

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA GIULIA STANO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 275/11 R.G.

Promosso da:

BANCA DELLA CAMPANIA SPA

Contro:

- *****
- *****

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO -

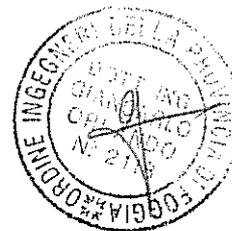
II PERITO

Ing. Giancarlo ORLANDO

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu



RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

con lettere raccomandate a/r datate 14/05/12 (cfr. all.to G), lo scrivente comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/05/12.

Il giorno 08/06/12, il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento effettuando le seguenti operazioni:

- misurazioni planimetriche;
- rilievi fotografici.

del che si redigeva verbale (cfr. all. B relazione peritale).

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO UNICO

Unico lotto costituito da:

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento, di tipo economico, al piano primo con annesso locale garage ad uso privato a piano terreno, facenti parte della palazzina di due piani più piano sottotetto "mansarda" individuata come "3642" (mappale catastale) nell'abitato di Sannicandro Garganico alla via Dei Macedoni (ex Il trav. di via Dei Britanni):

A. l'appartamento è posto al piano primo, ha accesso indipendente da portone posto in via Dei Macedoni e mediante scala pertinenziale vi si accede, esso confina con: affaccio su via Dei Macedoni e con altre proprietà sugli altri tre lati. Identificato al N.C.E.U. di Sannicandro Garganico al Foglio 55, p.Illa 3642, sub. 10, (cat. A/3; cl. 4; cons. 5 vani; rendita € 240,15).

2

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

A. 1) locale garage al piano terra di mq. 19 circa, con accesso da via Dei Macedoni (ex Il trav. via Dei Britanni) posto di fianco al portone di ingresso alla palazzina, confina con: via Dei Macedoni, altro locale garage e vano scala di pertinenza dell'appartamento. Identificato al N.C.E.U. di Sannicandro Garganico al Foglio 55, p.lla 3642 sub. 7 (cat. C/6; cl. 3; cons. 17 mq; rendita € 52,68).

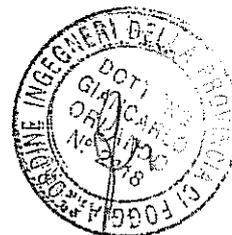
* Sia per l'appartamento che per il locale garage non essendoci il numero civico, bisogna tenere presente la seguente indicazione: il portone di accesso alla scala pertinenziale, quindi all'appartamento, è quello verde di fronte al civico 33 di Via Dei Macedoni; dei due portoni uguali, quello più a valle.

DESCRIZIONE ANALITICA

descrizione analitica dell'appartamento di cui al punto A

L'alloggio pignorato si trova al primo piano; ed è costituito da un ampio soggiorno posto all'ingresso dell'appartamento, un cucinino comunicante con il predetto soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'appartamento è corredato da un ampio balcone di affaccio per le due camere da letto e in continuità, da una loggia di affaccio per il soggiorno. L'altezza utile dei locali è di mt. 2,90. La disposizione dei locali risulta gradevole in quanto sono ben distinte la zona giorno e la zona notte, tutti i locali sono ben illuminati ed areati, l'appartamento si affaccia su un unico spazio aperto a nord-ovest su via Dei Macedoni

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu



Finiture: tutti i vani dell'appartamento hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile con finiture di buona qualità ad eccezione del bagno e del cucinino che hanno parte delle pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato.

I serramenti sono del tipo monoblocco in alluminio "anticorodal" con vetro-camera e avvolgibili in pvc.

Impianti: l'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia murale sistemata all'esterno. I termosifoni sono in ghisa del tipo a elementi radianti.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia e il quadro generale è provvisto di interruttore differenziale "salvavita" oltre che del magnetotermico.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti (citofonico, telefonico e antenna centralizzata) e gli allacciamenti alle infrastrutture a rete (idrico, fognature e gas).

