

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 304/2021 R.GES. promossa da LEVITICUS SPV Srl in danno di



1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 20.6.22 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 13.9.22 il prescritto giuramento.

Sempre alla data del 20.6.22 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 13.9.22.

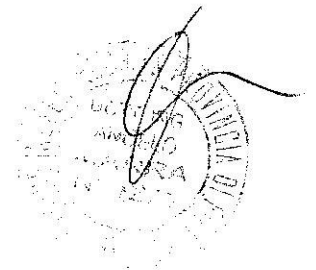
Intanto il 12.9.22 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

Infine si annota che il predetto termine ordinatorio di consegna della perizia veniva successivamente prorogato su istanze motivate dello scrivente, debitamente autorizzate dal Sig. Giudice.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:



- 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;**
- 1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati 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;**
- 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 intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;**
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;**
- 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio**



(ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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



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

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

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

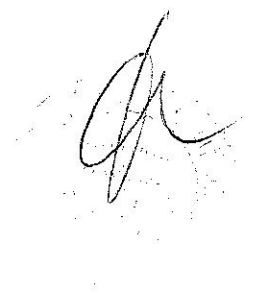


7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla 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, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli



stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o 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 opere presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili 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 codici CER dei rifiuti qualora individuabili,



nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

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

Inoltre:

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 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-urbanistiche; la



conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

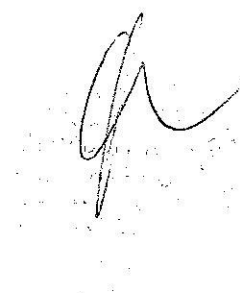
Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'abitazione (all.to n. 3), la planimetria catastale della stessa (all.to n. 4), l'elaborato planimetrico del comparto (all.to n. 5), l'elenco sub del comparto (all.to n. 6), nonché il fl. di mappa (all.to n. 7).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Lucera (Foggia) si riscontrava la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica del cespite, acquisendo la D.I.A. del 15.4.09 riguardante i lavori di ristrutturazione interna eseguiti (all.to n. 11) e, sempre presso il predetto Comune, si reperiva l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti (all.to n. 8).

Intanto il giorno 14.2.22 si fissava, previa regolare comunicazione alle parti (a mezzo pec all'avvocato della creditrice procedente ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori), l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione erano presenti i coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] unitamente al proprio legale avv. Bianchi Nicola, si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell'immobile, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).



Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori eseguiti nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che lo stesso risulta pervenuto ai sigg.: [REDACTED]

[REDACTED]

- **atto di compravendita del 2.4.09 rep. nn. 15504/5653** a rogito notar Fontana Mikela, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 9.4.09 al n. 2150 di formalità, dai sigg.: [REDACTED]

[REDACTED]

- Ai predetti sigg.: [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

succitato immobile è pervenuto da:

- **successione testamentaria della sig.ra [REDACTED]**

[REDACTED]

al n. 78, vol. n. 315, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 6.4.09 al n. 2146 di formalità.

Alla sig.ra [REDACTED]

parola è pervenuto da:

- **titoli anteriori al trentennio**, come risulta dalla visura catastale, dalla quale si evince che la sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria dall'impianto meccanografico del 30.6.1987. inoltre si annota che dall'1.1.1972 al 27.10.21, relativamente all'immobile in oggetto, non risultano trascrizioni a favore della predetta sig.ra; pertanto il bene in questione è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] anteriormente all'1.1.1972.

Per quanto riguarda, infine, eventuali variazioni catastali si rimanda al dettaglio della visura storica dell'immobile acclusa alla presente relazione.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro coincidenza, eccetto per quel che riguarda la categ. e la cons. che, nell'atto



di pignoramento sono rispettivamente A/4 e 3,5 vani, mentre allo stato sono: categ. A/3 e 5 vani.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sul bene de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale della debitrice)

A seguito della richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori non è emersa alcuna annotazione degna di rilievo; i predetti coniugi [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

b) II QUESITO (Identificazione del bene)

Immobile pignorato

L'immobile pignorato e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Arnaldi Andrea Davide del 13.7.21, è il seguente:

“Immobile in Lucera al fl. 29, part.lla 1099, sub 15, categ. A/4, vani 3,5, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze

Le coerenze del bene, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

corte interna, altro fabbricato similare di cui alla part.lla 1099 sub 31, via Dell'Olmo, altro fabbricato similare di cui alla part.lla 1098, salvo altri.

Dati catastali



Il bene in questione risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Lucera, così come segue:

fl. 29, part.lla 1099, sub 15, categ. A/3, cl. 4, consist. vani 5, via Dell'Olmo n. 14 piano T-1, superf. catast. tot. mq. 126, tot. escluse aree scoperte mq. 126, R.C. € 555,19; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/2 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 1/2 bene personale).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione bene a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione dell'immobile pignorato, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 9).

