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)



FOTO N. 7

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto interna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

Michele Di Brisco

Giuseppe Albo



FOTO N. 8

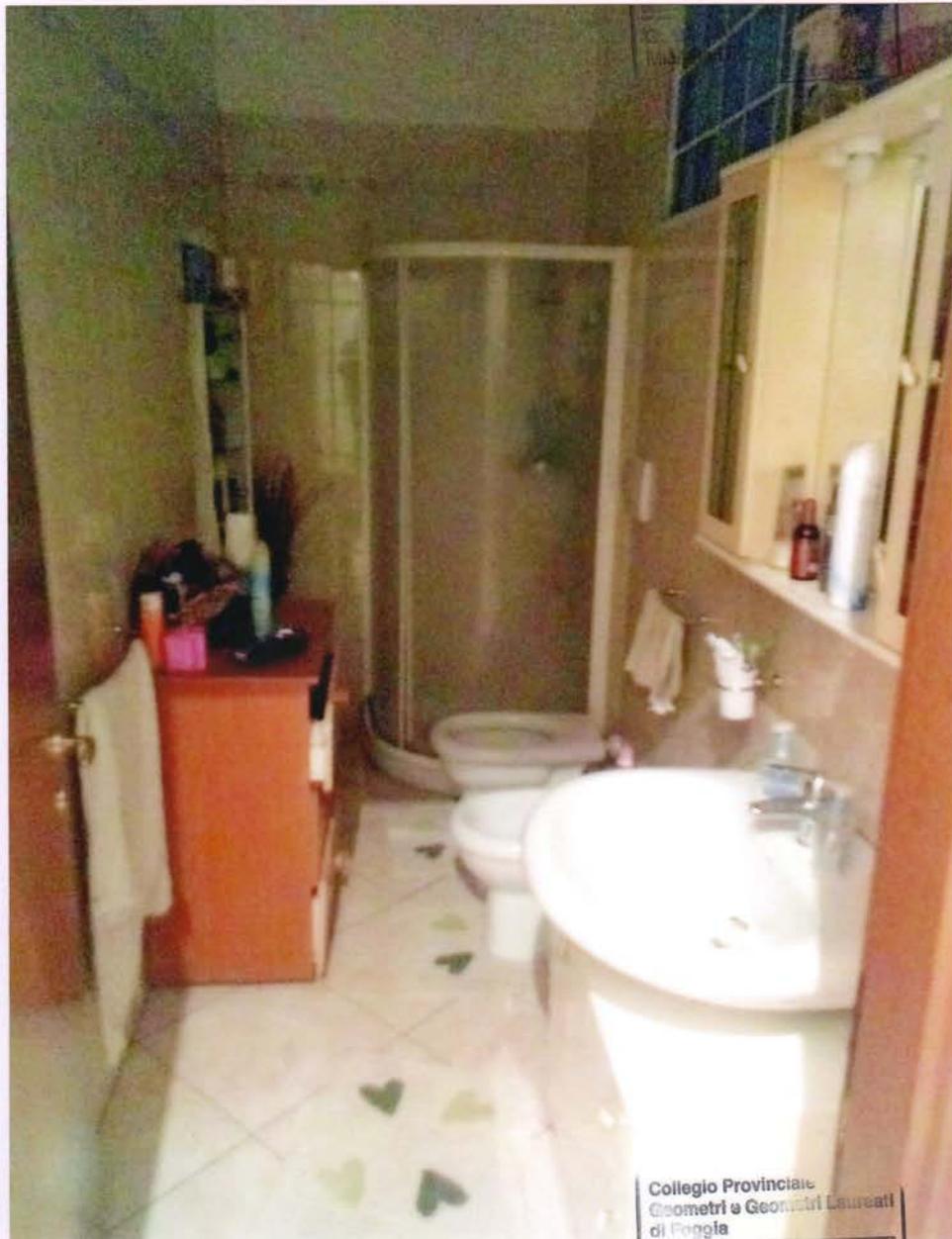
Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto interna immobile pignorato

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

[Handwritten signature of Michele Di Brisco]



FOTO N. 9

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto cortile immobile pignorato – opere abusive realizzate nel cortile.

