

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.

26/2017 R.GES. promossa da

MANDATARIA DI _____, già

' CPC 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 6.9.19 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, successivamente sostituita dal dott. CARUSO Claudio, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, prestando giuramento promissorio di rito in data 4.2.20, essendo stata rinviata d'ufficio l'udienza precedente del 10.12.19.

Nella citata data del 4.2.20, pertanto, veniva a conoscenza dei quesiti elencati nel successivo par.fo e del termine per il deposito della presente relazione peritale, successivamente prorogato a seguito delle istanze appresso elencate che determinavano, di fatto, quale termine ordinario della consegna del lavoro peritale il giorno 10.5.22.

Al riguardo si annota, quindi, la sequenza delle varie proroghe/sospensioni richieste con le relative motivazioni:

- in data 8.4.20, a seguito delle restrizioni imposte dal Governo in materia di pandemia Covid-19, si chiedeva una prima proroga che veniva debitamente accordata dal G.E. il 10.4.20;



- con nota dell'11.6.20 – atteso che da ricerche svolte l'immobile da periziare costituiva abitazione principale dei debitori eseguiti alla data del 30.4.20 – in ossequio al disposto dell'art. 54 Ter D.L. 18/2020, si sospendevano le operazioni peritali fino al 30.10.20; in merito, poi, si aveva il 18.6.20 il positivo riscontro da parte del G.E.;
- con nota del 30.10.20, poi, si comunicava al sig. Giudice che le operazioni peritali continuavano ad essere sospese fino al 31.12.20, giusta disposto art. 4 di cui al D.L. n. 137 del 28.10.20; anche detta nota veniva riscontrata positivamente dal G.E. con visto datato 2.11.20;
- il 18.1.21, si inviava al Giudice un'ulteriore comunicazione di sospensione fino al 30.6.21, sempre in ossequio alle disposizioni all'epoca vigenti in materia di pandemia, anche questa veniva riscontrata positivamente dal G.E. con l'emissione del visto del 20.1.21;

alla luce delle riprese operazioni e del sopralluogo che si esperiva si avevano, poi, una serie di sospensioni/rinvii dovute alla valutazione di effettuare o meno l'accatastamento dei beni, stante la situazione reale riscontrata, nello specifico si annota:

- in data 1.10.21 si chiedeva al G.E. l'autorizzazione all'accatastamento della proprietà dei debitori; seguiva, da parte del Magistrato, provvedimento di rinvio (datato 4.10.21) all'ud. del 10.11.21 per le relative determinazioni;



- a tale ud. il G.E. richiedeva all'esperto specifica relazione esplicativa della problematica in essere rinviando, ogni decisione, all.ud. del 12.1.22;
- il 27.11.21 si depositava la richiesta relazione esplicativa e alla citata ud. del 12.1.22 il G.E. decideva di rinviare al 9.2.22 la comparizione delle parti e del C.T.U. per meglio comprendere l'opportunità di proseguire nell'esecuzione;
- il 9.2.22 il G.E. provvedeva ad autorizzare l'accatastamento dell'abitazione degli esecutati secondo lo stato di fatto, disponeva il tempo ordinatorio di novanta giorni per il deposito della relazione peritale e fissava l'ud. per la prosecuzione della procedura al giorno 6.7.22.

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;

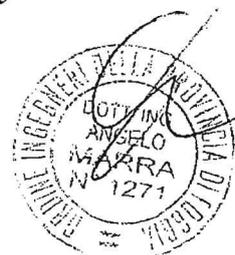
2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul



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 omogenizzazione 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**



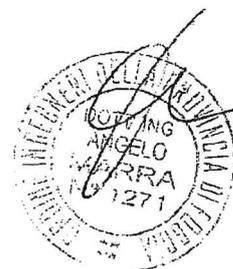
la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni 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, le visure storiche di cui alle part.lle: 129 (sub 1-2) e 130 (senza sub) (all.to n. 3) e le relative planimetrie catastali (all.to n. 4), in uno al foglio di mappa (all.to n. 5), dei beni oggetto di pignoramento.



Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Apricena si svolgevano, anche a seguito delle risultanze del sopralluogo, indagini in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica della proprietà dei debitori, così come allo stato costituita; nello specifico si acquisiva: la conc. ed. che autorizzava l'attuale stato dei luoghi (all.to n. 7) in uno ai grafici di progetto (all.to n. 8).

Mentre presso l'Ufficio di Anagrafe del medesimo Comune si acquisivano i certificati di residenza dei debitori esecutati (all.to n. 9), nonchè l'estratto dell'atto di matrimonio degli stessi (all.to n. 10).

Intanto il giorno 5.8.21 si fissava, previa regolare comunicazione alle parti (a mezzo pec agli avvocati della creditrice precedente ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori esecutati), l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo che, però, non potevano eseguirsi per assenza degli esecutati, così come riportato nel verbale di sopralluogo n. 1 che si redigeva (all.to n. 1).

Si stabiliva, quindi, dandone sempre preventiva comunicazione alle parti, la nuova data del 6.9.21 ed in tale occasione, presente solo il sig. Granito Fernando, si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell'immobile nelle sue varie componenti, nonchè 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).

Si provvedeva anche, come meglio si dettaglierà in seguito, all'accatastamento dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi (all.to n. 10), dopodichè si acquisivano le nuove certificazioni catastali (all. to n. 11) in uno alle relative planimetrie (all.to n. 12).



Per ultimo, per mera completezza, si annota che né la creditrice procedente, né i debitori esegutati nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

Prima di passare a dare risposta ai vari quesiti posti, per una più chiara lettura dell'elaborato peritale, si ritiene utile esporre sia le motivazioni che hanno portato alla necessità dell'accatastamento dell'attuale stato dei luoghi e sia le modalità seguite nella redazione dello stesso.

Al riguardo delle prime si annota che dal sopralluogo effettuato venivano rilevate alcune criticità, nello specifico si aveva che:

- le piante catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, non corrispondevano alla situazione reale osservata in quanto, le stesse, raffiguravano una vecchia distribuzione abitativa totalmente difforme dall'esistente (oggi, infatti, le due originarie u.i. rappresentate in atti risultano accorpate ed oggetto di una nuova edificazione che trova in buona parte rispondenza negli atti progettuali reperiti presso l'U.T.C. di Apricena);
- il fabbricato degli esegutati, nella sua composizione attuale, nonostante fosse stato da tempo ultimato, di fatto, non era stato mai accatastato.

A maggior chiarezza va evidenziato che l'edificazione del fabbricato in essere, aveva beneficiato di regolare concessione edilizia (nello specifico conc. ed. n. 35/02 del 17.4.02 - prat. n. 01/02) avente ad oggetto: *"accorpamento di due immobili esistenti previa ristrutturazione di uno e sopraelevazione in 1° piano dell'altro, per formare un unico immobile costituito da piano terra per area di parcheggio e garage, una unità*



abitativa tra 1° e 2° piano”; quindi la situazione riscontrata in fase di ispezione risultava determinata dall’esistenza di un fabbricato che aveva fuso ed ampliato le vecchie u.i. e la cui edificazione era avvenuta prima della notifica del pignoramento (17.1.17) impegnando la totale superficie occupata dagli originari manufatti edilizi.

Pertanto, attesa una situazione reale totalmente difforme dall’originaria, diveniva obbligatorio provvedere alla sua regolarizzazione.

In merito all’accatastamento si può dire che - stante la situazione di fatto esposta e tenuto conto delle annotazioni patrimoniali degli intestatari (debitori eseguiti) già riportate in atti (part.lla 129 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e part.lla 130 proprietà per ½) - si sono dovute elaborare due distinte pratiche DOCFA, riguardanti rispettivamente la part.lla 129 e la part.lla 130.

Con dette pratiche si è definito un accatastamento per “immobili in porzioni di unità economicamente unite”, ossia si sono costituiti quattro distinti sub (due per il box e due per l’appartamento + la cantina).

Più precisamente si è provveduto alla:

- soppressione dei sub 1 e 2 della part.lla 129 ed alla conseguente costituzione dei sub 3 (box) e 4 (abitazione con annessa cantina);
- soppressione della part.lla 130 (senza sub) ed alla conseguente costituzione dei sub 1 (box) e 2 (abitazione con annessa cantina);

nel dettaglio si annota:

1 – Pratica DOCFA part.lla 129

- a) variazione spazi interni (V.S.I.);



- b) ampliamento (AMP) per poter rappresentare il piano interrato destinato a cantina (non presente neanche nelle originarie planimetrie catastali);
- c) variazione di destinazione d'uso (V.D.E.) per poter cambiare la part.lla 129 sub 1 (abitazione rurale A/6) a box (C/6). Oggi il box viene individuato con part.lla 129, sub 3;
- d) dichiarazione di porzione di unità immobiliare urbana (DI. U.I.U.) a causa dell'attuale diversa intestazione catastale, in particolare: part.lla 129 avente intestazione ½ cad. in separazione dei beni, mentre part.lla 130 avente intestazione ½ cad. senza indicazione del regime patrimoniale dei proprietari.

2 – Pratica DOCFA part.lla 130

- a) variazione spazi interni (V.S.I.);
- b) ampliamento (AMP) per poter rappresentare il piano interrato destinato a cantina;
- c) variazione di destinazione d'uso (V.D.E.) per poter cambiare la part.lla 130 senza sub (abitazione rurale A/6) a box (C/6). Oggi il box viene individuato con part.lla 130, sub 1;
- d) dichiarazione di porzione di unità immobiliare urbana (DI. U.I.U.) a causa dell'attuale diversa intestazione catastale, in particolare: part.lla 129 avente intestazione ½ cad. in separazione dei beni, mentre part.lla 130 avente intestazione ½ cad. senza indicazione del regime patrimoniale dei proprietari.

Alla luce di tutto quanto sopra, si evidenzia che nella presente relazione si farà esclusivo riferimento all'attuale situazione dell'abitazione dei debitori,



così come definita sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che da quello catastale.