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

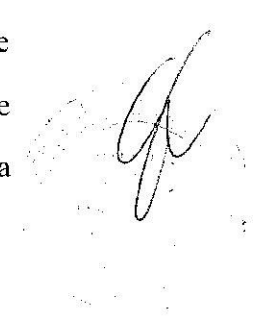
Descrizione della zona

Il bene pignorato, costituito da un'abitazione al suo interno in parte soppalcata, trovansi ubicato in Lucera (Foggia) alla via Dell'Olmo n. 14, in una zona centrale della città completamente urbanizzata e dotata dei servizi primari.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

La costruzione che contiene l'abitazione de quo, avente copertura a falda, è di vecchia edificazione ed è realizzata con struttura portante in muratura ed orizzontamenti con volte in mattoni.

Il fabbricato - che al p.t. contiene anche un locale in capo ad altro proprietario non oggetto di pignoramento - risulta interamente intonacato e tinteggiato ed il prospetto su via Dell'Olmo è caratterizzato da un balcone e da una finestra, nonché dall'ingresso che attraverso una scala in muratura, a



servizio anche di altra u.i., raggiunge l'ingresso interno dell'abitazione (foto n. 1).

Quest'ultima si sviluppa prevalentemente su di un unico livello, ma nella sua parte terminale presenta uno spazio soppalcato (con struttura portante in legno), al quale si accede a mezzo di idonea scala prefabbricata in legno (foto n. 5); detto spazio presenta un'altezza pari a mt. 2,40, mentre l'altezza del livello inferiore (quota ingresso) è pari a mt. 3,20, in corrispondenza del soprastante soppalco, e di mt. 5,05 per la restante superficie dell'abitazione.

Il bene è composto da tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, lavanderia e disimpegno), nonché da un balcone, come da pianta redatta dal sottoscritto conforme a quella catastale (all.to n. 10).

I predetti ambienti risultano così distribuiti sui due livelli dell'immobile: quota ingresso: soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, disimpegno, cucina, bagno e lavanderia, nonché balcone; quota soppalco: cameretta dotata di lucernario.

Tutti i vari ambienti sono prevalentemente intonacati a civile e tinteggiati, su molte superfici verticali ed orizzontali è presente la tessitura a vista dei mattoni che, come detto, costituiscono la struttura portante dell'abitazione. Il bagno e l'area operativa della cucina risultano rivestiti con piastrelle, così come parte della lavanderia; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès tipo cotto. Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso dotata di serratura di sicurezza; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e la porta-finestra che da sul balcone è munita di persiana a doppio battente; infine il balcone è delimitato da ringhiera in ferro lavorato.



Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse foto (foto nn. 2-3-4-6-7).

Impianti

L'abitazione è dotata di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV e citofono.

Si precisa che gli impianti tecnologici dell'abitazione risultano tutti funzionanti.

In merito a detti impianti, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale riguardante il corpo di fabbrica di cui il bene in questione è parte è globalmente buona per quanto riguarda lo stato di manutenzione della copertura, degli scarichi, della scalinata e degli infissi; invece men che mediocre può definirsi la manutenzione riguardante la facciata su strada.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento è buona.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda dell'abitazione è:



mq. 106,41 – tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, lavanderia e disimpegno), nonché un balcone, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/3.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per il bene in argomento:

- la sua discreta esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è centrale, completamente urbanizzata, rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio e la sua particolare tipologia "abitazione in parte soppalcata internamente" costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;



altro elemento positivo può considerarsi:

- la globale ottima manutenzione generale interna dell'immobile.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite anche presso primarie agenzie immobiliari del luogo, si può sinteticamente stimare intorno a valori compresi tra **€/mq. 500,00** ed **€/mq. 850,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 800,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq. 106,41 x €/mq. 800,00 = **€ 85.128,00**, che si arrotonda ad **€ 85.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di marzo 2023), **pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:** [REDACTED]

Iva

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori eseguiti svolgano attività di impresa costruttrice e/o similare.

d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il secondo semestre 2022 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:



- valore min : €/mq. 650,00;

- valore max: €/mq. 800,00;

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di bene indiviso; i debitori eseguiti sono proprietari dell'immobile pignorato per la sua interezza, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza descritto, nonché della sua attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (abitazione)

- *ubicazione*: Lucera (Foggia) via Dell'Olmo n. 14;

- *consistenza*: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, lavanderia e disimpegno), nonché un balcone;

- *confini*: corte interna, altro fabbricato similare di cui alla part.lla 1099 sub 31, via Dell'Olmo, altro fabbricato similare di cui alla part.lla 1098, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 29, part.lla 1099, sub 15, categ. A/3, cl. 4, consist. vani 5, via Dell'Olmo n. 14 piano T-1, superf. catast. tot. mq. 126, tot. escluse aree scoperte mq. 126, R.C. € 555,19; in ditta