Non esiste un'attestazione/certificazione di qualificazione energetica, anche perché, all'epoca dell'atto di compravendita non c'era l'obbligo di rilasciarlo, comunque sia, le spese tecniche per attestarlo energeticamente sono pari ad Euro 1.000,00 (mille/00).



descrizione analitica del locale garage di cui al punto A.1

Il locale garage, ha pavimento in ceramica 40x40 e pareti intonacate e tinteggiate.

La porta di accesso è in lamiera del tipo a "saracinesca", per il resto vale quanto detto più innanzi per il fabbricato.

TABELLA SUPERFICI (cfr. planimetrie allegate)

destinazione		Coeff.	Sup. commerciale	esposizione	condizioni
Soggiorno	29,90	1	29,90	NORD	BUONE
disimpegno	3,60	1	3,60	INTERNA	BUONE
Letto n.1	11,45	1	11,45	NORD	BUONE
Letto n.2	20,96	1	20,96	NORD	BUONE
Bagno	7,63	1	7,63	NORD	BUONE
Angolo cottura	3,06	1	4,62	NORD	BUONE
Balcone	7,08	0,30	2,12	NORD	BUONE
Totale sup. commerciale appartamento			80,28 mq.		
Box autorimessa	19,00	1	19,00 mq.	NORD	BUONE

Lo stato manutentivo interno è molto buono, il fabbricato non necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Parti comuni

Il fabbricato di cui l'appartamento e il locale garage fanno parte è costituito da n. 3 piani fuori terra, di cui uno sottotetto, per un numero complessivo di 2 alloggi (i

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu



volumi tecnici all'ultimo piano del fabbricato in oggetto non sono di ragione condominiale cfr. atto di compravendita allegato alla relazione), più il piano terra con i locali-garages, il vano scala è pertinenziale, serve solo l'appartamento in oggetto.

La struttura del fabbricato è del tipo a scheletro indipendente in cemento armato con tamponamenti in muratura. I solai sono del tipo "celersap" con travetti in c.a.p. prefabbricati e pignatte in laterizio, la copertura del fabbricato è del tipo a tetto con falde inclinate e manto con tegole marsigliesi.

il vano scala, come detto, pertinenziale all'appartamento, ha le pareti intonacate e tinteggiate, la scala con soletta rampante in c.a. ha pedate in marmo.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono occupati dai soggetti esecutati e dalla loro prole e sono utilizzati come abitazione principale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

non esistono vincoli quali:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu



- usufrutti.



Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, R.P. 1788; R.G. 10596 N. 1206 del 28.11.2003 a favore di Banca Del Monte Di Foggia Spa (attuale Banca Della Campania Spa) con sede in Foggia al C.so Garibaldi, 72– atto De Candia Pasquale del 14/12/2005 Rep. 32271/14734, per sorte capitale Euro 115.000,00, **a favore di Banca Del Monte di Foggia e contro i soggetti esegutati per la loro quota degli immobili pignorati.**
- ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e s.m., R.P. 1184, R.G. 6804 pubblico ufficiale Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia Rep. 14509/2008 del 22/07/2008. 1207 del 28.11.2003 (per la somma di € 22.673,9 di cui € 11.336.95 di capitale), **a favore di Equitalia Foggia SPA e contro il solo debitore ***** e per la sua quota pari ad ½ degli immobili oggetto del pignoramento.**
- ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 DPR 602/73), iscrizione contro del 10/0372011 R.P 316, R.G. 1851 pubblico ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. Rep. 79/4311 del 03/03/2011 (per la somma di € 45.160,22 di cui € 22.580,11 di capitale), **a favore di Equitalia E.TR. SPA e contro il solo debitore ***** e per la sua quota pari ad ½ degli immobili oggetto del pignoramento.**

trascrizioni:

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

a) Atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili.
Trascrizione del 21/12/2011 – R.P. 8140, R.G. 10568 pubblico ufficiale
Tribunale di Lucera Rep. 903 del 01/12/2011. A favore di Banca Della
Campania S.P.A e contro **contro i soggetti esecutati per la loro quota
degli immobili pignorati.**

Il costo per cancellare tali formalità è di € 297,00, di cui, € 35 cad. l'ipoteca
volontaria e € 262,00 per la trascrizione del pignoramento.