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 dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che risultano pervenuti ai sigg. _____ attraverso gli atti di seguito riportati.

a) Immobili di cui al fl. 39, part.lla 129 sub 1-2

- pervenuti a _____ (proprietà per ½ in separazione dei beni) e _____ (proprietà per ½ in separazione dei beni) con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 8639/7202 dell'11.9.03 contro _____ nato ad _____ il _____ (cod. fisc. _____) (proprietà per 1/1) – atto di compravendita a rogito notar _____ del 29.8.03;
- pervenuti a _____ (proprietà per 1/1) con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 10732/8540 del 27.12.1999 contro _____ nata ad _____ il _____ (cod. fisc. _____) (proprietà per 17/36), _____ nato ad _____ il _____ (cod. fisc. _____) proprietà per _____



il [redacted] cod. fisc. [redacted]. Nella nota sintetica si
precisa che: "L'eredità è devoluta in virtù di legge alla madre
[redacted] per 2/144, al fratello [redacted] e ed alla
sorella [redacted] per 1/144 ciascuno";

. Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 5049/4101 del 24.6.1994 contro
[redacted] nata ad [redacted] il [redacted] (cod. fisc.
[redacted]
[redacted] nata ad
(cod. fisc. [redacted] (proprietà per 1/12) - atto di
compravendita a rogito notar [redacted] del 27.5.1994;

. Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 9723/8048 del 3.12.01
successione in morte di [redacted] nata ad [redacted] il
[redacted] (cod. fisc. [redacted], deceduta il
[redacted] denuncia n. 27 vol. 7879 del 15.2.1999 (quota posseduta dal de cuius
pari a 3/4). Nella nota sintetica si precisa che: "L'eredità è devoluta in
virtù di legge ai figli per 27/72 ciascuno". Si annota, inoltre, che non
risulta trascritta l'accettazione dell'eredità. Nella trascrizione della
successione in morte di [redacted] non è stata considerata
la quota ricevuta dalla successione in morte di [redacted] per la
quota di 2/144;

- pervenuti a [redacted], per la quota di 1/4, con trascrizione a
favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 8029/79724 dell'1.4.1964
contro [redacted] nata ad [redacted] – atto di compravendita



a rogito notar del 5.3.1964; e, per la quota di 2/4, con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 28486/97790 del 24.12.1964 contro nata ad ,
il nata ad – atto di compravendita a rogito notar del 27.11.1964.

b) Immobile di cui al fl. 39, part.lla 130, senza sub

- pervenuto a (proprietà per ½ in separazione dei beni) e (proprietà per ½ in separazione dei beni) con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 9181/7612 dell'8.11.01 contro nato ad ,
(cod. fisc. – atto di compravendita a rogito notar Follieri del 15.10.01;
- pervenuto a (proprietà per 1/1 comunione dei beni) con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 9742/8237 del 23.12.1996 contro nata ad
(cod. fisc. (proprietà per 1/1) – atto di donazione a rogito notar del 3.12.1996. Rettifica in data 2.4.01 Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 2947/2469 – in quanto l'immobile è stato acquisito erroneamente al Catasto Urbano.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in argomento nel corso del tempo, si annota che attualmente gli stessi sono



riportati al Catasto Ufficio Provinciale di Foggia così come indicati nei certificati storici catastali allegati alla presente, dove sono riportati le ditte al ventennio e le volture degli atti summenzionati.

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

In merito alla corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può dire che risultavano perfettamente coincidenti prima della redazione dell'accatastamento anzi descritto, infatti si aveva, come da certificazione acclusa (vedasi all.to n. 3):

fl. 39, part.IIa 129, sub 1, cat. A/6, cl. 5, cons. 1 vani, superf. catast.: tot. 45 mq. – tot. escluse aree scoperte 45 mq., R.C. € 74,89, via Pier Delle Vigne n. 29, piano T; in ditta (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

fl. 39, part.IIa 129, sub 2, cat. A/4, cl. 4, cons. 1,5 vani, superf. catast.: tot. 64 mq. – tot. escluse aree scoperte 58 mq., R.C. € 139,44, via Monte San Michele n. 29/A, via Pier Delle Vigne n. 29/A, piano 1-2; in ditta (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) e (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

fl. 39, part.IIa 130, senza sub, cat. A/6, cl. 5, cons. 1 vani, superf. catast.: tot. 44 mq. – tot. escluse aree scoperte 44 mq., R.C. € 74,89, via Trento n. 28, piano T; in ditta (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2).



Ovviamente, dopo l'accatastamento degli immobili secondo l'attuale consistenza, i nuovi dati catastali (così come riportati in perizia) non corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento.

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

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

a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale dei debitori)

Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti

nato ad

...) si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in
in data e che hanno scelto il regime della
separazione dei beni.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento degli per conto della
creditrice precedente r

con sede in alla via (cod. fisc.

,, datato 9.1.17, sono i diritti immobiliari appartenenti al sig.

nella misura del 50% ciascuno su:

- *fabbricato sito in Apricena (FG) alla via Pier delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto da p.t., primo e secondo piano, riportato nel N.C.E.U. al fl. 39, part.lla 129, sub 1, cat. A/6, vani 1 ed al fl. 39, part.lla 129, sub 2, cat. A/4, vani 1,5;*



- abitazione in Apricena, alla via Trento n. 28, composta di un vano al p.t. con sovrastante area solare, riportata nel N.C.E.U. al fl. 39, part.lla 130, cat. A/6, vani 1.

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

abitazione + cantina

fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Trento, altro fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Pier Delle Vigne, il tutto confinante e soprastante box proprietà () salvo altri;

box

ingresso e vano scala proprietà () - fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Trento, altro fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Pier Delle Vigne, salvo altri.

Dati catastali

Gli immobili risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Apricena, così come segue:

abitazione + cantina

fl. 39, part.lla 129, sub 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, superf. catast.: tot. 112 mq. – tot. escluse aree scoperte 109 mq., R.C. € 360,23, via Pier Delle Vigne n. 29/A, piano S1-T-1-2; in ditta () (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) e () (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

fl. 39, part.lla 130, sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, superf. catast.: tot. 82 mq. – tot. escluse aree scoperte 78 mq., R.C. € 280,18, via Pier Delle



Vigne n. 29/A, piano S1-T-1-2; in ditta (proprietà per 1/2)
e a (proprietà per 1/2);

box

fl. 39, part.IIa 129, sub 3, cat. C/6, cl. 3, cons. 24 mq., superf. catast.: tot. 31
mq., R.C. € 116,51, via Pier Delle Vigne n. 29, piano T; in ditta
..... (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

..... (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

fl. 39, part.IIa 130, sub 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 28 mq., superf. catast.: tot. 31
mq., R.C. € 135,93, via Trento n. 28, piano T; in ditta
(proprietà per 1/2) (proprietà per 1/2).

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

In merito all'esatta individuazione degli immobili pignorati, si acclude
l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa
mappa catastale (all.to n. 13).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

Gli immobili pignorati sono un'abitazione indipendente con annessa cantina
e box.

La stessa si articola su tre livelli f.t. ed uno interrato e prospetta su due
strade cittadine (via Pier Delle Vigne e via Trento).

Il predetto fabbricato è posto in una zona centrale dell'abitato, interamente
urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta



Il fabbricato de quo che, come già detto, presenta la configurazione plano-altimetrica attuale a seguito di lavori di ristrutturazione, di accorpamento e di sopraelevazione che hanno interessato i due immobili in origine esistenti in sito, definisce un'abitazione ad uso residenziale su più livelli f.t., oltre ad un piano interrato destinato a cantina ed un piano terra destinato a box-garage.

Detta abitazione dotata di ingresso indipendente, presenta una copertura a tetto ed è costituita da una struttura portante in muratura, all'esterno intonacata e tinteggiata.

I due prospetti sono caratterizzati da: finestre, balconi di vario tipo e terrazzi, tutti opportunamente distribuiti (foto nn. 1-2).

La situazione attuale dell'edificio è debitamente riportata nelle piante redatte dallo scrivente a seguito dei sopralluoghi (all.to n. 14), in quanto difforme da quella catastale agli atti.

Venendo ad una descrizione più puntuale, operando la suddivisione del fabbricato in abitazione + cantina e box, si può dire quanto segue:

abitazione + cantina

l'abitazione - di altezza utile interna pari a mt. 3,00 al 1°p. e mt. 3,00 al colmo del 2°p. con altezza di mt. 2,65 (fronte via Pier Delle Vigne) e di mt. 2,25 (fronte via Trento) - è costituito da quattro vani (soggiorno-pranzo, due camere da letto e studio) ed accessori (ingresso interno, cucina, tre bagni, lavanderia e disimpegno), nonché ingresso esterno, tre balconi (di cui uno con annessa veranda) e due terrazzi.

I vari ambienti sono debitamente intonacati a civile e tinteggiati anche con pitture a stucco veneziano, mentre la cucina, i bagni e la lavanderia sono



rivestiti con piastrelle ceramicate, la pavimentazione delle varie stanze è in elementi regolari in grès.

Le scale di collegamento ai vari livelli dell'immobile sono costruite in opera e presentano gradini con rivestimento in pietra levigata; le porte interne sono in legno, quella d'ingresso è del tipo blindato, in legno sono anche gli infissi esterni dotati di vetrocamera e corredati da sistemi oscuranti del tipo persiane alla veneziana.

I balconi ed i terrazzi (quest'ultimi protetti con strutture in legno) sono adeguatamente pavimentati e perimetrati con idonee balaustre.

Il tutto come meglio evidenziabile nelle accluse foto dei luoghi (foto nn. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24).

Per quanto riguarda la cantina, invece, si può annotare che il suo accesso si diparte, attraverso una scala in muratura, dalla zona di ingresso dell'abitazione al p.t.. E' caratterizzata da due ambienti fra loro comunicanti (di altezza utile pari a mt. 2,30), rispettivamente attrezzati a tavernetta con piccolo forno in muratura e spazio palestra (foto nn. 25-26-27).

box

il locale box si articola in due ambiti tra loro comunicanti aventi altezza utile mt. 3,15 (sul fronte via Pier Delle Vigne) ed altezza mt. 2,60 (sul fronte via Trento); presenta accesso carrabile sul prospetto principale con porta di ingresso in lamiera del tipo a battente ed è dotato anche di un bagno rivestito con piastrelle ed adeguatamente attrezzato.

All'interno risulta intonacato e tinteggiato, debitamente pavimentato e collegato, a mezzo passaggio con porta, con la zona ingresso dell'abitazione a p.t..



Il tutto come rappresentato nelle relative fotografie accluse (foto nn. 28-29-30).

Impianti

Gli immobili testè descritti sono dotati dei seguenti impianti:

abitazione + cantina

acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, impianto gas metano, riscaldamento autonomo, apparecchi di climatizzazione, impianto tv, telefonico, di videosorveglianza con telecamere e citofonico.

In più si annota che, nell'ambiente soggiorno-pranzo ubicato al 1°p. dell'abitazione, vi è un camino, mentre nel locale cantina, come già esposto, vi è un piccolo forno a legna.

box

acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, riscaldamento autonomo.

Si precisa che gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato risultano tutti funzionanti e, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si annota, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale riguardante l'abitazione nella sua interezza è ottima per quanto riguarda lo stato di manutenzione delle varie coperture, degli scarichi e degli infissi; ottimo anche lo stato conservativo delle facciate.



Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che anche l'interno dell'immobile nelle sue varie componenti è ottimo.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda dell'*abitazione + cantina* è:

mq. 204,00 – quattro vani (soggiorno-pranzo, due camere da letto e studio) ed accessori (ingresso interno, cucina, tre bagni, lavanderia e disimpegno), nonché cantina, ingresso esterno, tre balconi (di cui uno con annessa veranda), due terrazzi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3, mentre quella della cantina ridotta di 1/4.

La superficie lorda del *box* è:

mq. 67,00 – due vani ed accessorio (locale igienico: bagno).

