

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 82/2016 R.G.ES.

PREMESSA

Il sottoscritto ing. BALESTRA Mario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia con il n° 2762, per incarico ricevuto con decreto di nomina del 20.02.2018 ed udienza di accettazione incarico e relativo giuramento al cospetto del Giudice dott. Claudio CARUSO del 08.11.2018, riguardante la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. **82/2016** del R.G.Es. promossa da *Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A.* contro la sig.^{ra} DE [REDACTED], redige la presente relazione di stima, che consta di **tre dici (13) pagine** più allegati, al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà dell'esecutata, sito in abitato di San Severo con accesso dalla 1^a Traversa via Cerulli.

Nella suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i quesiti da espletare, di cui si riporta di seguito un estratto, rimandando al *Verbale di comparizione dell'esperto*, presente in atti, per la consultazione integrale:

- 1) *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
- 1-bis) *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*
- 1-ter) *verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;*
- 1-quat.) *verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;*
- 1-quinq.) *verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2) *identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*



- 2-bis) *esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, o stralcio di foto satellitari ... [omissis]... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala;*
- 3) *analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzione 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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *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;*
- 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;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.*
- 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 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. Verifiche 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 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 dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi;*
- 9) *accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente;*
- 10) *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 11) *verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 necessario.*

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



- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza concessione edilizia (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;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione;*
- 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 a uso industriale, [...] di smaltimento.

Per i terreni, [...] edificatoria.

- 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'esperto 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.*

Le operazioni peritali sono state caratterizzate da:

- primo tentativo di accesso agli immobili eseguiti in data 06.05.2019, previo preavviso tramite raccomandata A/R o a mezzo pec alle parti;
- accesso agli immobili eseguiti in data 21.05.2019;
- accesso agli atti depositati presso il Comune di San Severo;
- accesso agli atti depositati negli archivi meccanizzati dell'Agenzia delle Entrate;
- elaborazione dati acquisiti e stesura relazione peritale con relativo giudizio di stima.



RISPOSTA AI QUESITI POSTI

QUESITO 1

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

QUESITO 1 BIS

Dall'ispezione ipotecaria presso gli atti informatizzati dell'impianto meccanografico dell'Ufficio provinciale - territorio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, e dalla consultazione degli atti presenti in fascicolo, l'immobile risulta nella piena proprietà della signora ■■■■■■■■■■, nata a ■■■■■■■■■■.

La proprietà del cespite, nel ventennio antecedente il pignoramento, è stata oggetto dei seguenti atti traslativi:

- I. **acquisto** ■■■■■■■■■■ della intera proprietà per atto di compravendita a firma del Dottor Notaio Lorenzo Cassano stipulato in data 21 aprile 2006 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale – Territorio (Direzione Provinciale di Foggia – Agenzia Entrate) al registro particolare nn. 10515/7090 in data 03 maggio 2006 **contro** ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■; ■■■■■■■■■■;
- II. **acquisto** ■■■■■■■■■■ della intera proprietà in regime di separazione dei beni con atto di compravendita a firma del Dottor Notaio Lorenzo Cassano stipulato in data 09 novembre 2004 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale – Territorio (Direzione Provinciale di Foggia – Agenzia Entrate) al registro particolare nn. 27424/19916 in data 09 novembre 2004 **contro VIALE DUE GIUGNO DI M. GRANATA & C. SNC**, con sede in San Severo (CF: 00219520715);

Le vicende antecedenti tale data, riguardano altro subalterno, in quanto il subalterno 63, oggetto di esecuzione, deriva da divisione del subalterno 55, effettuata con atto prot. n. 6876.1/2001 del 13.06.2001, in atti dal 13.06.2001, protocollo n° 184562.



- III. **VIALE DUE GIUGNO DI M. GRANATA & C. SNC** acquistò l'intera proprietà del sub. 55, mappale 781, foglio 63, con atto di compravendita a firma del Dottor Notaio Lorenzo Cassano stipulato in data 11 novembre 1998 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale – Territorio (Direzione Provinciale di Foggia – Agenzia Entrate) al registro particolare nn. 18496/13861 in data 26 novembre 1998 **contro INEDIL SRL**, con sede in San Severo (CF: 01694150713);

Le vicende antecedenti tale data, riguardano altro subalterno, in quanto il subalterno 55 deriva da divisione del subalterno 46, effettuata con atto prot. n° 2270.1/1996 del 22.04.1996 in atti dal 26.04.1996. Il subalterno 46 deriva da divisione del subalterno 9 n° 193.1/1995 del 26.05.1995 in atti dal 06.06.1995. Il subalterno 9 nasce in data 02.07.1990 con costituzione n 326.1/1990.