Spese condominiali:

Non ci sono spese condominiali, anche perché l'appartamento è del tutto
indipendente (compreso il vano scala per l'accesso), ci sarebbero le spese per
eventuali lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio da
ripartire ai sensi dell'art. 1117 c.c.

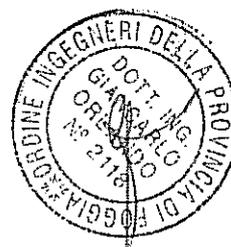
VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criterio di stima adottato

La valutazione è stata effettuata con il metodo detto per comparazione,
consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto
della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato
d'uso e stato locativo. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione
di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di
mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette
(Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agencia del Territorio).

ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu



La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo anche se si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, la variazione del calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Valutazione del bene

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione (semicentrale, esposizione a nord di tutto l'appartamento), dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione in precedenza esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Immobile	Valore unitario	Superficie commerciale	Totali
APPARTAMENTO	775,00 €/mq.	80,28 mq	62.217,00 €
AUTORIMESSA	550,00 €/mq.	19,00 mq.	10.450,00 €
TOTALE			72.667,00 €

e in cifra tonda, si assume: **€ 72.670,00**

per cui il **VALORE FINALE del LOTTO:**

€ 72.670,00 (Euro settantaduemilaseicentosettanta/00).



* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Lucera, 07.09.12

Il Perito

Ing. Giancarlo ORLANDO



ELENCO ALLEGATI

- A. Copia della concessione edilizia
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetrie dei locali costituenti il lotto
- D. avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali)
- E. attestazione di cui al punto .9) del verbale di giuramento



ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO
via R. Pastore, 34 – 71036 Lucera (FG)
TEL. 3332885638 FAX 0881.546730
e-mail: gianorlando@libero.it
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA GIULIA STANO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 275/2011 R.G.E.

Promosso da:

BANCA DELLA CAMPANIA SpA

Contro:

- *****
- *****

RELAZIONE INTEGRATIVA



DEPOSITO IN CANCELLERIA

Oggi 14-5-11

IL CANCELLIERE

(*dr.ssa Patrizia Salandra*)

II PERITO

Ing. Giancarlo ORLANDO



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare, a firma dell'avv. Pasquale Ciuffreda, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lucera il 29/04/11, notificato agli esecutati e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, sez. di Lucera, il 21/12/2011 al nr. 10568 R.G. e al nr. 8140 R.P., la Banca della Campania SpA (che ha incorporato mediante fusione la Banca Del Monte di Foggia - cfr. atto di pignoramento immobiliare - fascicolo di parte) richiedeva al Tribunale di Lucera la vendita forzata dei seguenti beni immobili:

- 1) Abitazione di tipo economico in Sannicandro Garganico, via dei Macedoni, 1[^] P; vani 4; fgl. 55 part. 3642 sub.10; (Cat. A/3); rendita catastale Euro 240,15;**
- 2) Locale in Sannicandro Garganico via dei Macedoni mq.17 P.T.; fgl.55 part.3642 sub.7; (cat. C/6); Rendita Catastale Euro 52,68.**

Pignorati a:

***** nato il ***** a ***** e ***** nata il ***** a *****

Accedendo a tale richiesta, la S.V. III.ma nominava quale esperto il sottoscritto ing. Giancarlo ORLANDO, il quale il giorno 09.05.12 prestava giuramento dinanzi all'III.mo G.E.

In data 10/09/2012 il sottoscritto depositava presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucera la perizia di stima riguardante i suddetti immobili pignorati.

In seguito, l'III.mo G.E., disponeva una perizia integrativa ed in data 21.03.2013. Il sottoscritto, sotto il vincolo del giuramento già prestato, accettava l'incarico.