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 gli immobili possono essere scambiati o compravenduti 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 i beni in argomento:

a) abitazione + cantina

- la buona esposizione dell'abitazione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicata è centrale, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari, 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 tipologia su più livelli, in uno al fatto che trattasi di immobile indipendente, costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona dotazione accessoria (ampia cantina) rappresenta un elemento non facile da trovare sul mercato a corredo di un appartamento;
- l'ottima manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

b) box

- la sua buona posizione in uno al facile utilizzo (prospetta direttamente su strada pubblica), rappresentano senza dubbio elementi positivi che non sempre si riscontrano nei box/garage privati;
- il particolare taglio (ampia superficie interna con presenza anche di locale igienico attrezzato) costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione interna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo.

I prezzi attualmente correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla



scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) abitazione + cantina

intorno a valori compresi mediamente 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. 850,00;

b) box

intorno a valori compresi mediamente tra €/mq. 400,00 ed €/mq. 650,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 650,00.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, **si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:**

abitazione + cantina

mq. 204,00 x €/mq. 850,00 = € 173.400,00, che si arrotonda ad € 173.000,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di maggio 2022), **pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:** e

box

mq. 67,00 x €/mq. 650,00 = € 43.550,00, che si arrotonda ad € 44.000,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di maggio 2022), **pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai**



sigg.:

e

Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori eseguiti svolgano attività di impresa costruttrice.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il secondo semestre 2021 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

abitazione

- valore min : €/mq. 450,00;
- valore max: €/mq. 650,00;

box

- valore min : €/mq. 350,00;
- valore max: €/mq. 500,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; i debitori eseguiti sono proprietari degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota del 50% cad..

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 dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro consistenza ed articolazione, ipotizzando, inoltre,



la semplice chiusura dell'accesso interno che mette in comunicazione il locale box con l'ingresso dell'abitazione al p.t. (intervento questo di facile ed economica realizzazione) - è ragionevole proporre la suddivisione in un due lotti, così definiti:

lotto 1 – box fl. 39, part.lla 129, sub 3 (in ditta ½ in regime di separazione dei beni) economicamente unito al fl. 39, part.lla 130, sub 1 (in ditta ½ cad.);

lotto 2 – abitazione con annesso locale accessorio (cantina p. int.) fl. 39, part.lla 129, sub 4 (in ditta ½ in regime di separazione dei beni) economicamente unita al fl. 39, part.lla 130, sub 2 (in ditta ½ cad.).

Nello specifico, quindi, si ha:

Lotto 1 (abitazione + cantina)

- *ubicazione*: Apricena (Foggia) via Pier Delle Vigne n. 29/A;
- *consistenza*: quattro vani (soggiorno-pranzo, due camere da letto e studio) ed accessori (ingresso interno, cucina, tre bagni, lavanderia e disimpegno), nonché cantina, ingresso esterno, tre balconi (di cui uno con annessa veranda), due terrazzi;
- *confini*: fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Trento, altro fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Pier Delle Vigne, il tutto confinante e soprastante box proprietà salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 39, part.lla 129, sub 4, cat. A/3, cl. 3, cons. 4,5 vani, superf. catast.: tot. 112 mq. – tot. escluse aree scoperte 109 mq., R.C. € 360,23, via Pier Delle Vigne n. 29/A, piano



S1-T-1-2; in ditta (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) e (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);
fl. 39, part.lla 130, sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, superf. catast.: tot. 82 mq. – tot. escluse aree scoperte 78 mq., R.C. € 280,18, via Pier Delle Vigne n. 29/A, piano S1-T-1-2; in ditta (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2);

- **prezzo base: € 173.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:**

Lotto 2 (box)

- **ubicazione:** Apricena (Foggia) via Pier Delle Vigne n. 29;
- **consistenza:** due vani ed accessorio (locale igienico: bagno);
- **confini:** ingresso e vano scala proprietà - fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Trento, altro fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Pier Delle Vigne, salvo altri;
- **dati catastali:** fl. 39, part.lla 129, sub 3, cat. C/6, cl. 3, cons. 24 mq., superf. catast.: tot. 31 mq., R.C. € 116,51, via Pier Delle Vigne n. 29, piano T; in ditta (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) e (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);
fl. 39, part.lla 130, sub 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 28 mq., superf. catast.: tot. 31 mq., R.C. € 135,93, via Trento n. 28,



piano T; in ditta (proprietà per 1/2) e

(proprietà per 1/2);

- *prezzo base*: € 44.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2

ciascuno ai sigg.:

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso dei debitori eseguiti.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

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

Si precisa, per i cespiti in questione, che non si è in presenza di immobili facenti parte di edifici dichiarati di interesse artistico-storico e quindi non sussistono i vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364, 1 giugno 1939 n. 1089 e successive.

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, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera n. 1131 reg. gen. e n. 935 reg. part. del 9.2.17, a favore di

con sede in (cod.

fisc. contro

(cod. fisc.

i nata ad



il (cod. fisc.), avente per oggetto:
fabbricato in Apricena alla via Pier Delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto
da piano terra, primo e secondo piano, riportato nel N.C.E.U. al fl. 39,
part.IIa 129, sub 1, categ. A/6, vani 1 e fl. 39 part.IIa 129, sub 2, categ. A/4,
vani 1,5; nonché abitazione sita in Apricena alla via Trento n. 28,
composta di 1 vano al piano terra con sovrastante area solare, riportata nel
N.C.E.U. al fl. 39, part.IIa 130, categ. A/6, vani 1;

- **iscrizione ipoteca volontaria** Direzione Provinciale di Foggia Ufficio
Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn.
6514/1076 del 18.7.08, a favore di

con sede in (cod. fisc. contro
ito ad (cod. fisc.
e nata ad (cod. fisc.
, avente per oggetto: fabbricato in Apricena alla
via Pier Delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto da piano terra, primo e
secondo piano, per complessivi 2,5 vani; nonché abitazione sita in
Apricena alla via Trento n. 28, composta di 1 vano al piano terra con
sovrastante area solare.

l) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Gli immobili pignorati sono stati assentiti con conc. ed. n. 35/02 del 17.4.02
- prat. n. 01/02 avente ad oggetto: *“accorpamento di due immobili esistenti
previa ristrutturazione di uno e sopraelevazione in 1° piano dell’altro, per
formare un unico immobile costituito da piano terra per area di parcheggio
e garage, una unità abitativa tra 1° e 2° piano”*.



Inoltre si annota che dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Apricena non risultano rilasciate, per i cespiti oggetto di espropriazione, le prescritte certificazioni di abitabilità/agibilità.

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. 15).

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. 7100422000235435).

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

I beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare non presentano le caratteristiche di quelli 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



fl. 39, part.lla 130, sub 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 3,5 vani, superf. catast.: tot. 82 mq. – tot. escluse aree scoperte 78 mq., R.C. € 280,18, via Pier Delle Vigne n. 29/A, piano S1-T-1-2; in ditta (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2);

- attuali proprietari:

debitori esecutati

- per la part.lla 129 - sub 4, nella quota di 1/2 dell'intero ciascuno in regime di separazione dei beni;
- per la part.lla 130 - sub 2, nella quota di 1/2 dell'intero ciascuno;

- titolo di provenienza dei beni:

a) immobili di cui al fl. 39, part.lla 129 ex sub 1-2

pervenuti a (proprietà per 1/2 in separazione dei beni) e (proprietà per 1/2 in separazione dei beni) con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 8639/7202 dell'11.9.03 contro nato ad il (cod. fisc. (proprietà per 1/1) – atto di compravendita a rogito notar del 29.8.03;

b) immobile di cui al fl. 39, part.lla 130, ex senza sub

pervenuto a (proprietà per 1/2 in separazione dei beni) e (proprietà per 1/2 in separazione dei beni) con trascrizione a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 9181/7612 dell'8.11.01 contro nato ac (cod. fisc.



– atto di compravendita a rogito notar

del 15.10.01;

- iscrizioni e trascrizioni:

trascrizione verbale di pignoramento immobili Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera n. 1131 reg. gen. e n. 935 reg. part. del 9.2.17, a favore di

_____ con sede in _____ (cod. fisc. _____)
_____ contro _____ nato ad _____ (cod. fisc. _____)
_____ nata ad _____

_____ (cod. fisc. _____), avente per oggetto: fabbricato in Apricena alla via Pier Delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto da piano terra, primo e secondo piano, riportato nel N.C.E.U. al fl. 39, part.lla 129, sub 1, categ. A/6, vani 1 e fl. 39 part.lla 129, sub 2, categ. A/4, vani 1,5; nonché abitazione sita in Apricena alla via Trento n. 28, composta di 1 vano al piano terra con sovrastante area solare, riportata nel N.C.E.U. al fl. 39, part.lla 130, categ. A/6, vani 1;

iscrizione ipoteca volontaria Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 6514/1076 del 18.7.08, a favore di _____

_____ con sede in _____ (cod. fisc. _____) contro _____
nato ad _____ (cod. fisc. _____) € _____
_____ nata ad _____ (cod. fisc. _____)

avente per oggetto: fabbricato in Apricena alla via Pier Delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto da piano terra, primo e secondo piano, per complessivi



2,5 vani; nonché abitazione sita in Apricena alla via Trento n. 28, composta di 1 vano al piano terra con sovrastante area solare;

- stato di occupazione:

attualmente gli immobili sono occupati dai debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

gli immobili pignorati sono stato oggetto di conc. ed. n. 35/02 del 17.4.02 - prat. n. 01/02;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alle nuove piante catastali;

- abitabilità e agibilità:

non risulta rilasciata certificazione di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 173.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:

Lotto 2 (box)

- ubicazione:

Apricena (Foggia) via Pier Delle Vigne n. 29 (zona centrale del Comune);

- sommaria descrizione:

trattasi di un locale destinato a ricovero auto avente forma regolare suddiviso in due ambiti di diversa altezza tra loro comunicanti;

- consistenza:

due vani ed accessorio (locale igienico: bagno);

- confini:



ingresso e vano scala proprietà - fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Trento, altro fabbricato di cui non è dato sapere la proprietà, via Pier Delle Vigne, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 39, part.lla 129, sub 3, cat. C/6, cl. 3, cons. 24 mq., superf. catast.: tot. 31 mq., R.C. € 116,51, via Pier Delle Vigne n. 29, piano T; in ditta

(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni) ;

(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni);

fl. 39, part.lla 130, sub 1, cat. C/6, cl. 3, cons. 28 mq., superf. catast.: tot. 31 mq., R.C. € 135,93, via Trento n. 28, piano T; in ditta

(proprietà per 1/2 (proprietà per 1/2);

- attuali proprietari:

debitori eseguiti

- per la part.lla 129 - sub 3, nella quota di 1/2 dell'intero ciascuno in regime di separazione dei beni;
- per la part.lla 130 - sub 1, nella quota di 1/2 dell'intero ciascuno;

- titolo di provenienza del bene:

a) immobili di cui al fl. 39, part.lla 129 ex sub 1-2

pervenuti a (proprietà per ½ in separazione dei beni) e

(proprietà per ½ in separazione dei beni) con trascrizione

a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 8639/7202 dell'11.9.03

contro nato ad il (cod. fisc.