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

[Handwritten signature of Michele Di Brisco]



FOTO N. 10

Espropriazione Immobiliare promossa:

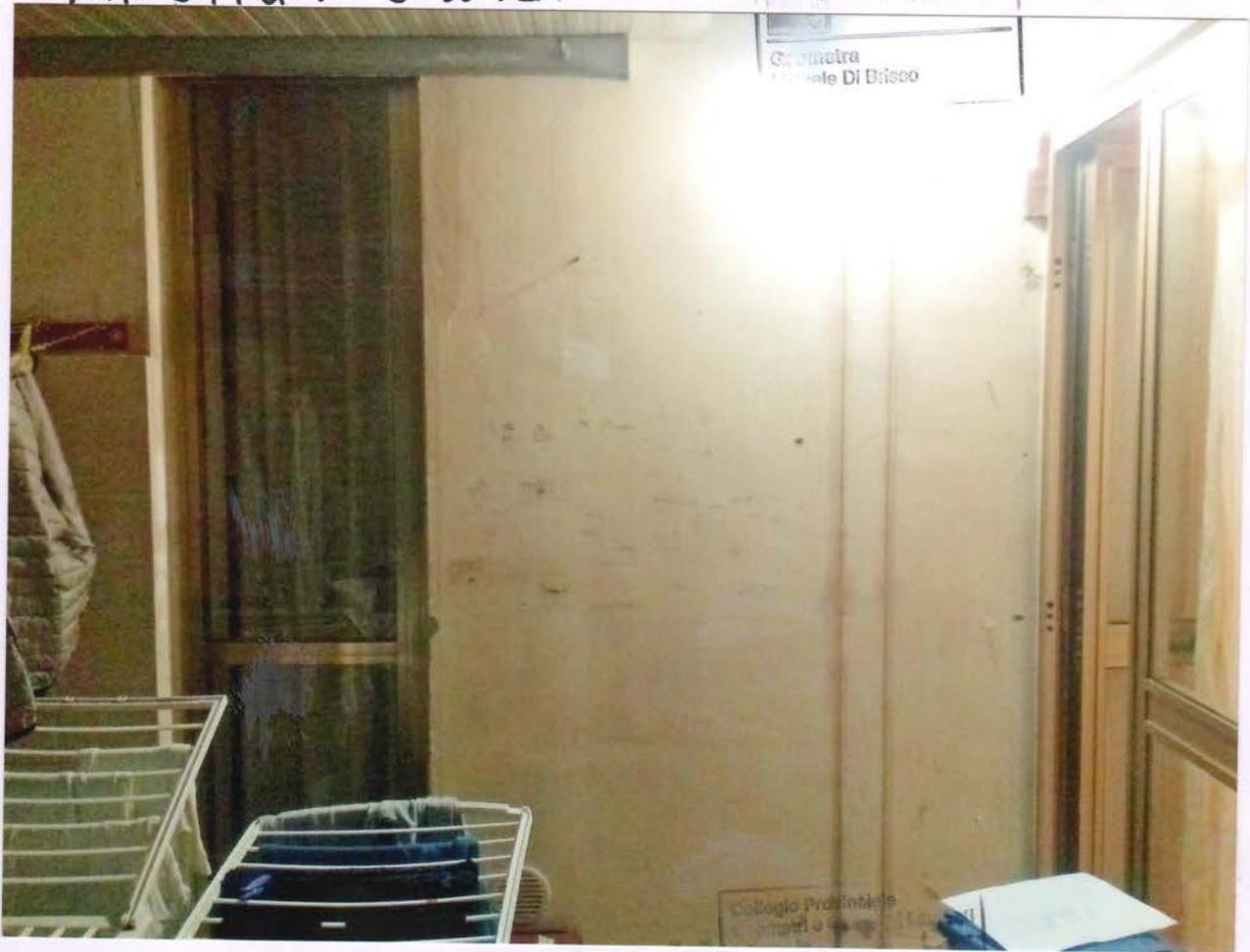
PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto cortile immobile pignorato – opere abusive realizzate nel cortile.

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.

RIPOSTIGLIO E W.C.