QUESITI POSTI

In data 21.03.2013, il sig. G.E. disponeva i quesiti di cui al verbale di giuramento (al A) che di seguito si trascrivono e, ai quali, in successione verrà data risposta:

1.1 verifichi se l'immobile è dotato di attestazione di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, comma 3 d. lgs n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs n. 311/2006; **in mancanza, rediga** certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26.6.2009 in forza dell'art. 2 ter d.lgs. 192/2005 ed **indichi** le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;

1.2 stabilisca quindi se e di quanto la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale.

Risposta al quesito n. 1.1)

Come indicato nella relazione peritale depositata il 10.09.12 e precisamente nel fascicolo – a pag. 4 stima lotto unico - l'immobile oggetto della presente procedura non è dotato di attestazione/certificazione di qualificazione energetica.

La documentazione riguardante la qualificazione energetica è stata espressamente richiesta con istanza al Comune di Sannicandro G.co - Area Tecnica, protocollata il 16/05/2012 (cfr. all.B).

Lo scrivente ha constatato personalmente, all'archivio delle pratiche edilizie del Comune, l'inesistenza di documenti riguardanti la qualificazione energetica dell'immobile in oggetto, per cui si è proceduto a calcolarne la prestazione sulla scorta delle linee guida nazionali (D.M. 26/06/2009).



Si è adottato un metodo di calcolo basato sui principali dati climatici, topologici, geometrici ed impiantistici, metodologia di cui al paragrafo 5.2 punto 3 dell'allegato A al D.M. 26/06/2009, adottando il metodo semplificato di cui all'allegato II allo stesso decreto, trattandosi di edificio residenziale con superficie utile inferiore a 1.000 mq.

L'appartamento in oggetto rientra nella classe energetica globale "C" come si può desumere dall'attestato di certificazione energetica (all. B), avente una prestazione energetica globale pari a 53,3 Kwh/mq. anno, valore inferiore al limite di legge pari a 66,7 Kwh/mq. anno.

Si ricorda che per quanto riguarda la prestazione energetica estiva dell'involucro edilizio è stata attribuita una qualità prestazionale corrispondente al livello "V" delle tabelle di cui ai paragrafi 6.1 e 6.2 del D.M. 26/06/2009, non essendo obbligatoria la valutazione per le singole unità immobiliari ad uso residenziale di superficie utile inferiore o uguale a mq. 200 per le quali, come nel caso de quo, il calcolo dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale sia avvenuto con il metodo semplificato di cui di cui al paragrafo 5.2, punto 3 del D.M.

Sulla base di quanto attestato si può affermare che non ci sono spese per l'adeguamento dell'immobile alla disciplina sul risparmio energetico in quanto la prestazione energetica dell'appartamento ha un valore inferiore a quello limite di legge.



Risposta al quesito n. 1.2)

La base a quanto attestato e riportato nella precedente risposta la
costituzione energetica dell'immobile non incide sul valore di stima dello
stesso. Valore per il quale si è già tenuto conto nella relazione di stima delle
caratteristiche di ubicazione, geometriche e di esposizione geografica.

Se non risulti dalla relazione peritale già depositata, verifichi la
conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei
luoghi;

22) Indichi, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo
stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico
della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione
del decreto di trasferimento;

23) Provveda, in caso di difformità, previa specifica autorizzazione del g.e.,
all'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi;

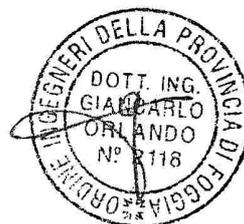
Risposta ai quesiti n. 2.1- 2.2 – 2.3)

Lo stato dei luoghi accertato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo
del 08/06/2012 è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali che
si allegano alla presente (all. C).

3) fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso
prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione
dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo
occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla
relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione;



- 4 depositi** in cancelleria l'originale della perizia entro sessanta giorni dal conferimento dell'incarico, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore;
- 5 invii**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tale invii;
- 6 formuli** tempestivamente eventuale istanza motivata di proroga del termine di deposito, con l'avvertimento che in caso di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare lo stesso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del D.P.R. 115/2002 (t.u. spese di giustizia);
- 7 autorizza** il perito all'utilizzo del mezzo proprio;
- 8 autorizza**, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di una fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere all'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.
Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 300,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente e riserva di fissare udienza di comparizione delle parti e del CTU in caso di formulazione di osservazioni alla relazione peritale.