(proprietà per 1/1) – atto di compravendita a

rogito notai : del 29.8.03;



b) immobile di cui al fl. 39, part.lla 130, ex senza sub

pervenuto a _____ (proprietà per ½ in separazione dei beni) e
_____ (proprietà per ½ in separazione dei beni) con trascrizione
a favore Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 9181/7612 dell'8.11.01
contro _____ nato ad _____ il _____ (cod. fisc.
_____ - _____
- atto di compravendita a rogito notar _____
del 15.10.01;

- iscrizioni e trascrizioni:

trascrizione verbale di pignoramento immobili Direzione Provinciale di
Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Lucera n. 1131 reg. gen. e n. 935 reg. part. del 9.2.17, a favore di

_____ con sede in _____ (cod. fisc.
_____) contro _____ nato ac
fisc. _____ nata ad _____ il

(cod. fisc. _____) ente per oggetto: fabbricato
in Apricena alla via Pier Delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto da piano
terra, primo e secondo piano, riportato nel N.C.E.U. al fl. 39, part.lla 129,
sub 1, categ. A/6, vani 1 e fl. 39 part.lla 129, sub 2, categ. A/4, vani 1,5;
nonché abitazione sita in Apricena alla via Trento n. 28, composta di 1 vano
al piano terra con sovrastante area solare, riportata nel N.C.E.U. al fl. 39,
part.lla 130, categ. A/6, vani 1;

iscrizione ipoteca volontaria Direzione Provinciale di Foggia Ufficio
Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn.
6514/1076 del 18.7.08, a favore di _____



con sede in (cod. fisc) contro

nato ad (cod. fisc.

nata ad il cod. fisc.

avente per oggetto: fabbricato in Apricena alla via Pier Delle Vigne n. 29 e n. 29/A, composto da piano terra, primo e secondo piano, per complessivi 2,5 vani; nonché abitazione sita in Apricena alla via Trento n. 28, composta di 1 vano al piano terra con sovrastante area solare;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dai debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

l'immobile pignorato è stato oggetto di conc. ed. n. 35/02 del 17.4.02 - prat. n. 01/02;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alle nuove piante catastali;

- abitabilità e agibilità:

non risulta rilasciata certificazione di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 44.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbali di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 30 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visure storiche catastali degli immobili, di cui alle part.lla: 129 (sub 1-2) e 130 (senza sub) (all.to n. 3);



- planimetrie catastali degli immobili part.lla: 129 (sub 1-2) e 130 (senza sub) (all.to n. 4);
- foglio di mappa beni pignorati (all.to n. 5);
- concessione edilizia autorizzante lo stato di fatto (all.to n. 6);
- grafici di progetto dello stato di fatto (all.to n. 7);
- certificati di residenza debitori (all.to n. 8);
- estratto dell'atto di matrimonio (all.to n. 9);
- pratica accatastamento stato dei luoghi attuale (all.to n. 10);
- visure catastali attuali (all.to n. 11);
- planimetrie catastali stato attuale dei luoghi (all.to n. 12);
- sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (all.to n. 13);
- piante redatte dallo scrivente dello stato di fatto dell'abitazione + cantina e del box (all.to n. 14);
- attestato di prestazione energetica abitazione (cod. identif. n. 7100422000235435) (all.to n. 15).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale, comprendente anche l'accatastamento e l'attestato di prestazione energetica dell'abitazione.

Si annota, inoltre, che viene inviata copia della consulenza tecnica, a mezzo pec, agli avvocati della creditrice ed a mezzo racc. a.r. ai debitori esecutati.

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 7.5.2022

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA





FOTOGRAFIE DEI LUOGHI

(all.to n. 2)





1 – Part. prospetto abitazione via Pier Delle Vigne



2 – Part. prospetto abitazione via Trento





3 – Part. p.t. ingresso abitazione



4 – Part. p.t. ingresso abitazione





5 – Part. scala collegamento p.t. - 1°p.



6 – Part. ambiente soggiorno 1°p.





7 – Part. ambiente soggiorno 1°p.



8 – Part. zona pranzo 1°p.





9 – Part. cucina 1°p.



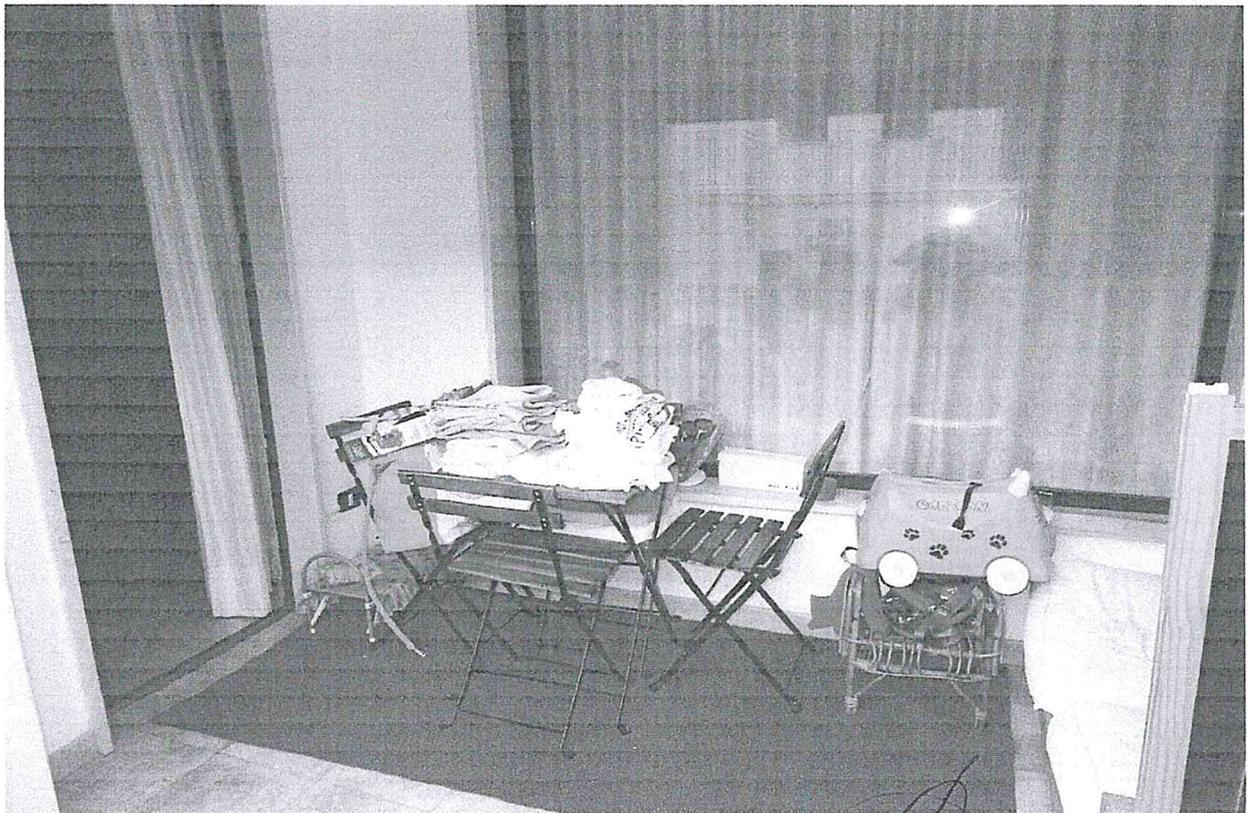
10 – Part. bagno 1°p.



PROTETTORE DELLA PROPRIETÀ
DOTT. ING.
ANGELO
MARRA



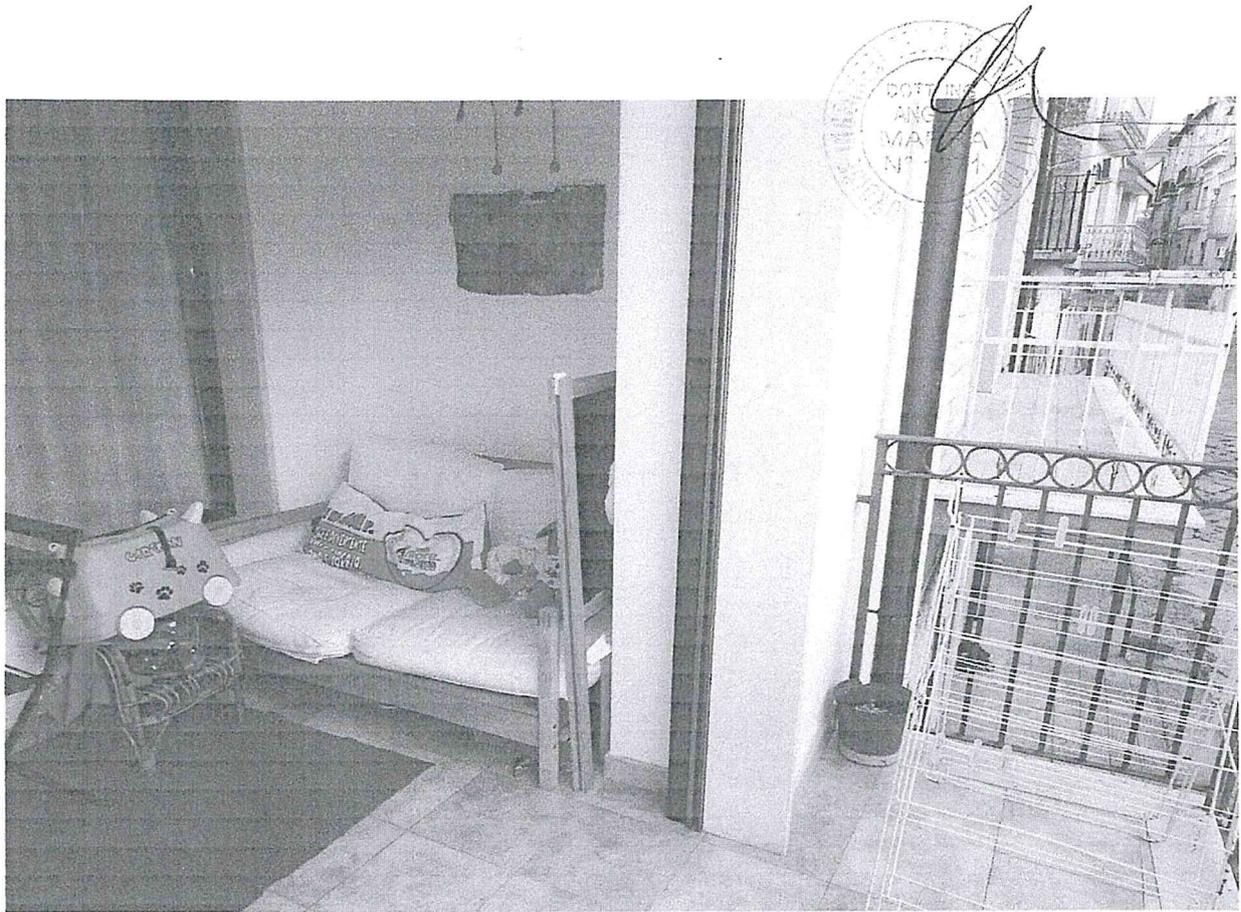
11 – Part. lavanderia 1°p.