- IV. **INEDIL SRL** acquistò l'area edificabile su cui poi realizzò il complesso immobiliare dell'unità in analisi, con atto di compravendita a firma del Dottor Notaio F. Paolo Lops stipulato in data 18 maggio 1988 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale – Territorio (Direzione Provinciale di Foggia – Agenzia Entrate) al registro particolare nn. 11005/240407 in data 17 giugno 1988 **contro VIALE DUE GIUGNO DI M. GRANATA & C. SNC**, con sede in San Severo (CF: 00219520715).

Al ventennio antecedente la data di pignoramento, gli immobili risultano oggetto dei seguenti gravami:

1. **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** del 03.05.2006 nn. 10516/2032

Rogante: CASSANO Lorenzo

PARTI CONTRO

- I. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1

PARTI A FAVORE

- I. Banca Popolare di Puglia e Basilicata, con sede in Matera, CF: 00604840777, diritto di proprietà 1/1

2. **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 19.02.2016 nn. 3308/2547

Rogante: Tribunale di Foggia



PARTI CONTRO

- I. DE [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], diritto di proprietà 1/1

PARTI A FAVORE

- I. Banca Popolare di Puglia e Basilicata, con sede in Matera, CF: 00604840777, diritto di proprietà 1/1

1) QUESITO 1 TER

Si dà atto che gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultavano corrispondenti sia all'epoca degli atti, sia all'attualità.

2) QUESITO 1 QUATER

Non si riscontrano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.

3) QUESITO 1 QUINQUIES

Il debitore ha contratto matrimonio in data 30.04.1998; con atto a rogito del Dott. Notaio R. di Biase è stato stabilito consensuale regime di separazione dei beni, annotato in data 03.05.2001; con provvedimento del Tribunale di Foggia – Prima Sez. Civile, r.g. 4834/02 in data 14.11.2002 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi, con annotamento del 24.01.2003. (*Allegati B*)

4) QUESITO 2 – 2 BIS

La stima seguente è redatta per un cespite composto da una unità immobiliare con destinazione laboratorio artigianale, identificata al catasto fabbricati del Comune di San Severo al foglio 63, mappale 781, subalterno 63, categoria catastale C/3, classe 5^a, consistenza 122 m², rendita € 441,05.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità è ubicato tra via Don Minzoni e via Cerulli, più precisamente l'accesso all'immobile esecutato avviene tramite l'apertura carrabile prospiciente la strada privata denominata 1^a traversa di via Cerulli. Trattasi di un vano unico di dimensioni di circa 120 m² con altezza interna di 3,80 m, di forma regolare trapezia, privo di finestre e/o aperture di areazione. L'unità è dotata di servizio igienico.



La menzionata strada privata, i mappali 466 e 467, oltre ai subalterni 7, 64, 67 e 47 del medesimo mappale, sono le proprietà a confine con il compendio in esame.

L'*allegato D* rappresenta graficamente il bene nelle varie rappresentazioni richieste al punto *2 bis*.

5) QUESITO 3-4

Il cespite oggetto di stima fa parte di un fabbricato realizzato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° 50 - Libr. 3B del 13.21.1988 e successiva variante n° 25 – Libr. 2B del 02.07.1990 da parte del competente Comune di San Severo. Risulta agli atti comunali certificato di ultimazione lavori emesso dal Sindaco di San Severo in data 27.07.1990 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 31.08.1990 (Prot. Comune n° 22989 – Prot. Ufficio Igiene Pubblica n° 532).

Il fabbricato, che consta di unità residenziali, unità produttive di tipo artigianale e unità a uso deposito e/o box al piano interrato, è ubicato nella prima cerchia al di fuori del centro storico del comune, tra due delle più importanti arterie viarie del comune: via Don Minzoni (collega i viali principali, Viale Matteotti e Corso Garibaldi) e viale Due Giugno. L'accesso all'unità in questione, comodo e privo di ostacoli, avviene da una via secondaria parallela alle due.