■ sottoscritto Perito preso atto di quanto disposto dall'Ill.mo G.E., rassegna
la presente relazione peritale.
Con osservanza.

Lucera, li 10/05/2013

Il Perito

ing. Giancarlo ORLANDO



ELENCO ALLEGATI

- A. verbale di nomina.
- B. certificazione energetica.
- C. planimetrie catastali.
- D. istanza al Comune di Sannicandro Garganico.
- E. documentazione attestante la comunicazione di inizio delle operazioni peritali.
- F. attestazione di cui al punto 5) del verbale di nomina.

Ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO: Via R. Pastore, 34 - 71036 LUCERA (FG)
☎/FAX 0881.546530 - C.F. RLN GCR 70D26 A662E - Part. IVA 03278260710
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

Proc. immobiliare n. 275/2011 R.G.

ALLEGATO A

VERBALE DI NOMINA

Il Perito

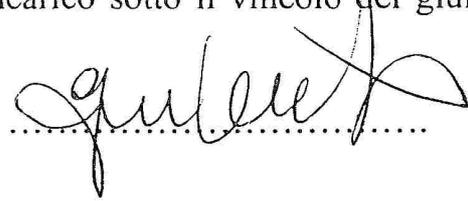
Ing. Giancarlo Orlando



TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO

Oggi 21/03/2013 innanzi al giudice dr. Giulia Stano, è comparso l'ing. Orlando G. già nominato, il quale dichiara di accettare l'incarico sotto il vincolo del giuramento già prestato.



Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto:

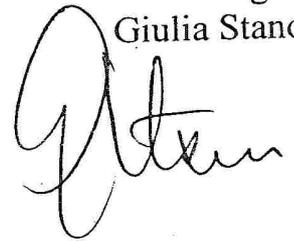
- 1.1. verifichi** se l'immobile è dotato di attestato di qualificazione energetica ovvero di certificazione energetica e provveda all'allegazione della stessa ex art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006; **in mancanza, rediga** certificazione energetica dell'immobile secondo gli indici di prestazione energetica previsti dal D.M. 26.6.2009 in forza dell'art. 2 ter d. lgs. 192/2005 ed **indichi** le spese necessarie per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico;
- 1.2. stabilisca** quindi se e di quanto la qualificazione energetica dell'immobile incide sul valore di stima dello stesso, come già determinato nella relazione peritale;
- 2.1. ove non risulti dalla relazione peritale già depositata, verifichi** la conformità tra le planimetrie catastali degli immobili pignorati e lo stato dei luoghi;
- 2.2. indichi**, in caso di difformità, i costi dell'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi, evidenziando eventuali scostamenti tra i costi attuali a carico della procedura e i costi a carico dell'aggiudicatario a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento;
- 2.2. provveda**, in caso di difformità, previa specifica autorizzazione del g.e., all'adeguamento delle planimetrie allo stato dei luoghi;
- 3. fissi l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico**, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione;
- 4. depositi in cancelleria** l'originale della perizia entro sessanta giorni dal conferimento dell'incarico, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore;
- 5. invii, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;**

formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di proroga del termine di deposito, con l'avvertimento che in caso di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non terrà conto, nel calcolare lo stesso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 2 del D.P.R. 115/2002 (t.u. spese di giustizia);

autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio;
autorizza, fin d'ora, il C.T.U. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere all'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante senza titolo opponibile ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 300,00 che viene provvisoriamente a carico del creditore precedente e riserva di fissare udienza di comparizione delle parti e del CTU in caso di formulazione di osservazioni alla relazione peritale.