- *prezzo base*: € 85.000,00 pari alla quota dell'intero.

g) VII QUESITO (Possesso del bene)



Dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta attualmente occupato dai debitori eseguiti.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 6.4.09 al n. 631** di formalità a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A r.l., con sede in Milano (cod. fisc. 00715120150) e contro i signori

- **trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera l'1.10.21 al n. 7633** di formalità a favore della Leviticus SPV Srl, con sede in Roma (cod. fisc. 14978561000) e contro i signori

l) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dei materiali che costituiscono l'abitazione e dalle ricerche effettuate la stessa è ascrivibile ad un manufatto



ante 1.9.1967, pertanto vista la sua epoca di edificazione non si sono svolte particolari indagini in ordine alla sua abitabilità.

Va precisato, comunque, che il bene de quo è stata oggetto, nell'anno 2009, di lavori di ristrutturazione interna, giusta D.I.A. del 15.4.09.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'abitazione)

Per la summenzionata abitazione è stata redatta, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 12).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7102823000356571).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO



In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che **la stessa riguarda un bene immobile (abitazione) oggetto di un unico lotto di vendita**, così definito:

Lotto 1 (abitazione)

- ubicazione:

Lucera (Foggia) via Dell'Olmo n. 14 (zona centrale del Comune);

- sommaria descrizione:

la costruzione definente l'abitazione pignorata, avente copertura a falda, è realizzata con struttura portante in muratura ed orizzontamenti a volta.

Detta abitazione presenta, al suo interno, uno spazio soppalcato servito da scala in legno..

I vari ambienti sono prevalentemente intonacati a civile e tinteggiati e presentano, su molte superfici, la struttura portante a vista in mattoni; le volte sono in mattoni a vista, mentre il bagno, la cucina e la lavanderia risultano in parte rivestiti con piastrelle; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès tipo cotto;

- consistenza:

tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, lavanderia e disimpegno), nonché un balcone;

- confini:

corte interna, altro fabbricato simile di cui alla part.Illa 1099 sub 31, via Dell'Olmo, altro fabbricato simile di cui alla part.Illa 1098, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 29, part.Illa 1099, sub 15, categ. A/3, cl. 4, consist. vani 5, via Dell'Olmo n. 14 piano T-1, superf. catast. tot. mq. 126, tot. escluse aree scoperte mq.



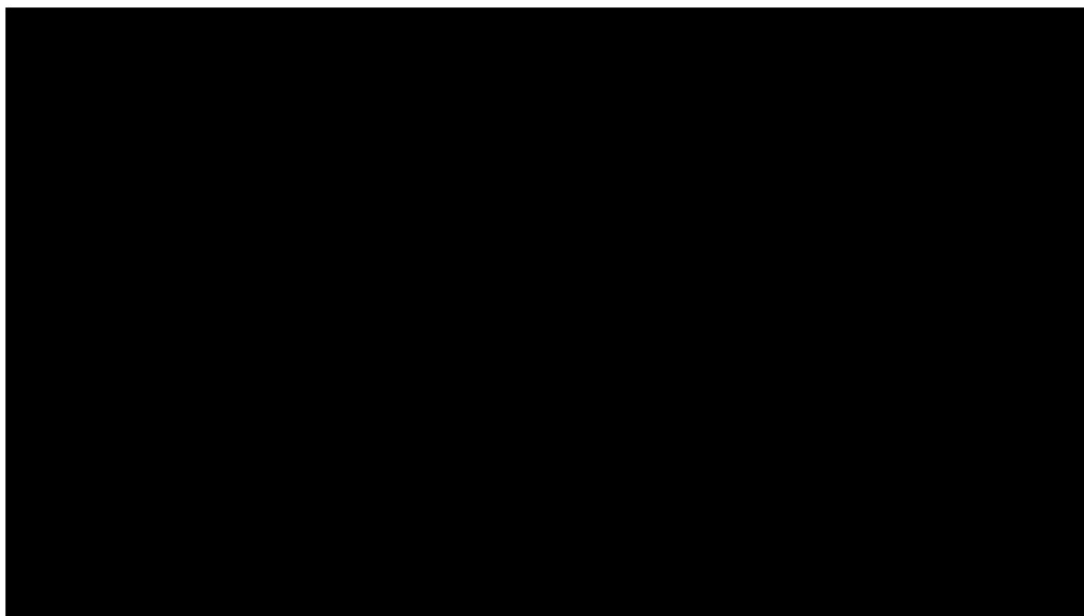
126, R.C. € 555,19; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/2 bene personale) e [REDACTED] (proprietà per 1/2 bene personale);