Il corpo di fabbrica è costituito da un telaio in cemento armato con solai in latero cemento e chiusure verticali in laterizio forato.

Oggetto di analisi è un locale a destinazione produttivo/artigianale di dimensioni di circa 120 m² con altezza interna di 3,80 m. Il vano è di forma regolare trapezia, privo di finestre e/o aperture di areazione. Sono presenti un servizio igienico ed un ripostiglio, di altezza utile di circa 1,50 m e pertanto non rilevante ai fini urbanistico/catastali, ricavato nel soprascala dell'uscita d'emergenza del piano interrato.

L'accesso all'unità è possibile per mezzo di un ingresso carraio dotato di doppio serramento: una serranda avvolgibile metallica motorizzata ed infisso a battente realizzato con un telaio in ferro e superfici vetrate opache.

Internamente il locale è totalmente rifinito con pavimentazione in quadrotti di granigliato di cemento dal lato di 25 cm, intonaco al civile con idropittura e tempera a soffitto. Il servizio igienico presente, di altezza interna di 2,35 m, è dotato di lavabo e wc.



A livello impiantistico si individua un impianto elettrico, un impianto antifurto ed un climatizzatore con split interno e motore esterno installato in facciata. Il locale non dispone di impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti sono privi di certificazione di conformità.

La superficie utile di progetto è stata ampliata tramite l'installazione di un soppalco che ha portato alla creazione di un vano di superficie pari a circa 14 m² ed altezza 2,00 m; risulta pertanto che una porzione della superficie originaria presenta un'altezza ridotta di 1,80 m (sotto soppalco). La struttura del soppalco è interamente in acciaio con elementi portanti di sezione scatolare quadrata di lato 60 mm, sia per gli elementi verticali, che per quelli orizzontali. A maggior irrigidimento del pian orizzontale, sono presenti elementi scatolari a sezione rettangolare 30 mm x 20 mm. La pavimentazione del soppalco è costituita da pannelli di legno compensato, del tipo utilizzato come cassaforma nella realizzazione di strutture in calcestruzzo. Il nuovo vano creato è chiuso da due pareti in muratura (struttura del fabbricato) e da due pareti realizzate con elementi in alluminio, del tipo utilizzato per i serramenti, con pannelli in compensato inferiori e superfici vetrate superiori. L'accesso al soppalco è realizzato con una scala in acciaio con un buon rapporto alzata/pedata. Gli elementi dell'intera struttura, autoportante, sono interconnessi tra loro tramite saldature. Il soppalco non risulta dotato di alcuna documentazione urbanistica e/o catastale.

Il rilievo fotografico completa la descrizione sopra riportata. (*Allegato E*)

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per quanto concerne i metodi di valutazione, è sembrato opportuno ricorrere ad una stima basata sul metodo comparativo, facendo riferimento a database quali, ad esempio, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Foggia, nonché presso gli operatori locali specializzati nella compravendita di immobili.

L'individuazione delle superfici commerciali, secondo fattore di calcolo nell'equazione di stima, è stata effettuata seguendo le linee guida dell'*Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* realizzato dall'Agenzia del Territorio e consultabile online.

Si è pertanto effettuato il calcolo della Superficie Utile Lorda ragguagliata:



Laboratorio Artigianale Foglio 63 – mappale 781 – subalterno 63			
Tipo Superficie	Superficie Misurata	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (arrotondata)
Vani principali ed accessori diretti	112,00	1,00	112,00 m ²
Vani ed accessori indiretti	28,00	0.50	14,00 m ²
TOTALE SUPERFICIE			126,00 m²

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra meglio descritti.

Metodologia estimativa adottata

Per una corretta applicazione del criterio di stima sopra citato, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato svolte raccogliendo valori in sede di sopralluogo e tramite ausili informatici.

Da indagini effettuate si è individuato che il mercato dell'usato, in termini di offerte commerciali, propone poche unità immobiliari omogenee in vendita, ciò nonostante è possibile individuare un valore di riferimento compreso in una forbice che va da €/m² 600,00 a €/m² 1.000,00 per tipologie immobiliari simili a quella in analisi ed in condizioni di pari vetustà.