12 – Part. veranda 1°p. via Pier Delle Vigne

PROTETTORE DELLA PROPRIETÀ
DOTT. ING.
ANGELO
MARRA
N° 1271



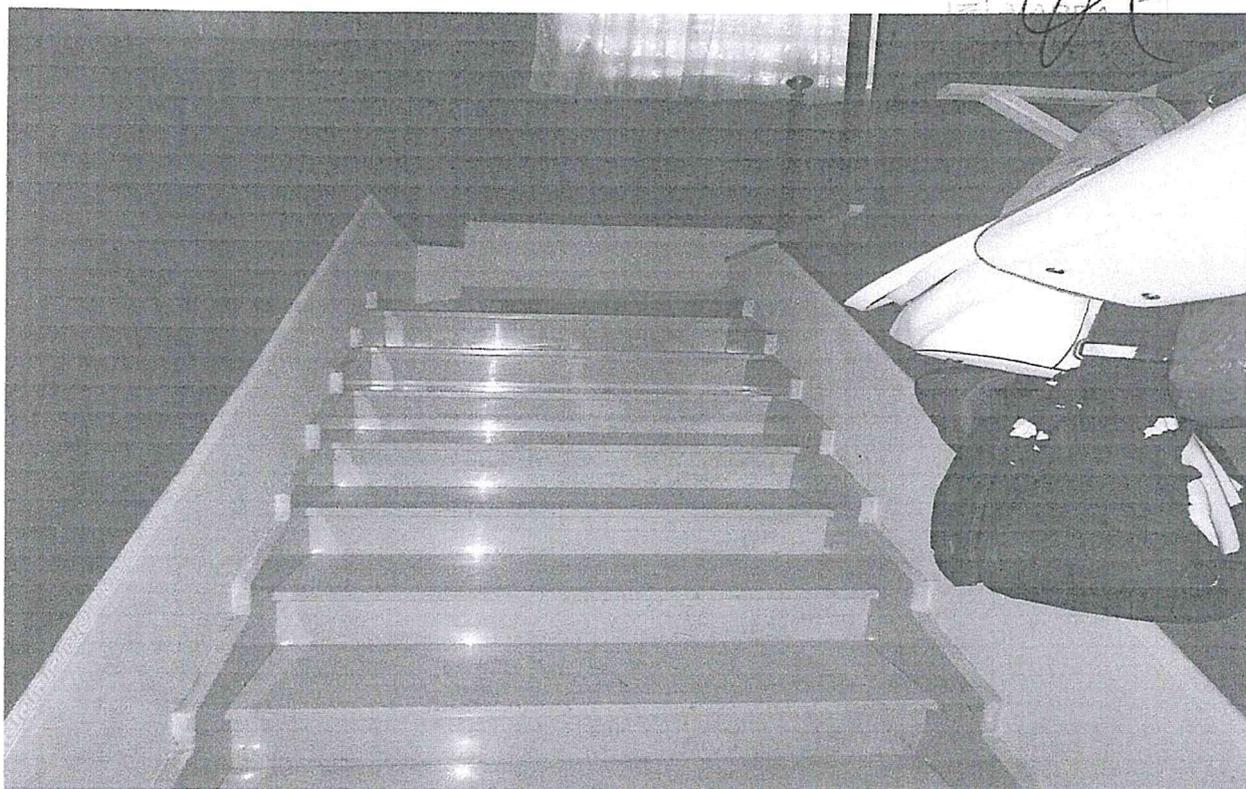


13 – Part. balcone-veranda 1°p. via Pier Delle Vigne



14 – Part. balcone 1°p. via Trento



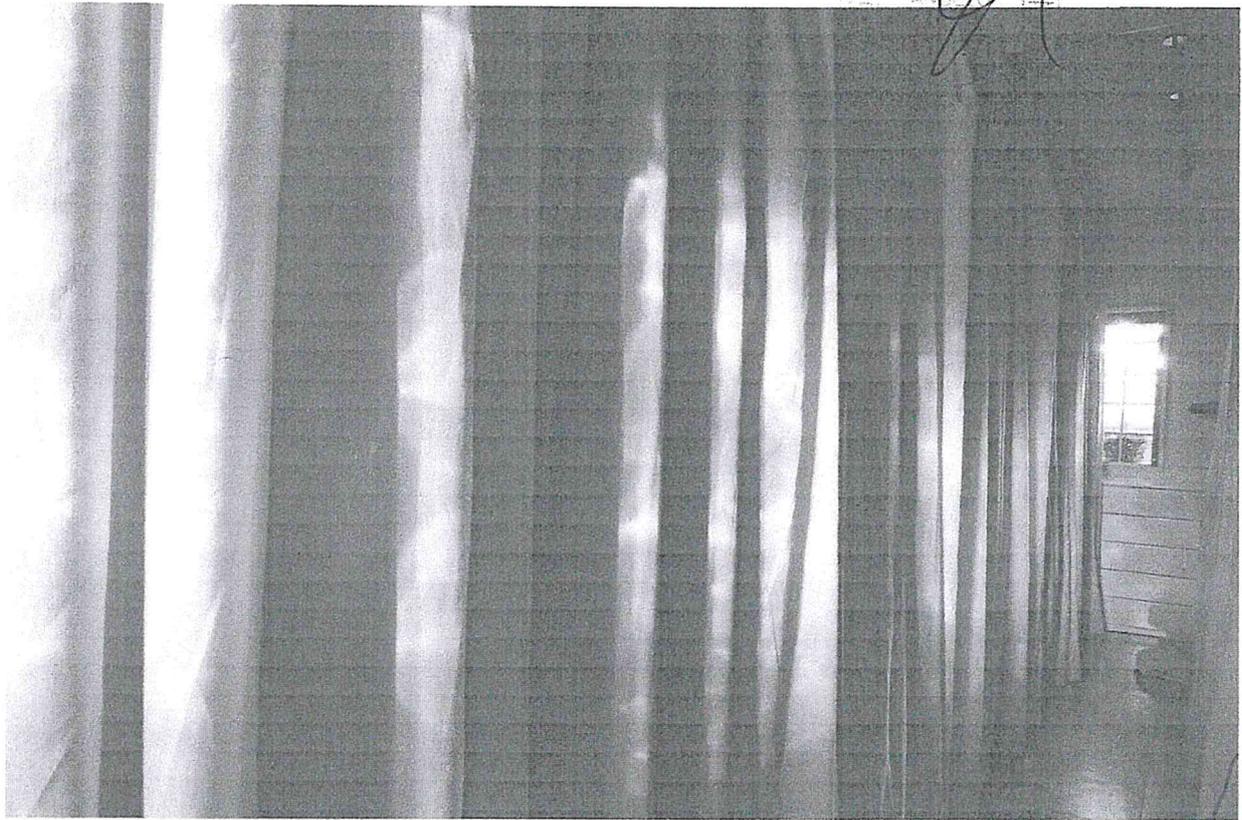


15 – Part. scala collegamento 1°p. - 2°p.



16 – Part. camera da letto matrimoniale 2°p.



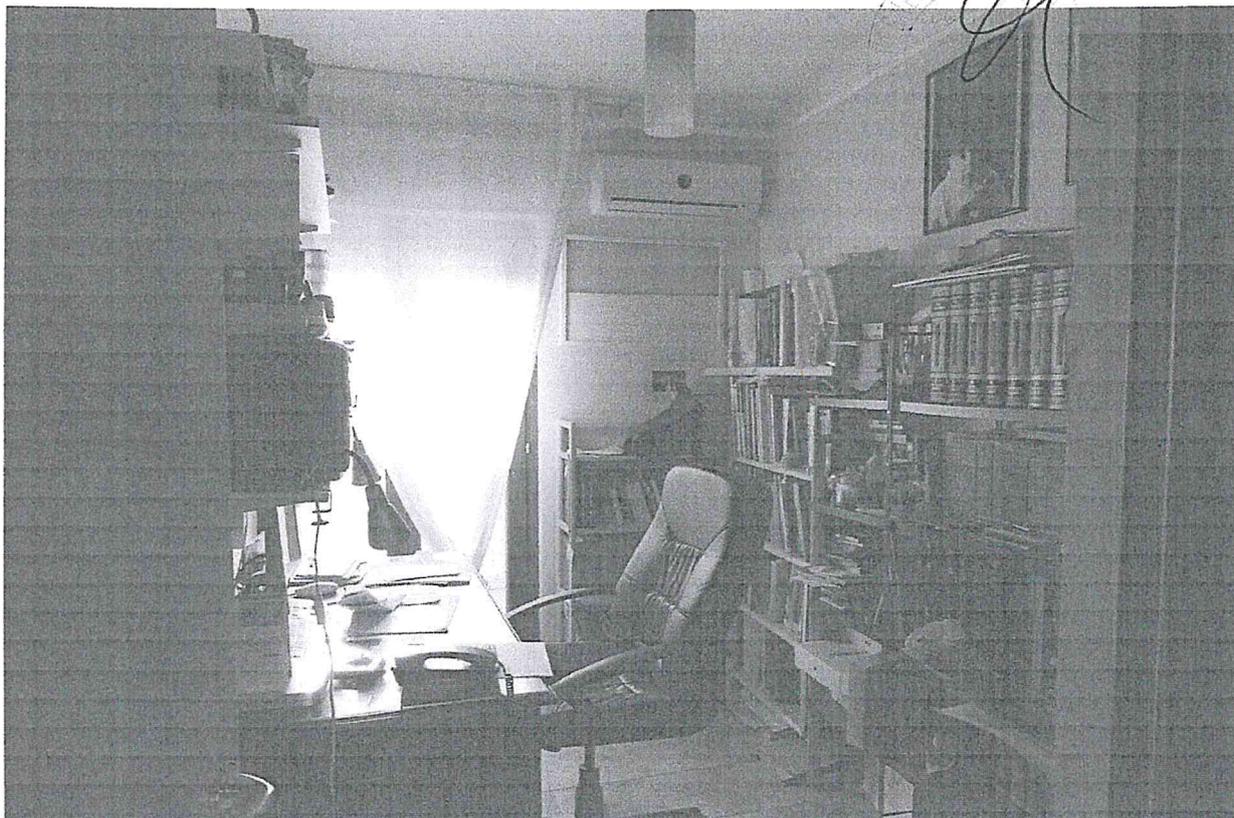


17 – Part. spazio cabina armadio camera da letto matrimoniale 2°p.



18 – Part. cameretta 2°p.





19 – Part. studio 2°p.