- attuali proprietari:

debitori eseguiti [REDACTED] (proprietà per 1/2 bene personale) e [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/2 bene personale);

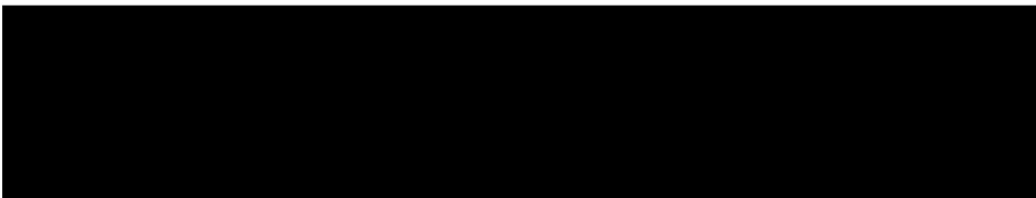
- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg. [REDACTED]

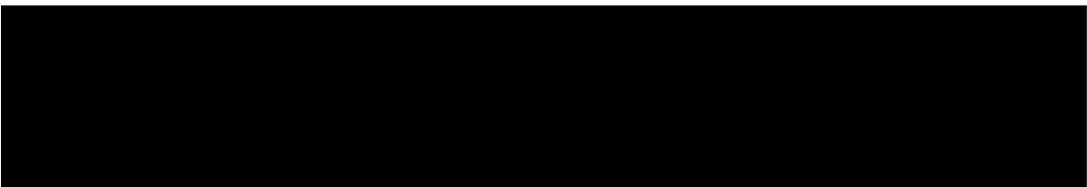


- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 6.4.09 al n. 631 di formalità a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A r.l., con sede in Milano (cod. fisc. 00715120150) e contro i signori



trascrizione di pignoramento immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera l'1.10.21 al n. 7633 di formalità a favore della Leviticus SPV Srl, con sede in Roma (cod. fisc. 14978561000) e contro i



- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dai debitori eseguiti;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

l'abitazione è stata costruita ante 1.9.1967, però, nell'anno 2009, la stessa è stata oggetto di lavori di ristrutturazione interna, giusta D.I.A. del 15.4.09;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

vista l'epoca di edificazione dell'abitazione non si sono svolte particolari indagini in ordine alla sua abitabilità;

- prezzo base d'asta:

€ 85.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:

Tanese Michele e Di Giovine Annalisa.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 7 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale abitazione (all.to n. 3);
- planimetria catastale abitazione (all.to n. 4);

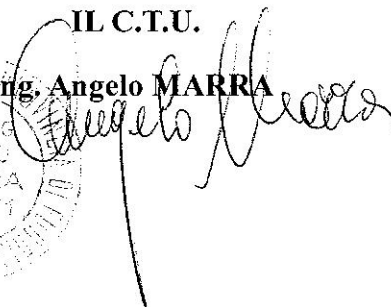
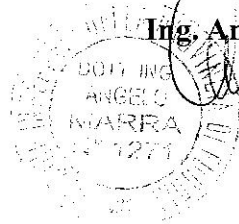


- elaborato planimetrico comparto (all.to n. 5);
- elenco sub comparto (all.to n. 6);
- fl. di mappa (all.to n. 7);
- estratto atto di matrimonio dei debitori esecutati (all.to n. 8);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 9);
- pianta stato di fatto abitazione redatta dallo scrivente (all.to n. 10);
- D.I.A. del 15.4.09 (all.to n. 11);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7102823000356571) (all.to n. 12).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, agli avvocati delle parti.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 18.3.2023