Non si possono dedurre elementi dall'analisi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in quanto la categoria in studio non è tra quelle oggetto di indagine da parte dell'Ufficio. Può, in ogni caso, essere presa in considerazione la categoria dei negozi, applicando le dovute riduzioni.

Il fabbricato in esame ricade nella zona OMI C5, dove per i negozi, nel 2° semestre 2018, sono stati rilevati valori che vanno da €/m² 850,00 a €/m² 1.250,00. Tale dato, opportunamente adeguato secondo la categoria d'uso, conferma i valori individuati dalle ricerche di mercato effettuate.



Non è stato possibile individuare un prezzo di mercato all'attualità per quanto riguarda unità di nuova realizzazione, in quanto non sono state individuate in zona costruzioni realizzate in epoche tali da poter essere individuate come nuove.

Indicazioni sulla scelta dei valori

La determinazione del valore del bene stimando si ottiene per comparazione con altre unità immobiliari, considerando col giusto peso il contributo di svalutazione dovuto alla vetustà degli elementi non rinnovabili, quali le parti strutturali e murarie, sia in termini di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, sia riguardo la manutenzione delle zone comuni, laddove esistenti.

Ulteriori elementi di definizione del valore unitario sono: l'ubicazione, il livello di finitura, l'esposizione, il livello di piano, l'affaccio, l'utilizzabilità reale della superficie disponibile, l'altezza interna, facilità di accesso/utilizzo.

Al fine di individuare compiutamente lo stato attuale del manufatto, si precisa quanto segue, così come desunto dal sopralluogo effettuato:

- degli impianti esistenti non risulta esser presente alcuna certificazione;
- il soppalco presente è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi.

Valori scelti

Da quanto sopra esposto, il valore unitario individuata per il bene stimando è:

- unità produttiva artigianale €/m² 900,00.

6) QUESITO 5

I beni pignorati sono in proprietà esclusiva della esecutata.

7) QUESITO 6

Si individua un unico lotto di vendita.

8) QUESITO 7

Al momento della visita di sopralluogo all'immobile, i beni risultano essere di proprietà e nella piena disponibilità del soggetto esecutato.



9) QUESITO 8-9

Alla data del 24.06.2019, gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri che limitano la piena fruibilità del cespite che resteranno a carico dell'acquirente.

L'amministratore pro-tempore ha comunicato una situazione debitoria in capo alla eseguita nella gestione condominiale, quantificando un dovuto, riportato nel bilancio consuntivo al 31.12.2018 della gestione ordinaria 2018 pari ad € 1.111,01.

10) QUESITO 10

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti è stato verificato che, all'epoca dell'edificazione, l'unità immobiliare è stata realizzata nel rispetto della normativa edilizia vigente all'epoca della realizzazione ed in conformità con gli elaborati progettuali autorizzati dagli enti preposti, secondo i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia n° 50 - Libr. 3B del 13.21.1988 e successiva variante n° 25 – Libr. 2B del 02.07.1990 da parte del competente Comune di San Severo. Risulta agli atti comunali certificato di ultimazione lavori emesso dal Sindaco di San Severo in data 27.07.1990 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 31.08.1990 (Prot. Comune n° 22989 – Prot. Ufficio Igiene Pubblica n° 532).

Allo stato attuale, stante la realizzazione di soppalco effettuata in assenza di titoli abilitativi, non è possibile asserire la conformità urbanistica e/o catastale dell'unità.

11) QUESITO 11

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, viste le disposizioni stabilite dal G.I., è stata redatto. (*Allegato C*)

Trattandosi di immobile urbano, sono state svolte tutte le indagini utili a rispondere esaurientemente a quanto espressamente richiesto dal G. E., pertanto si fa presente che:

- a) dalle ricerche effettuate è risultato che l'unità **risulta denunciata al catasto fabbricati**;
- b) la planimetria in atti **non risulta conforme allo stato dei luoghi**: si riscontra la necessità di denunciare soppalco e riposizionare il servizio igienico;
- c) il fabbricato risulta realizzato a seguito di ottenimento della Concessione Edilizia n° 50 - Libr. 3B del 13.21.1988 e successiva variante n° 25 – Libr. 2B del 02.07.1990 da parte del competente Comune di San Severo. Risulta agli atti comunali certificato di ultimazione lavori emesso dal Sindaco di San Severo in data 27.07.1990 e relativa