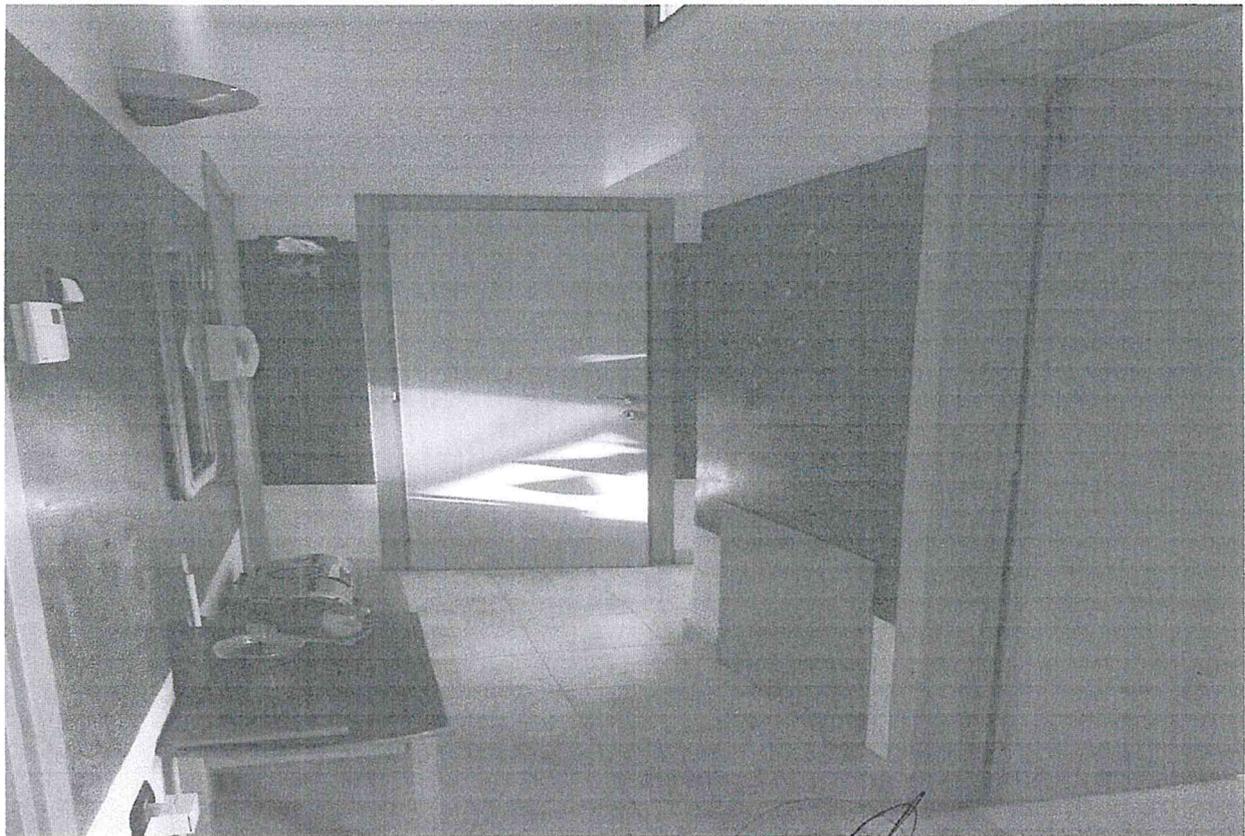


20 – Part. bagno padronale 2°p.



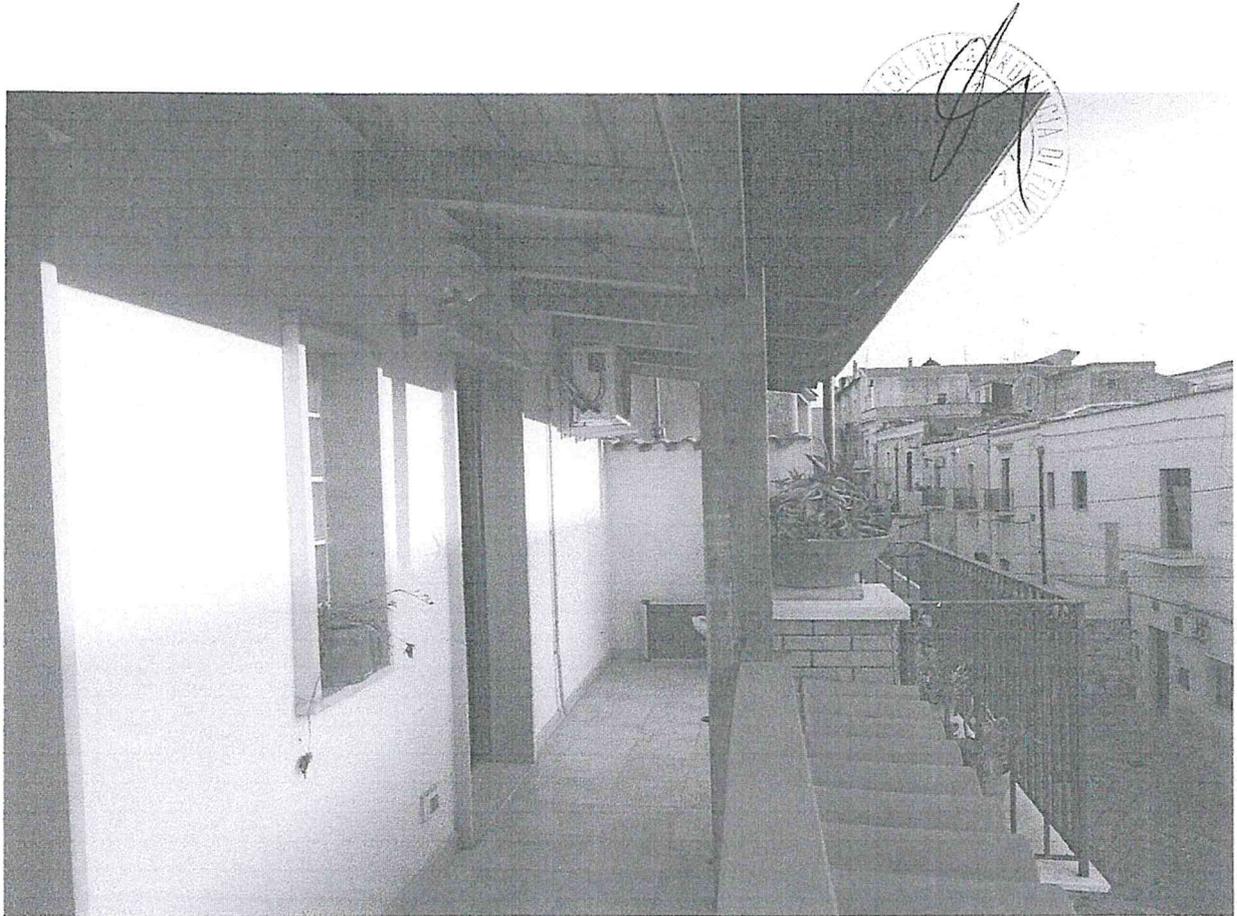


21 – Part. bagno di servizio 2°p.

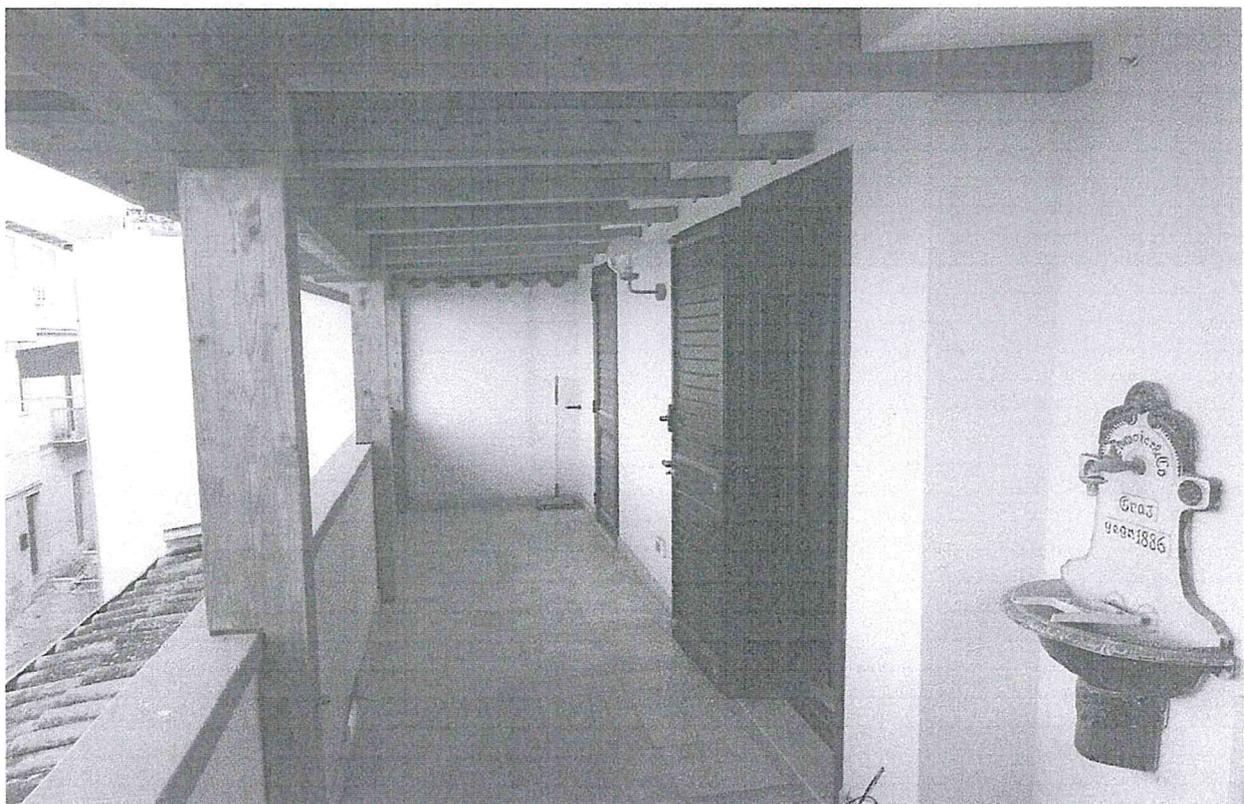


22 – Part. disimpegno 2°p.