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA







1 – Part. prospetto principale abitazione via Dell'Olmo

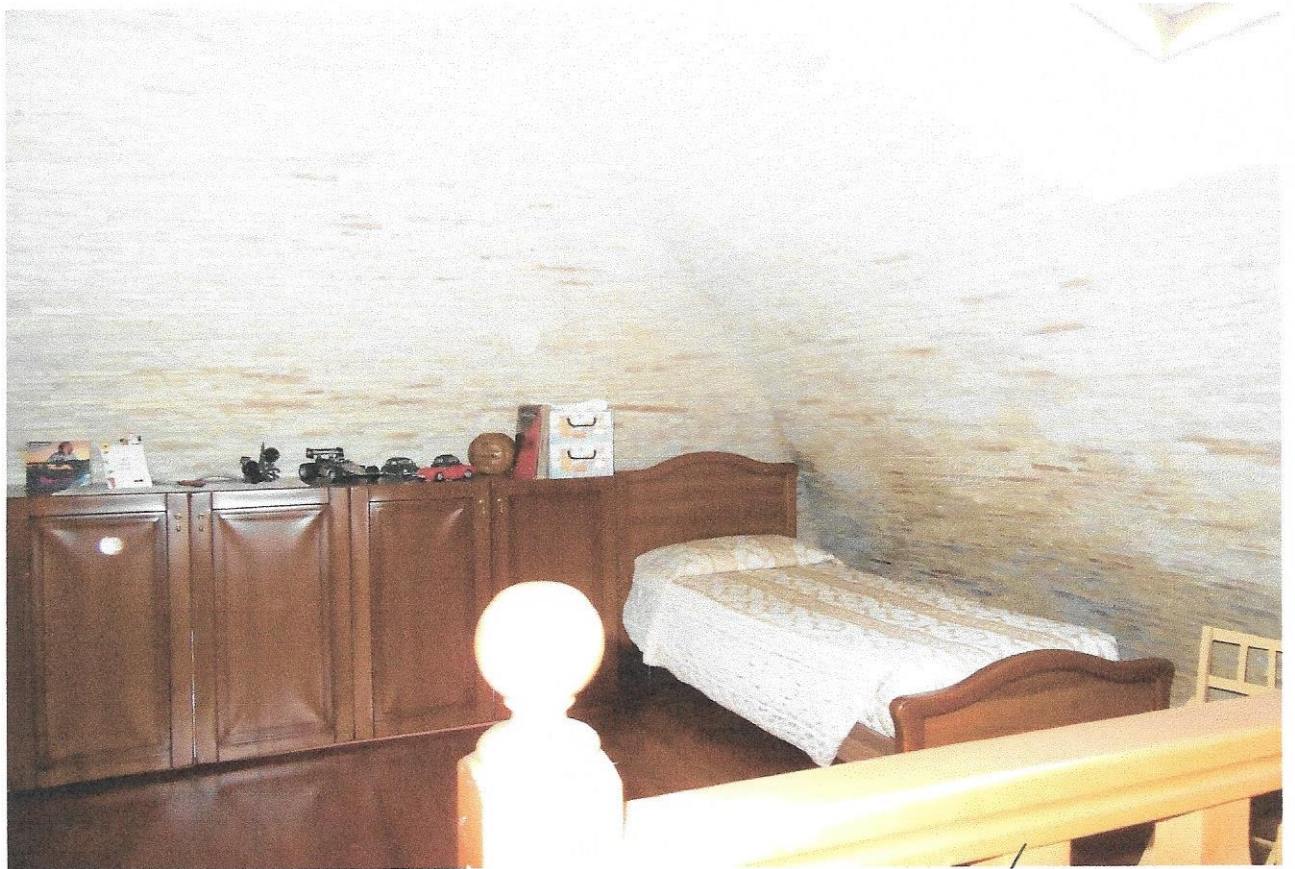


2 – Part. ambiente soggiorno-pranzo e cucina