Il g.e.
Giulia Stano



Ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO: Via R. Pastore, 34 - 71036 LUCERA (FG)
☎/FAX 0881.546530 - C.F. RLN GCR 70D26 A662E – Part. IVA 03278260710
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

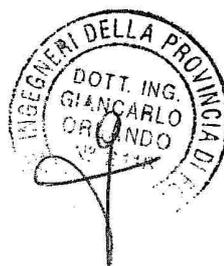
TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

Proc. immobiliare n. 275/2011 R.G.

ALLEGATO B
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Perito

Ing. Giancarlo Orlando



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

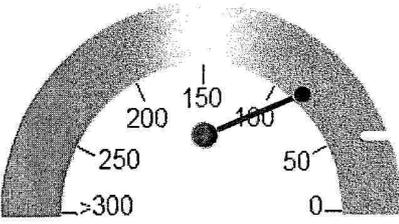
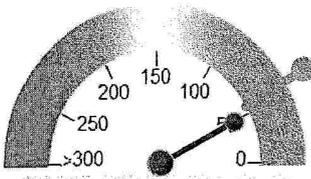
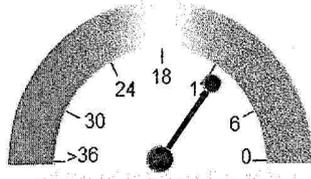
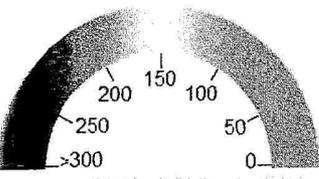
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	01-013	Validità	10 anni
Indirizzo catastali	Foglio 55 p.lla 3642 sub. 10		
Indirizzo edificio	via Dei Macedoni - Sannicandro G.co (FG)		
Tipo costruzione	<input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> Riqualficazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà		Telefono	
Indirizzo		email	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **C**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO ₂	PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	
28,5 kgCO ₂ /m ² anno	-1,4 kWh/m ² anno	
 <p>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE 53,3 kWh/m²anno</p>		
 <p>PRESTAZIONE RISCALDAMENTO 41,9 kWh/m²anno</p>		
 <p>PRESTAZIONE ENERGETICA ACQUA CALDA 11,4 kWh/m²anno</p>		
 <p>PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO kWh/m²anno</p>		

LIMITE DI LEGGE

4. QUALITÀ INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo Semplificato (Allegato 2 - Linee Guida)

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
STAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	-1,4 kWh/m ² anno(<10anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

ENERGIE ENERGETICI INCLUSI	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
CLASSE CLASSIFICAZIONE			

A+	<	21,2	kWh/m ² anno
A	<	33,3	kWh/m ² anno
B	<	48,5	kWh/m ² anno
C	<	66,7	kWh/m ² anno
D	<	81,9	kWh/m ² anno
E	<	109,2	kWh/m ² anno
F	<	151,7	kWh/m ² anno
G	≥	151,7	kWh/m ² anno

53,3 kWh/m²anno
 Rif. Legislativo [kWh/m²anno] **66,7**

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{ep})		Indice energia primaria (E _{pi})	41,9	Indice energia primaria (E _{pacs})	11,4
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	48,7		
Indice involucro (E _{pe, invol})		Indice involucro (E _{pi, invol})		Fonti rinnovabili	
Rendimento Impianto		Rendimento medio stagionale impianto η_g	0,80		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

9. NOTE

--	--

10. EDIFICIO

Categorie edilizia				Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Categorie costruttiva				
Tipologia costruzione		Numero di appartamenti		
Superficie lorda	239	Superficie utile m ²	72	
Volume V [m ³]				
Coeficiente disperdente S	127	Zona climatica/GG	D 1633	
Indice SV	0,5	Destinazione d'uso	E.1 (Residenziale)	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Refrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh _e /kWh _t)		Combustibile	

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		telefono/e-mail	
Direttore/i dei lavori			
Indirizzo		telefono/e-mail	

Ente/Organismo pubblico		Energy Manager <input type="checkbox"/> Organismo/Società <input type="checkbox"/>	
Nome e cognome / Denominazione		Giancarlo Orlando	
Indirizzo	via	telefono/e-mail	
Titolo	ingegnere	Foggia - 2118	
Dichiarazione di indipendenza			
informazioni aggiuntive			