Autorizzazione di Abitabilità del 31.08.1990 (Prot. Comune n° 22989 – Prot. Ufficio Igiene Pubblica n° 532);

- d) il fabbricato risulta conforme alla normativa edilizia in vigore all'epoca della realizzazione;
- e) il soppalco realizzato risulta privo di titoli abilitativi e pertanto abusivo: l'opera è suscettibile di sanatoria;
- f) il fabbricato non è stato realizzato in edilizia convenzionata.

VALUTAZIONI IMMOBILI

Alla luce del valore unitario espresso, si calcola il corrispondente di stima:

$$\text{€/m}^2 \text{ 900,00} \times \text{126,00 m}^2 = \text{€ 113.400,00};$$

Da quanto calcolato vanno detratti i costi da sostenere per le spese di accatastamento e sanatoria sopra menzionate; tali somme possono essere così quantificate:

- Aggiornamento planimetria catastale: € 500,00;
- Redazione pratica di sanatoria soppalco: € 1.600,00;

Considerati le sopra menzionate spese necessarie alla vendita in lotti delle unità eseguite, i valori determinati si rideterminano nel paragrafo successivo.



CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento assunti, la superficie commerciale del bene stimando sito in Comune di San Severo, nonché le condizioni attuali degli immobili, è possibile assumere come più probabile valore di mercato dell'intera proprietà:

€ 111.300,00 (*euro centoundicimilatrecento/00*)

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affittogli.

San Severo, lì 27.06.2019

Il Tecnico

Mario Balestra

FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- | | |
|---|--------------------------|
| A. Ricevute raccomandate di avviso. | D. Elaborato Grafico. |
| B. Estratto Atto di Matrimonio | E. Allegato fotografico. |
| C. Attestato di Prestazione Energetica. | F. Schema riepilogativo |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: DaMa316 VALIDO FINO AL: 23/06/2020



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.8 - Edificio adibito ad attività industriali ed artigianali ed assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 50

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

Dati identificativi

Regione : Puglia
Comune : San Severo (FG)
Indirizzo : 1a Traversa via Cerulli --
Piano : PT
Interno :
Coordinate GIS : 41,20329 N; 15,56656 E

Zona climatica : D
Anno di costruzione: 1990
Superficie utile riscaldata: 120,00 m²
Superficie utile raffrescata: 0,00 m²
Volume lordo riscaldato: 920,20 m³
Volume lordo raffrescato: 0,00 m³

Comune catastale			San Severo (FG)				Sezione		Foglio		63		Particella		781	
Subalterni	da	63	a	63	da	a	da	a	da	a	da	a				
Altri subalterni																