3 – Part. camera matrimoniale

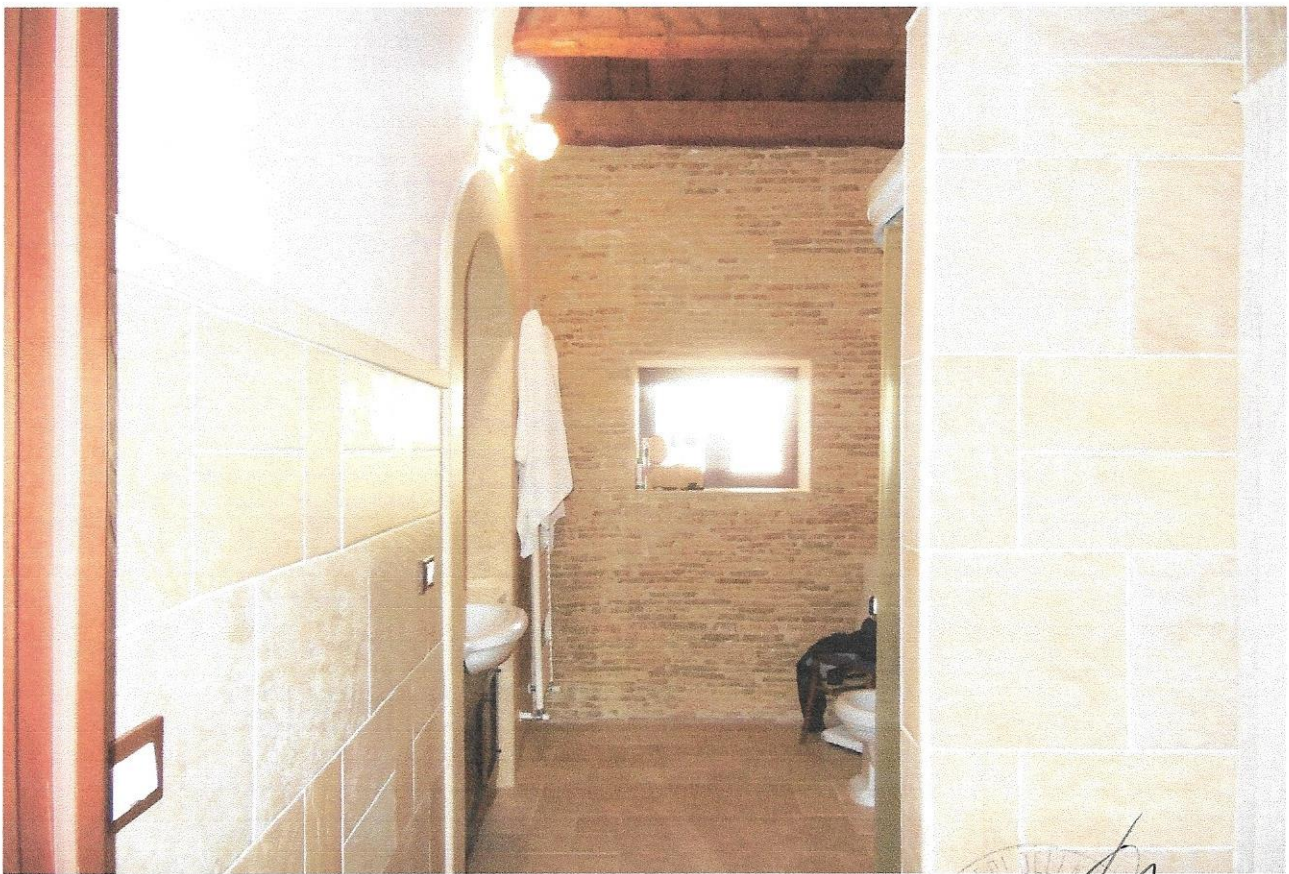


4 – Part. camera spazio soppalcato



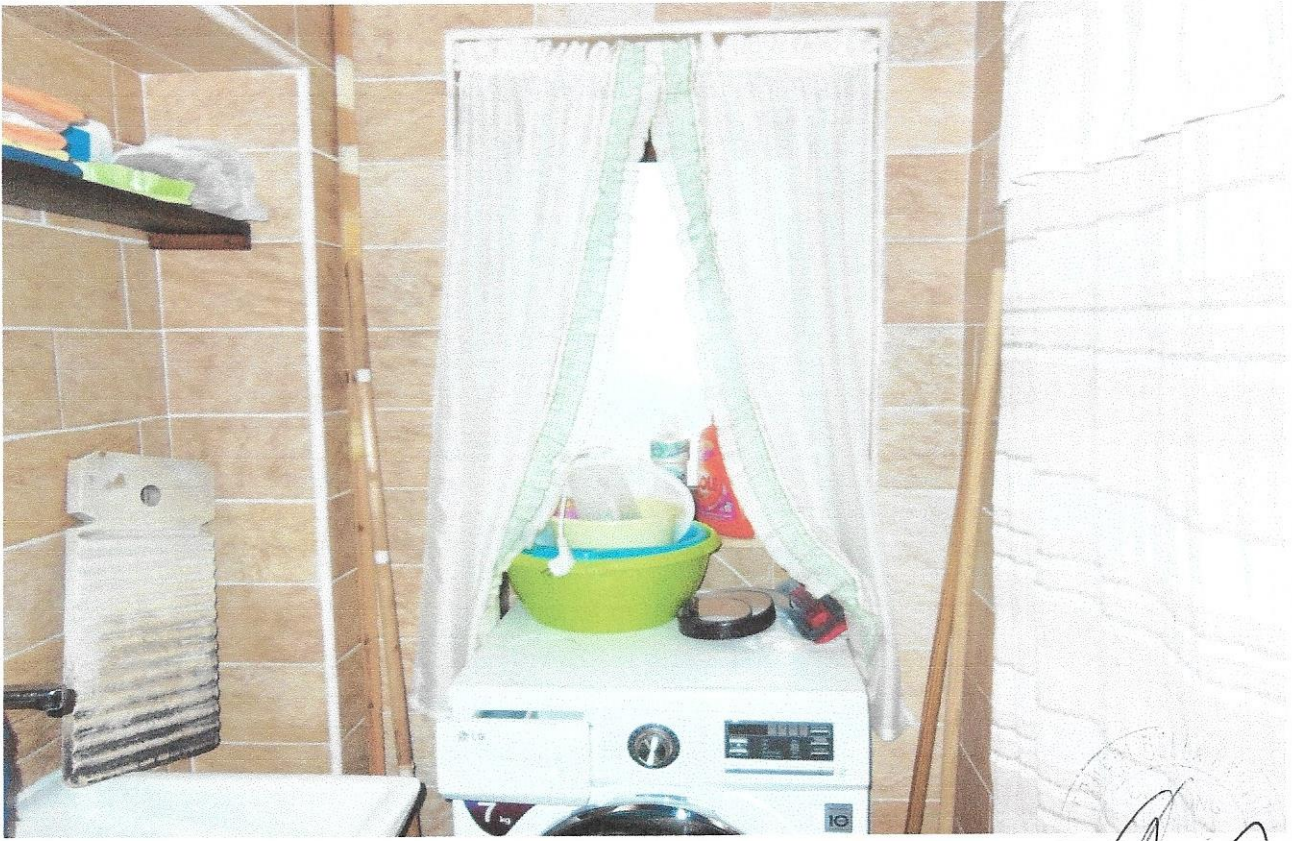


5 – Part. disimpegno e scala collegamento soppalco