1) 08/06/2012	
2) -----	
3) -----	

Progetto energetico		Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>	
Provenienza e responsabilità			

Denominazione	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
metodologia di calcolo		
in base delle norme tecniche UNI TS 11300		

Data emissione: _____


Firma del tecnico



Ing. ~~Giancarlo~~
STUDIO ~~TEC~~ ~~7036~~ LUCERA (FG)
FAX ~~0874~~ ~~125~~ A662E - Part. IVA 03278260710
PEC: ~~ganc~~

~~LE~~ CIVILE DI LUCERA

~~are~~ n. 275/2011 R.G.

ALLEGATO C

~~PL~~ METRIE CATASTALI

Il Perito

~~Ing. Giancarlo Orlando~~



Ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO: Via R. Pastore, 34 - 71036 LUCERA (FG)
☎/FAX 0881.546530 - C.F. RLN GCR 70D26 A662E - Part. IVA 03278260710
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

Proc. immobiliare n. 275/2011 R.G.

ALLEGATO D

ISTANZA AL COMUNE DI SANNICANDRO GARGANICO

Il Perito

Ing. Giancarlo Orlando



21/2002

2010 COMPARE

Il giorno 1/5/2012
n. 24
1/ MAG 2012

ING. GIANCARLO ORLANDO

Opere di ingegneria civile - Perizie di stima
Iscritto all'albo dei c.t.u. del Tribunale di Lucera
Prevenzione incendi professionista abilitato L. 07/08/1996
mar. iscrizione elenco M.I. FG02118100428
Certificatore energetico

Studio Tecnico
Via R. Pastore, 34 - 71036 Lucera (FG)
☎ / Fax 0881.546730 - mobile 3332885638
giancarlo.orlando@ingpec.eu

COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO
UFFICIO PROTOCOLLO
16 MAG. 2012
Prot. N. 4832

Lucera, li 15/05/2012

Raccomandata a mano
anticipata al nr. di fax 0882.477364

Spett.le
Comune di San Nicandro Garganico
AREA TECNICA

Alla c.a. **Ing. Berardi**

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 275/11 R.G.E. del Tribunale di Lucera
- Richiesta Documentazione.

Il sottoscritto, nominato esperto nella procedura in oggetto, con la presente richiede la documentazione relativa ai seguenti immobili ubicati nel Vs. Comune alla via Dei Macedoni, snc:

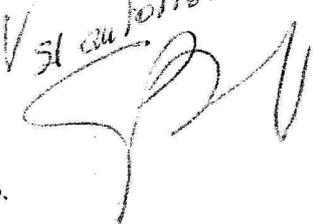
- 1) Abitazione, via dei Macedoni, 1^ Piano al Fgl. 55 part. 3642 sub.10
- 2) Locale (box, garage), via dei Macedoni al Fgl. 55 part. 3642 sub.7

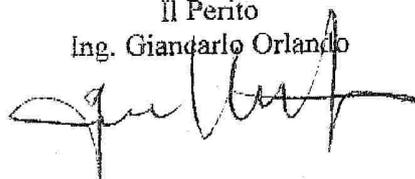
Documentazione richiesta:

- copia degli atti autorizzativi (concessione edilizia, concessioni in sanatoria, cert. di abitabilità) corredati di planimetrie - *la concessione edilizia dovrebbe essere la n. 21/2002 rilasciata il 31/05/2002;*
- eventuale certificato di qualificazione energetica.

Nel caso uno dei suddetti documenti non fosse in Vs. possesso, si prega di richiederlo, se chiede di riferimento per il Vs. Comune.
Ringraziando sin d'ora per la preziosa collaborazione, si porgono

distinti saluti.

Vs. autorizzata


Il Perito
Ing. Giancarlo Orlando


Allegati:
* verbale di giuramento.

Ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO: Via R. Pastore, 34 - 71036 LUCERA (FG)
☎/FAX 0881.546530 - C.F. RLN GCR 70D26 A662E - Part. IVA 03278260710
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

Proc. immobiliare n. 275/2011 R.G.