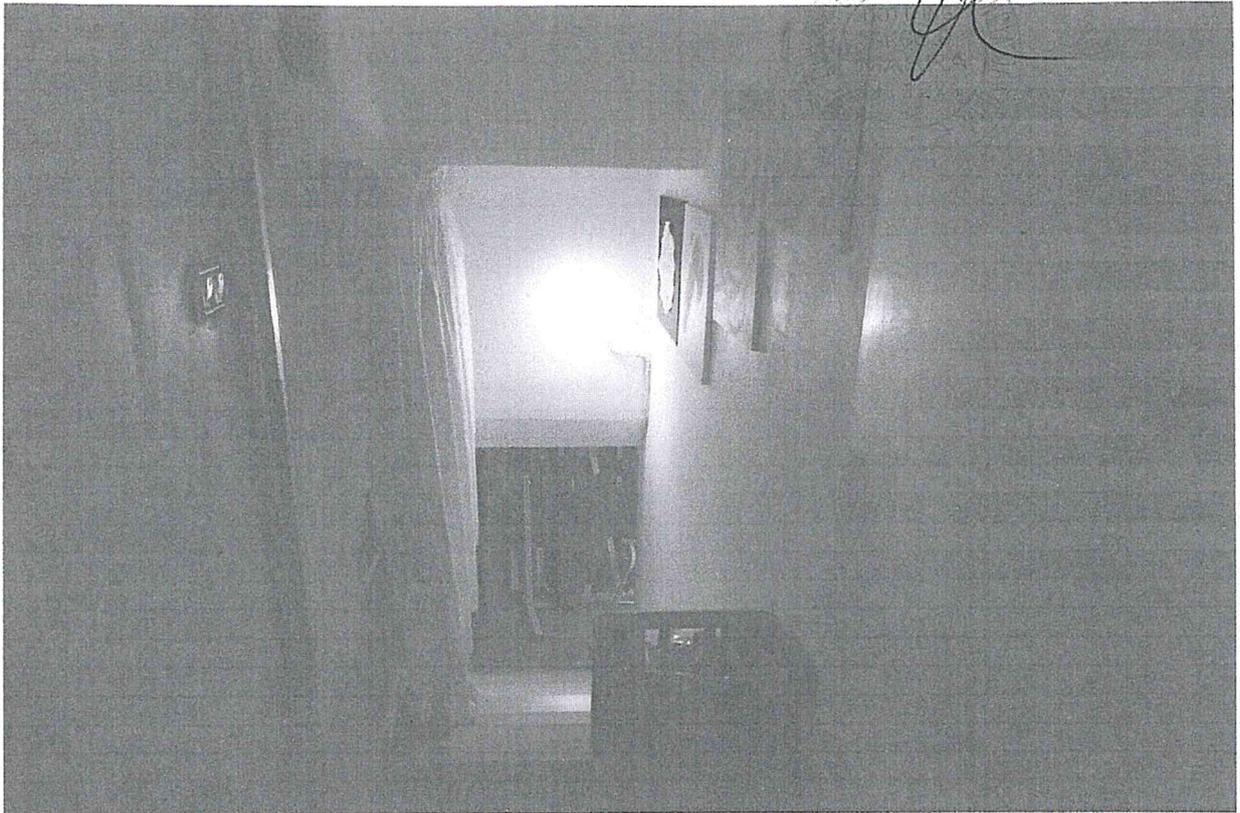


23 – Part. terrazzo 2°p. via Pier Delle Vigne



24 – Part. terrazzo 2°p. via Trento





25 – Part. scala collegamento p.t. - p.int.

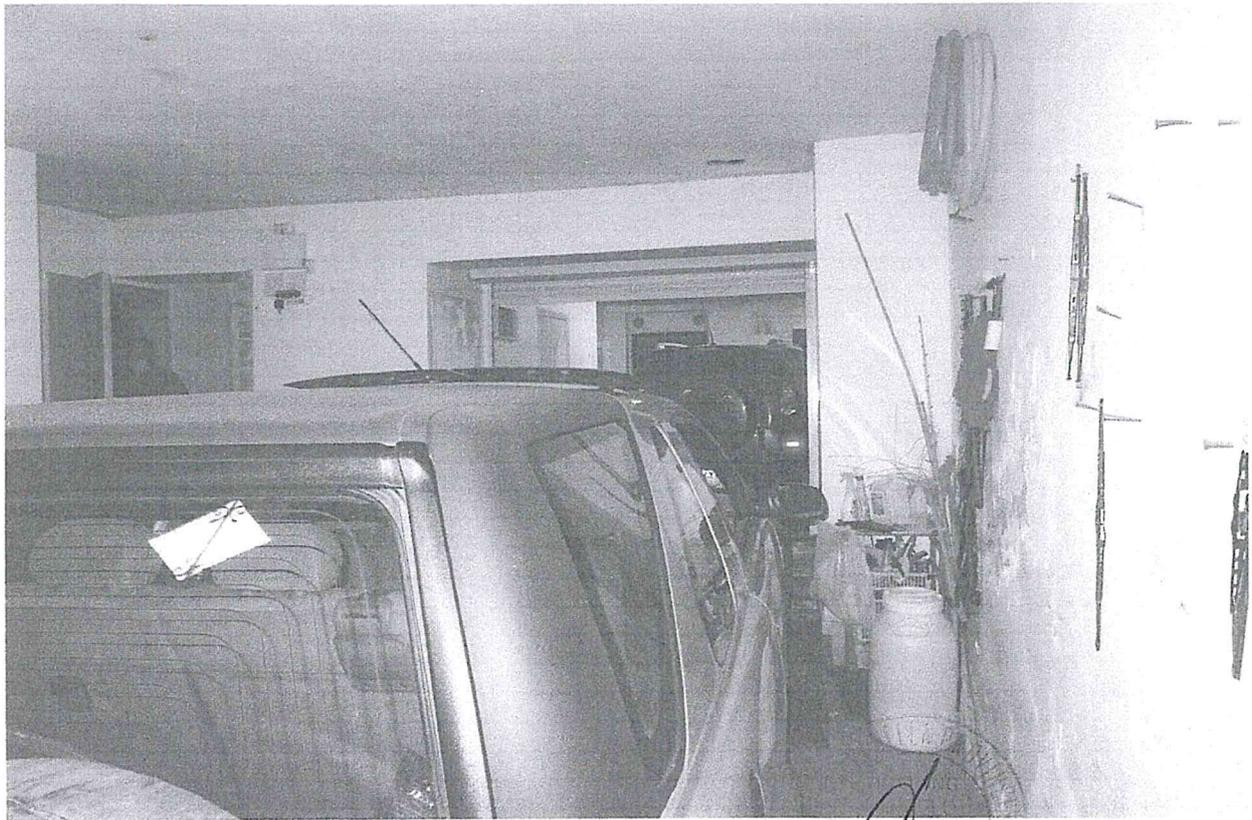


26 – Part. p. int. cantina (spazio limitrofo via Pier Delle Vigne)





27 – Part. p. int. cantina (spazio limitrofo via Trento)



28 – Part. box (spazio limitrofo via Pier Delle Vigne)





29 – Part. box (spazio limitrofo via Trento)



30 – Part. bagno box



VISURE CATASTALI ATTUALI
(all.to n. 11)



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2022

Dati identificativi: Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 129 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 360,23

Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA PIER DELLE VIGNE n. 29/A Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 112 m² Totale escluse aree scoperte ^o): 109 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049322 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834487.23/03/2022 DIV-FUS-VSI-AMP-VDE-DICH PORZDI UIU (n. 49322.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 129 Subalterno 4

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049322 in atti dal 24/03/2022 DIV-FUS-VSI-AMP-VDE-DICH PORZDI UIU (n. 49322.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 129

> **Indirizzo**

VIA PIER DELLE VIGNE n. 29/A Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049322 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834487.23/03/2022 DIV-FUS-VSI-AMP-VDE-DICH PORZDI UIU (n. 49322.1/2022)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 360,23
Categoria A/3^a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049322 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834487.23/03/2022 DIV-FUS-VSI-AMP-VDE-DICH PORZDI UIU (n. 49322.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 112 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 109 m²

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049322 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834487.23/03/2022 DIV-FUS-VSI-AMP-VDE-DICH PORZDI UIU (n. 49322.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/03/2022, prot. n. FG0049322

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/08/2003 Pubblico ufficiale A
Sede VIESTE (FG) Repertorio n. 24624 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7202.1/2003
Reparto PI di LUCERA - Pratica n. 285840 in atti dal
08/10/2003

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

APRICENA (FG) (A339)
Foglio 39 Particella 129 Subalterno 1

> 2

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2022

Dati identificativi: Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 130 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 135,93

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 28 m²

Indirizzo: VIA TRENTO n. 28 Piano T

Dati di superficie: Totale: 31 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 130 Subalterno 1

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 130

> **Indirizzo**

VIA TRENTO n. 28 Piano T

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 135,93
Categoria C/6⁰¹, Classe 3, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 31 m²

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/03/2022, prot. n. FG0049323

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/10/2001 Pubblico ufficiale NO¹
Sede APRICENA (FG) Repertorio n. 44182 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 4199 registrato in data 05/11/2001 - C.VENDITA Voltura n. 22420.1/2001 - Pratica n. 00302354 in atti dal 12/11/2001

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

APRICENA (FG) (A339)
Foglio 39 Particella 130

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2022

Dati identificativi: Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 130 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 280,18

Categoria A/3⁹⁾, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: VIA PIER DELLE VIGNE n. 29/A Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: 82 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 78 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH
PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 130 Subalterno 2

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in
atti dal 24/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI
U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di APRICENA (A339) (FG)

Foglio 39 Particella 130

> Indirizzo

VIA PIER DELLE VIGNE n. 29/A Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in
atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-
AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 280,18**
Categoria A/3^a, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **82 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **78 m²**

VARIAZIONE del 23/03/2022 Pratica n. FG0049323 in atti dal 24/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2834564.23/03/2022 DIV-AMP-VSI-VDE-DICH PORZ DI U.I.U. (n. 49323.1/2022)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/03/2022, prot. n. FG0049323

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>

1
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/10/2001 Pubblico ufficiale NOT Sede APRICENA (FG) Repertorio n. 44182 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 4199 registrato in data 05/11/2001 - C.VENDITA Voltura n. 22420.1/2001 - Pratica n. 00302354 in atti dal 12/11/2001

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

APRICENA (FG) (A339)
Foglio 39 Particella 130

>

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI
(all.to n. 12)



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0049322 del 23/03/2022	
Comune di Apricena	
Via Pier Delle Vigne	civ. 29/A
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marra Angelo
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 39	Prov. Foggia
Particella: 129	N. 1271
Subalterno: 4	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

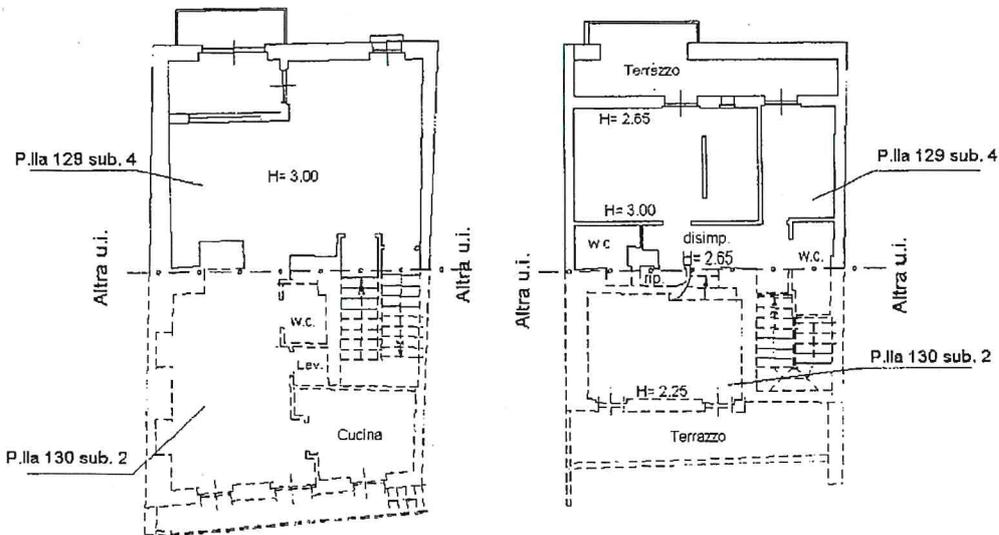
Piano Primo Sottostrada

Piano Terra



Piano Primo

Piano Secondo



Catasto dei Fabbricati - Strazione d 25/03/2022 - Comune di APRICENA(A.139) - c Foglio 39 Particella 129 Subalterno 4 >
VIA PIER DELLE VIGNE n. 29/A Piano S1-T - 1-2