6 – Part. bagno





7 – Part. locale lavanderia



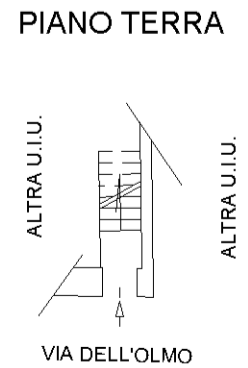
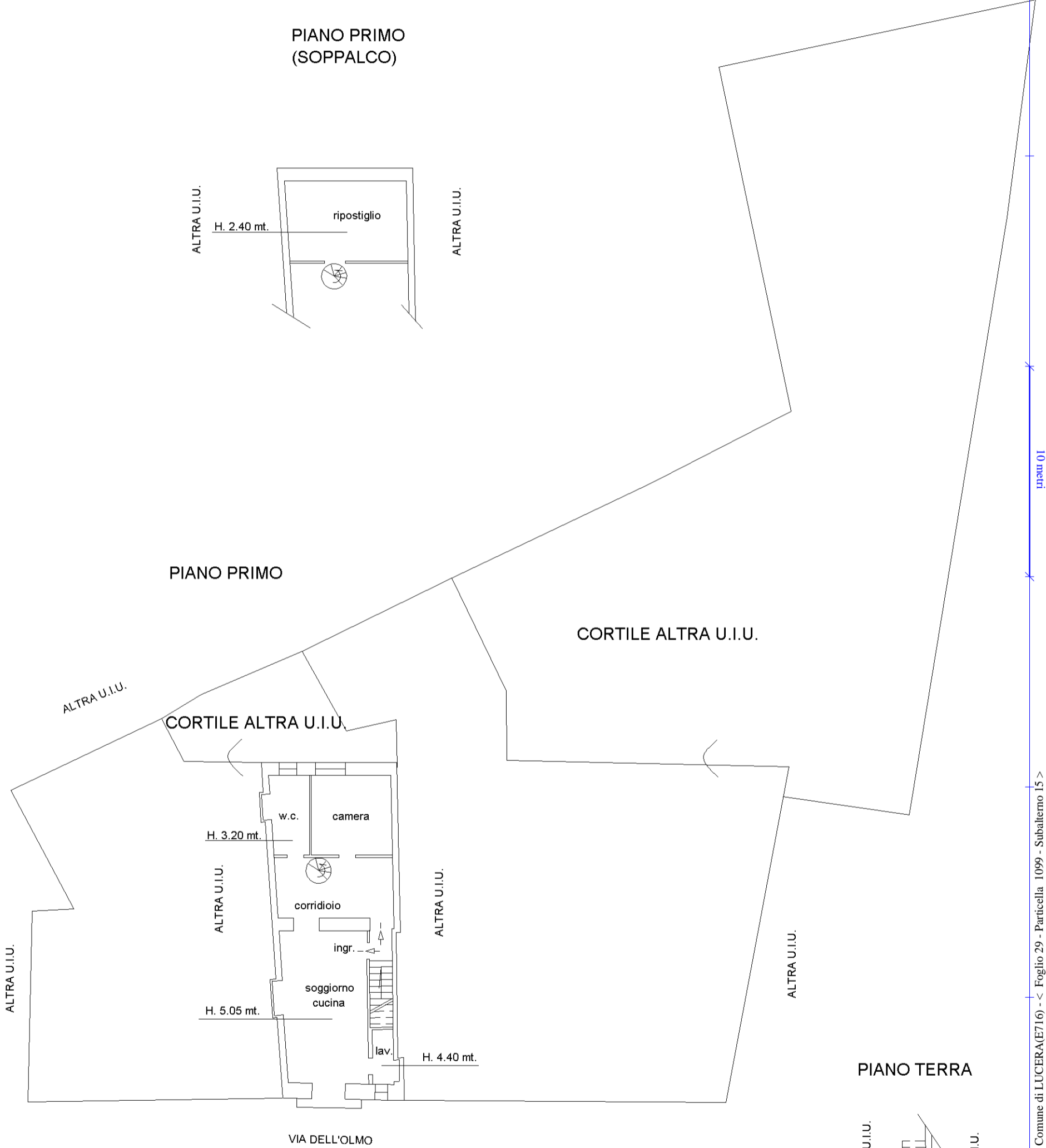
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Foggia