ALLEGATO E
DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE LA COMUNICAZIONE DI INIZIO
OPERAZIONI PERITALI

Il Perito

Ing. Giancarlo Orlando



GARANTITA A.R.
Mod. 06-ARAss

SERVICE di Montuori Costantino

SPEDIZIONE
28/03/2013

Ora 14:17:31

Agenzia Lucera
Mittente cod. 248578
ING. GIANCARLO ORLANDO
Via PASTORE 34
71036 - Lucera (FG)

Peso 20,00
3,30
5191

RAC R/F



Destinatario
macedoni
San Nicandro Garganico (FG)

IG N° 1567/2005 Sede: Viale Michelangelo. - 71036 - Lucera (Foggia)

GARANTITA A.R.
Mod. 08-ARAss

SERVICE di Montuori Costantino

SPEDIZIONE
28/03/2013

Ora 14:17:59

Agenzia Lucera
Mittente cod. 248578
ING. GIANCARLO ORLANDO
Via PASTORE 34
71036 - Lucera (FG)

Peso 20,00
3,30
5192

RAC R/F



Destinatario
banca della campania spa c/o avv. ciuffreda p.
molfetta 42
21 - FOGGIA (FG)

IG N° 1567/2005 Sede: Viale Michelangelo. - 71036 - Lucera (Foggia)

AVVISO di RICEVIMENTO

Data spedizione 28/03/2013

Ora 14:17:31

Agenzia Lucera
Mittente cod. 248578
ING. GIANCARLO ORLANDO
Via PASTORE 34
71036 - Lucera (FG)

Peso 20,00
3,30
5191

RAC R/F



Destinatario
conforto p.
Via dei macedoni
71015 - San Nicandro Garganico (FG)

Data ricezione 03.04.13
Ora 15:18 Firma Bollo Agenzia

- Destinatario
- Addetto alla ricezione
- Figlio
- Genitore
- Coniuge
- Note

1° Avviso giacenza - Data _____ Ora _____
2° Avviso giacenza - Data _____ Ora _____

IG N° 1567/2005 Sede: Viale Michelangelo. - 71036 - Lucera (Foggia)

Data spedizione 28/03/2013

Ora 14:17:59

Agenzia Lucera
Mittente cod. 248578
ING. GIANCARLO ORLANDO
Via PASTORE 34
71036 - Lucera (FG)

Peso 20,00
3,30
5192

RAC R/F



Destinatario
banca della campania spa c/o avv. ciuffreda p.
via molfetta 42
71121 - FOGGIA (FG)

Data ricezione 3/4/13
Ora _____ Firma Bollo Agenzia

- Destinatario
- Addetto alla ricezione
- Figlio
- Genitore
- Coniuge
- Note

1° Avviso giacenza - Data _____ Ora _____
2° Avviso giacenza - Data _____ Ora _____

IG N° 1567/2005 Sede: Viale Michelangelo. - 71036 - Lucera (Foggia)

Ing. Giancarlo Orlando
STUDIO TECNICO: Via R. Pastore, 34 - 71036 LUCERA (FG)
☎/FAX 0881.546530 - C.F. RLN GCR 70D26 A662E - Part. IVA 03278260710
PEC: giancarlo.orlando@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

Proc. immobiliare n. 275/2011 R.G.

ALLEGATO F
ATTESTAZIONE DI CUI AL PUNTO 5) DEL VERBALE DI NOMINA

Il Perito

Ing. Giancarlo Orlando



TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare N. 275/11 R.E.
ctu integrativa

Il sottoscritto ing. Giancarlo ORLANDO, perito nominato nell'esecuzione immobiliare n. 275/11 R.E. del Tribunale di Lucera, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel verbale di giuramento del 09.05.12, con la presente,

ATTESTA

di avere inviato alle parti copia della perizia, contestualmente al deposito dell'originale in cancelleria.

Lucera li, 14.05.2013

Il perito
Ing. Giancarlo Orlando