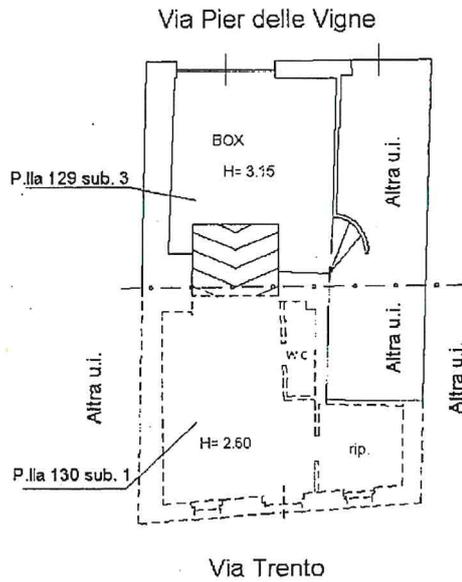


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0049322 del 23/03/2022	
Comune di Apricena	
Via Pier Delle Vigne civ. 29	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marra Angelo
Sezione:	Isritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 39	Prov. Foggia
Particella: 129	N. 1271
Subalterno: 3	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2022 - Comune di APRICENA (A.339) - < Foglio 39 Particella 129 Subalterno 3 >
VIA PIER DELLE VIGNE n. 29 Piano T



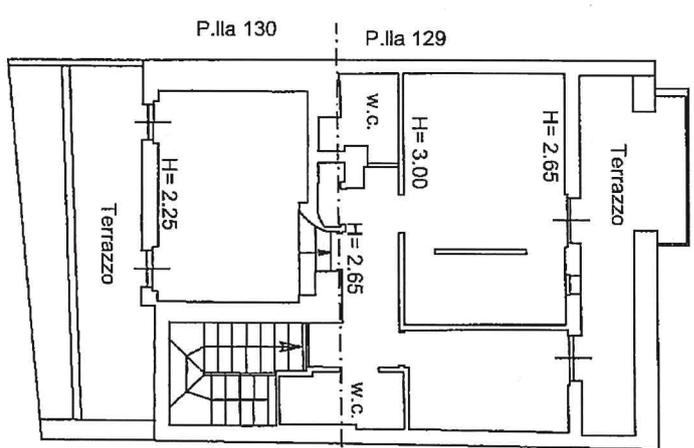
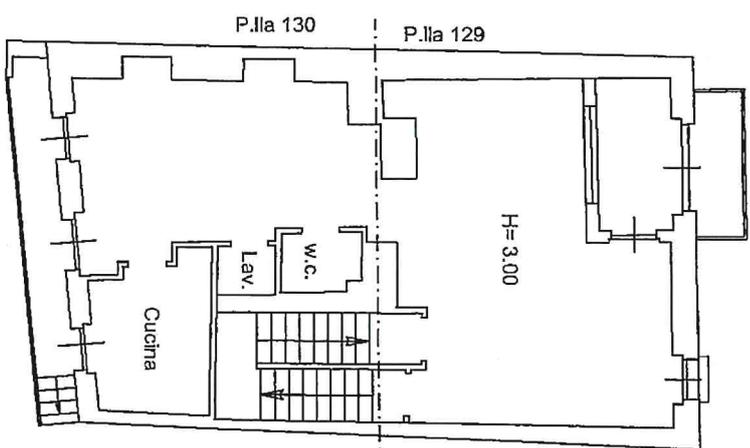
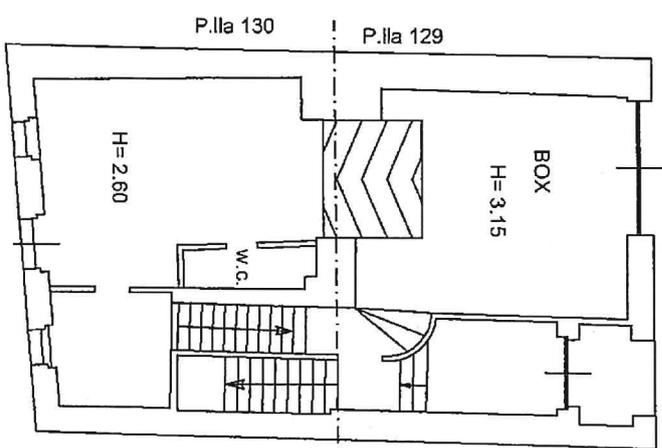
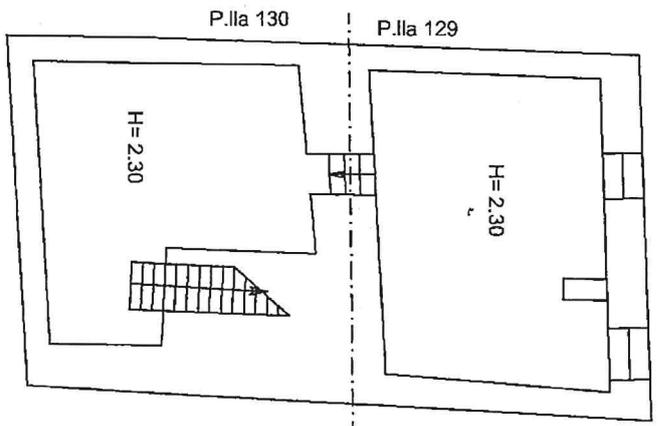
PIANTE STATO DI FATTO
(all.to n. 14)

PIANTA APPARTAMENTO STATO DI FATTO

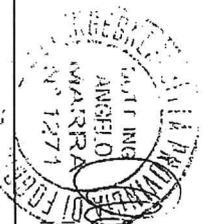
Piano Primo Sottostrada Piano Terra Piano Primo Piano Secondo

Via Pier delle Vigne

Via Trento



Scala 1:100



Angelo Marra
Ing. Angelo Marra

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

(all.to n. 15)



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

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

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Apricena (FG)**
Cod.Istat: **71004**
Indirizzo : **VIA DELLE VIGNE**
CAP 71011

Piano : S1-T-1-2 - Interno : -

Coord. GIS : Lat : **41.7855555555556** ; Long : **15.4427777777778**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **2002**
Superficie utile riscaldata (m²) : **140.09**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **589.20**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

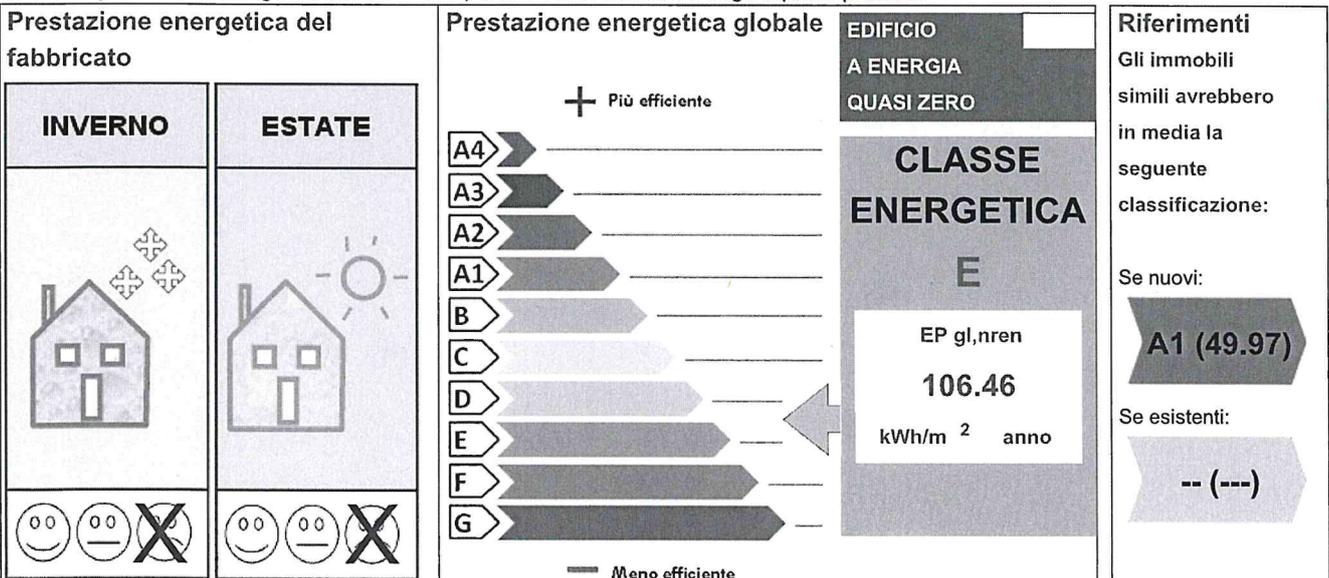
Comune catastale	Apricena - A339			Sezione		Foglio	39	Particella	129/130	
Subalterni	da	2	a	2	da	4	a	4	da	a
Altri subalterni										

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	73.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 106.46 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1489.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.24 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 CO2 20.00 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.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	CAPPOTTO PARETI	NO	11.0	D (80.62)	B 53.33 (kWh/m ² anno)
REN1	ISOLAMENTO DEI SOLAI COPERTURA	NO	16.0	D (89.07)	
REN3	INSTALLAZIONE CALDAIA A CONDENSAZIONE AD ELEVATO RENDIMENTO	NO	10.0	D (86.73)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	589.20	m ³
S - Superficie disperdente	379.83	m ²
Rapporto S/V		0.64
EPH,nd	65.86	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.068	-
YIE	0.47	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	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2006	004AD705	gas naturale	24.20	0.78 η_H	0.19	84.21
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2006	004AD705	gas naturale	24.20	0.61 η_W	0.05	22.25
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	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società'	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	--------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ANGELO MARRA
Indirizzo	VIA G. IMPERIALE 22 - 71122 FG
E-mail	ING.ANGELOMARRA@TISCALI.IT
Telefono	0881684970
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ORDINE DEGLI INGEGNERI DI FOGGIA NR.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 12/10/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 24/03/2022

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	FONTE 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.