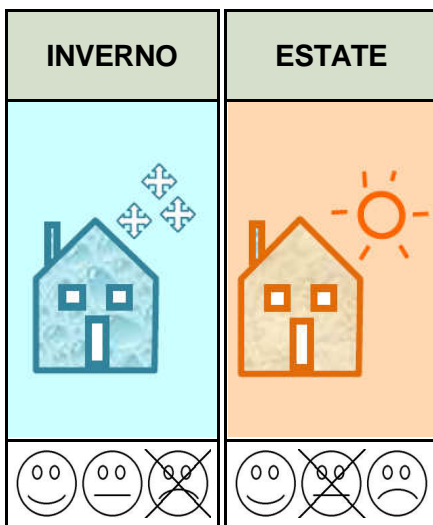
Servizi energetici presenti

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

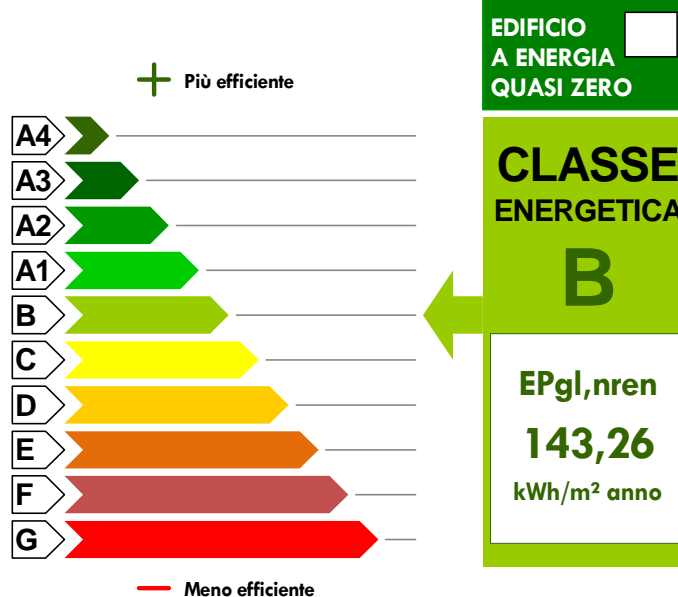
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (130,52)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: DaMa316 VALIDO FINO AL: 23/06/2020



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 annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	7.920 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 143,26
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	167 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 31,02
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 31,32
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Sostituzione generatore di calore	No	3	C (163,52 kWh/m² anno)	B 155,31 kWh/m ² anno
REN2	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	No	2	B (138,89 kWh/m² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: DaMa316 VALIDO FINO AL: 23/06/2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	920,20	m ³
S – Superficie disperdente	342,28	m ²
Rapporto S/V	0,372	
EP _{H,nd}	10,67	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0073	-
Y _{IE}	0,6361	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73	η _H	0,00	14,56