Collegio Provinciale
Centri e Comuni di Apricena
di Foggia
Iscrizione Albo
N. 1770
Geom. Michele Di Brisco

Collegio Provinciale
Centri e Comuni di Apricena
di Foggia
Iscrizione Albo
N. 1770
Geom. Michele Di Brisco

Collegio Provinciale
Centri e Comuni di Apricena
di Foggia
Iscrizione Albo
N. 1770
Geom. Michele Di Brisco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Michele Di Brisco)



FOTO N. 11

Espropriazione Immobiliare promossa:

PRISMA SPV S.R.L GIÀ UNICREDIT EX ART 111 CPC

C/ [REDACTED] N. 97 / 2017 R.G. ESEC.

Foto cortile immobile pignorato – opere abusive realizzate nel cortile.

Via Duca D'Aosta n. 139 - Apricena.

W.C.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Geom. Michele Di Brisco)

[Handwritten signature]



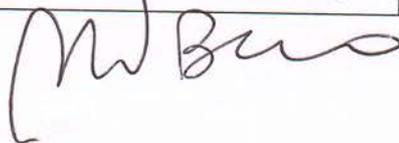
ALLEGATO H

Espropriazione immobiliare promossa
dalla PRISMA SPV S.R.L. GIA'
UNICREDIT EX ART. 111 CPC c/ il Sig.
[REDACTED]

N. 97 / 2017 R.G. Esec.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INDICATIVO: 7/2020

VALIDO FINO AL: 13/02/2030

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

Dati identificativi		Regione: Puglia Comune: Apricena Indirizzo: Via Duca D'Aosta Civ. 139 Piano: Terra Interno: Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____	Zona climatica: D Anno di costruzione: ante 1967 Superficie utile riscaldata (m ²): 92 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 428 Volume lordo raffrescato (m ³): 0	
Comune catastale	Apricena	Sezione	Foglio 39	Particella 2565
Subalterni	da 1 a	da a	da a	da a
Altri subalterni				

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva <input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	

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 <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA G</p> <p>185,1</p> <p>kWh/m² anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: G 185,1
INVERNO	ESTATE							

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati di Foggia
 Iscrizione Albo n. 170
 Geometra
 Michele Di Brisco

Firmato Da: DI BRISCO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a189c44e58b7b97aaf26435611061d2



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

IDENTIFICATIVO:

7 / 2020

VALIDO FINO AL: 13/02/2030

APE
2015

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 suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	734	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>185,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1572	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>3,8</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>37,6</u>
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

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 raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		NO			F 170,1 kWh/m ² anno
R _{EN2}		NO			
R _{EN3}	sostituzione caldaia	NO	9,1	F - EP _{gl,nren} = 170,1	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

Geometra
Geometri e Geometri Laureati
di Foggia
Iscrizione Albo
N. 1770
Geometra
Michele Di Brisco



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



IDENTIFICATIVO:

7/2020

VALIDO FINO AL: 13/02/2030

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	428	m ³
S - Superficie disperdente	147	m ²
Rapporto S/V	0,34	
EP _{H,nd}	84,7	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,012	-
Y _{IE}	0,08	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		EP _{ren}	EP _{imp}
Climatizzazione invernale	Caldaia	N.D.		Gas naturale	24	0,57	η _H	1,3	147,7
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria	Caldaia	N.D.		Gas naturale	24	0,39	η _W	2,5	37,4
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili							η _{FV}		
							η _{ST}		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Foggia
Iscrizione Albo
N. 1170
Michele Di Brisco
Geometra
Michele Di Brisco



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMATIVO:

7/2020

VALIDO FINO AL: 13/02/2030

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico		<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato		<input type="checkbox"/> Organismo/Società	
Nome e Cognome / Denominazione		MICHELE		DI BRISCO	
Indirizzo		VIA TARANTO N. 5 - FOGGIA			
E-mail		MIDIBRI@INWIND.IT			
Telefono		CELL. 328 - 2714138			
Titolo		GEOMETRA			
Ordine/iscrizione		N. 1770 ALBO GEOMETRI FOGGIA.			
Dichiarazione di indipendenza		Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività 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, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.			
Informazioni aggiuntive		Comune di Apricena - Via Duca D'Aosta n. 139 - piano terra.			

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

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

Data emissione 14/02/2020

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Foggia


Iscrizione Albo
N. 1770

Geometra
Michele Di Brisco



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INDICATIVO:

7/2020

VALIDO FINO AL: 13/02/2030

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:



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.