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. FG0188177 del 29/07/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucera
Via Dell'olmo
civ. 14

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 1099
Subalterno: 15

Compilata da:
Del Grosso Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia
N. 1171



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

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

-
- Intero edificio
-
-
- Unità immobiliare
-
-
- Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprietà
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Lucera (FG)**
 Cod.Istat: **71028**
 Indirizzo : **Via Dell'Olmo**
 CAP **71036**







Piano : T-1 - Interno : no

 Coord. GIS : Lat : **41.5097222222222** ; Long : **15.335**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1960**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **76.10**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **414.13**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

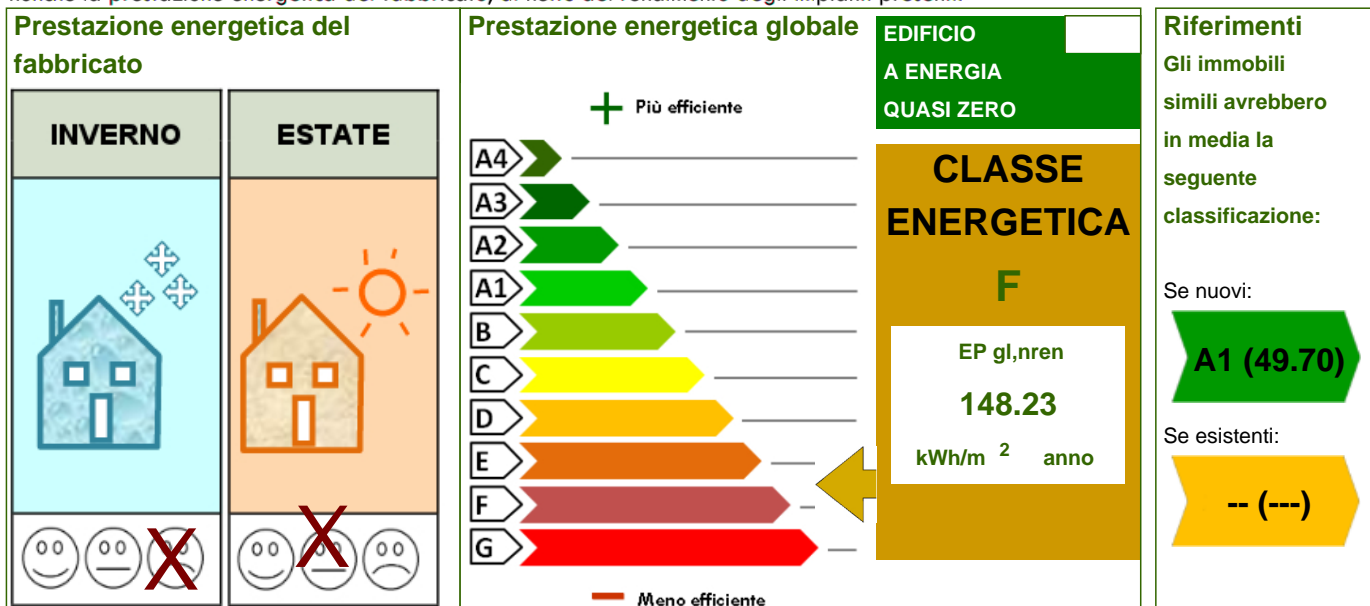
Comune catastale				Lucera - E716				Sezione				Foglio		29	Particella		1099
Subalterni	da	15	a	15	da	a	da	a	da	a	da	a					
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA 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	226.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 148.23 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1092.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.40 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 28.00 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
REN6	Impianto fotovoltaico	NO	10.0	F (146.33)	F 140.18 (kWh/m ² anno)
REN6	Integrazione solare termico con accumulo	NO	10.0	F (141.47)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	414.13	m ³
S - Superficie disperdente	144.30	m ²
Rapporto S/V		0.35
EPH,nd	128.71	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.022	-
YIE	1.74	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	Caldaia a condensazione	2019	028AH223	gas naturale	26.50	0.99 η_H	1.21	128.86
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2019	028AH223	gas naturale	26.50	0.84 η_W	0.18	19.36
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/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ANGELO MARRA
Indirizzo	Via Giuseppe Imperiale n.22 - 71121 Foggia (FG)
E-mail	ing.angelomarra@tiscali.it
Telefono	0881/684970
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Ordine Ingegneri Provincia di Foggia n.1271
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità 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 imparzialità di giudizio l'attività 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, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né 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 08/03/2023
---	----	-----------------

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 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 17/03/2023

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.