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria							η _W		
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	Lampade fluorescenti	1990		Energia elettrica da rete	1,80			31,02	128,70
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: DaMa316 VALIDO FINO AL: 23/06/2020



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Mario BALESTRA	
Indirizzo	via IV novembre 54	
E-mail	ing.balestra@gmail.com	
Telefono		
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Mario BALESTRA, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o 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 a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Il presente certificato decade il 31 dicembre dell'anno successivo all'ata di rilascio, come previsto dall'art. 6 comma 2 del DM 26.06.2009	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	Si
---	----

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

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

Data di emissione: 24/06/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: DaMa316 VALIDO FINO AL: 23/06/2020



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

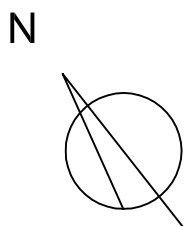
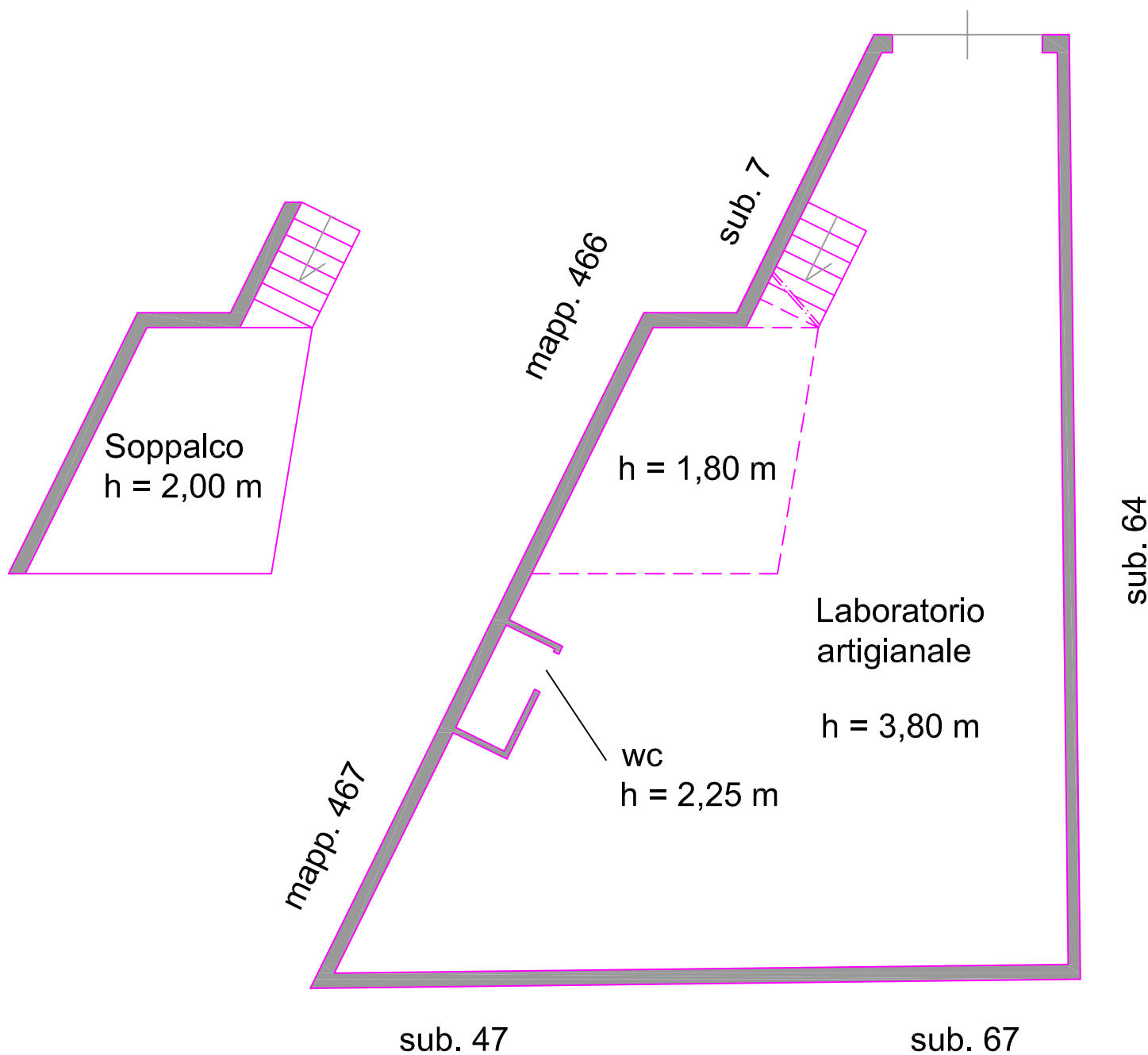
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



1a Traversa via Cerulli



Foglio 63 - Mappale 781 - Sub. 63

scala 1:100



Foto 1 – Vista in ortofoto del fabbricato con individuazione dell'unità pignorata



Foto 2 – Vista su mappa catastale del fabbricato con individuazione dell'unità pignorata





Foto 1 –Accesso carrabile



Foto 2 – Servizio igienico interno

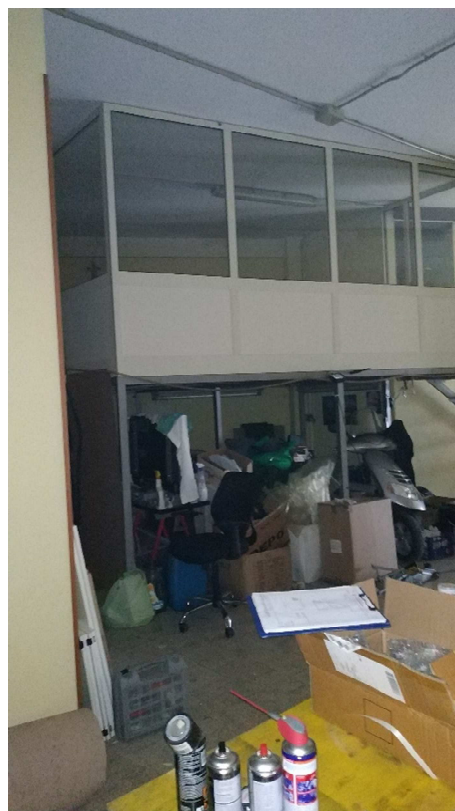


Foto 3 – Soppalco





Foto 4 – Particolare pavimentazione



Foto 5 – Particolare infisso



Foto 6 – Serranda avvolgibile





Foto 7 – Soppalco

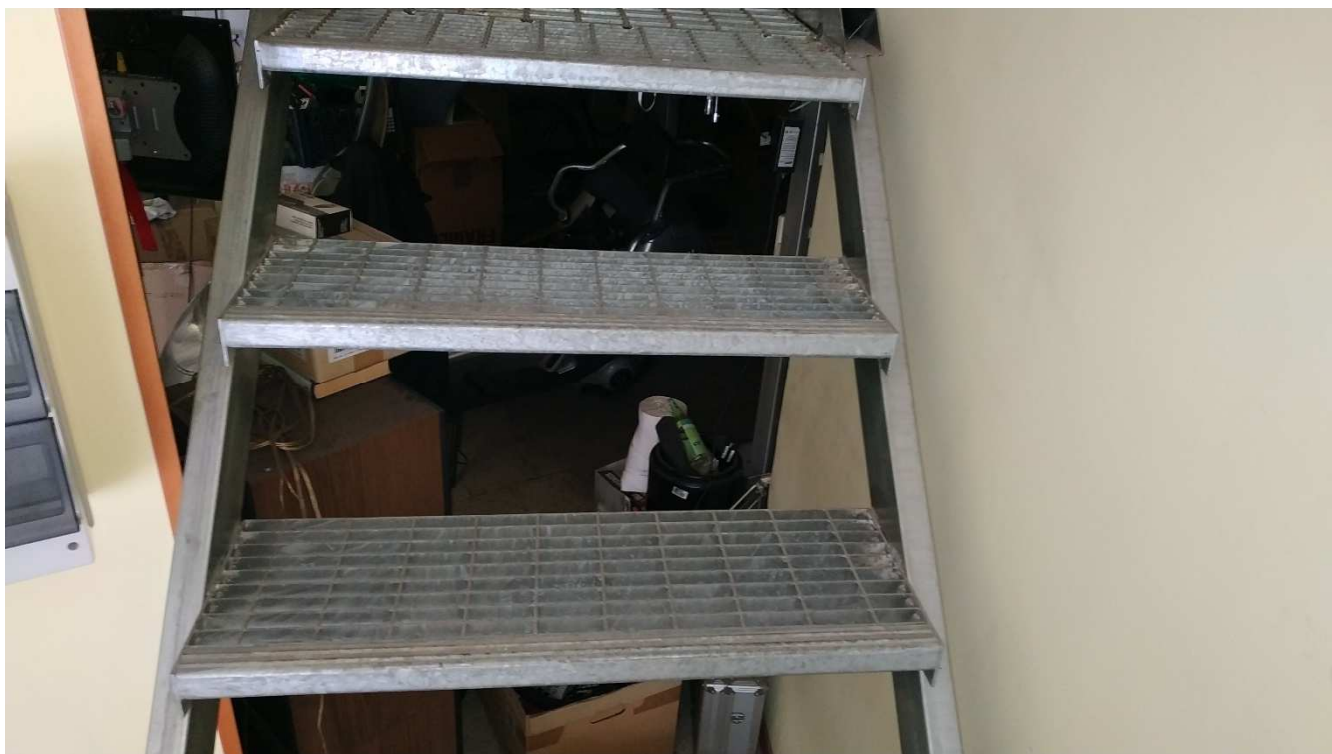


Foto 8 – Scala accesso soppalco



TIPOLOGIA BENE	Laboratorio artigianale
DESCRIZIONE SOM	Unità immobiliare composta da un unico ambiente a piano terra, di altezza interna 3,80 m, dotato di servizio igienico. L'installazione di un soppalco di circa 14 m ² ed altezza interna di 2,00 m, amplia la superficie a disposizione. L'unica apertura verso l'esterno costituisce accesso all'unità; trattasi di apertura di grandi dimensioni che permette l'accesso a mezzi ingombranti.
COMUNE	San Severo
VIA	1a traversa via Cerulli
FOGLIO	63
MAPPALE	781
SUBALTERNO	63
CONSISTENZA CATASTALE	122 m ²
CAT. CATASTALE	C/3
CLASSE	5
DITTA INTESTATARIA	DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a San Severo il 05.01.1967 - cf: DDCNMR67A451158F proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
FORMALITA' PRESENTI	1. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 03.05.2006 nn. 10516/2032 2. TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.02.2016 nn. 3308/2547
STATO DI OCCUPAZIONE	in uso alla ditta intestataria
REGOLARITA' URBANISTICA	non conforme
REGOLARITA' CATASTALE	non conforme
ABITABILITA'/AGIBILITA'	Autorizzazione del 31.08.1990 Prot. Comune 22989 - Prot. Uff. Ig. Pubbl. 532
VALORE A BASE D'ASTA	€ 111.300,00 Proprietà 1/1

