

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Stefania RIGNANESE, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **150/2020** Reg.Gen.E.I.

Leviticus Spv Srl

c/



^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' PERITALE
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI
4. RISPOSTA AI QUESITI
5. SINOSI BREVILOQUENTE



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., il sottoscritto, ing. Antonio Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale in via Firenze n.5, veniva nominato esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V. Ill.ma, previo accoglimento del giuramento di rito promissorio in modalità telematica, trasmesso dal sottoscritto, in data 01.02.2022 conferiva allo stesso l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

Il sottoscritto, in via preliminare, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti al debitore e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

Lo scrivente, previa comunicazione inviata al debitore esecutato (racc. a.r. codice 154677683443 del 15.02.2022, Ufficio postale di Lucera Fraz. 26027 – Sez. 17) e al creditore procedente (cfr. pec del 15.02.2022 ore 14,18), fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 01.03.2022 alle ore 11,00 sui luoghi oggetto di interesse.

Nel giorno e nell'ora prefissata, il sottoscritto si portava presso il luogo indicato alle parti per dare corso all'attività peritale conoscitiva, al fine di procedere alla ispezione dei cespiti e alla verifica dello stato d'uso e di



manutenzione degli stessi, nonché della eventuale presenza di superfetazioni, ovvero di opere abusive. Atteso altro tempo oltre l'ora prestabilita, visto non comparire nessuno degli interessati, alle ore 11,30 chiudeva il processo verbale di sopralluogo, registrando la rilevata circostanza impeditiva.

Il sottoscritto, dipoi fissava nuovamente l'inizio dell'attività peritale (racc. a.r. codice 154677683454 del 16.03.2022, Ufficio postale di Lucera Fraz. 26027 – Sez. 11) per il giorno 30.03.2022, con convegno alle ore 10,00, sempre presso gli immobili oggetto di esecuzione forzata.

In data 25.03.2021, il debitore esecutato contattava telefonicamente questo studio professionale chiedendo, poiché fuori sede, di procrastinare il sopralluogo al giorno 04.04.2022, tanto al fine di consentire l'accesso ai luoghi di causa. La richiesta è stata accolta dal sottoscritto e della data di prosecuzione dell'attività è stata data comunicazione al creditore procedente con pec del 28.03.2022.

Questa volta il sottoscritto rinveniva sui luoghi prefissati la presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED], debitore esecutato, che garantiva l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione forzata.

Più precisamente il sopralluogo ispettivo interessava tutti i tre cespiti esecutati facenti parte della stessa palazzina condominiale che riceve l'accesso dalla pubblica strada denominata via Leonardo da Vinci s.n.c.;



più precisamente si ispezionava al piano terra il box-garage, composto da due vani contigui e comunicanti tra loro, al piano seminterrato l'ampio locale deposito e al secondo piano l'abitazione di famiglia dell'esecutato. Nella circostanza il sottoscritto esaminava gli immobili, procedendo alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnico/economica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi, degli impianti e delle caratteristiche costruttive del pacchetto murario, questi ultimi propedeutici alla formazione dell'APE (certificato di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26.06.2015).

Si riferisce che nella circostanza il sottoscritto rilevava una mancata corrispondenza tra le planimetrie dei luoghi oggetto di esecuzione forzata e quelle catastali ed essi relative, come meglio si argomenterà nel prosieguo. Nel corso del sopralluogo, è stato necessario, quindi, procedere al rilievo metrico dettagliato delle planimetrie afferenti ai tre immobili eseguiti, prendendo appunti su separato foglio, al fine di rappresentarne graficamente la loro reale ubicazione e distribuzione planimetrica.

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua chiara lettura, veniva sottoscritto per conferma dall'intervenuto. Alle ore 11,30, le operazioni in loco venivano definitivamente concluse.

Il giorno 04.07.2022 alle ore 11,00, a seguito di istanza inviata, a mezzo pec del 20.05.2022, al Comune di Serracapriola, venivano acquisiti presso



l'U.T.C. copia digitale dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dall'Ente all'avente diritto [REDACTED] [REDACTED]:

- Parere favorevole al rilascio del P. di C. del 10.10.1985, completo degli elaborati grafici di progetto vistati;
- Istanza di rilascio concessione edilizia in variante a firma dell'avente diritto [REDACTED] [REDACTED] del 25.01.1989 acquisita al n. prot. 798 il 27.01.1989;
- C.E. in variante n. 591 del 28.11.1989 rilasciata all'avente diritto [REDACTED] [REDACTED], completa di relazione tecnica e degli elaborati grafici di progetto vistati;
- Certificato di abitabilità n. pratica 163/85 e 5/89 del 21.07.1994.

Dopo l'acquisizione degli atti amministrativi l'attività peritale proseguiva presso lo studio del sottoscritto per la serena meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai quesiti del mandato affidatogli.



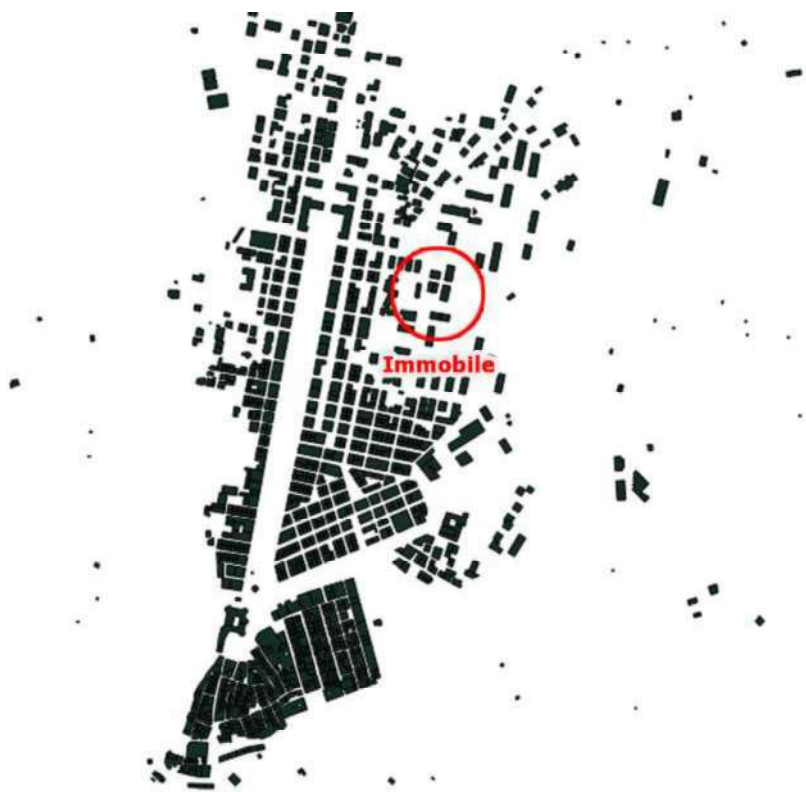


IMMAGINE 1: Comune di Serracapriola; inquadramento territoriale.

3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI

Gli immobili eseguiti sono, quindi, costituiti da un box-garage, al piano terra, un ampio locale deposito al piano seminterrato e da appartamento al secondo piano, facenti parte di un unico manufatto condominiale di maggiore consistenza, ubicato in Serracapriola, alla via Leonardo da Vinci snc.

Il sottoscritto, per conferirne una chiara identificazione, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati:



Identificazione catastale	Categoria	Comune	Quota parte
IMMOBILE 1 F. 28 p.lla 579 sub. 5	A/3 Classe 2	Serracapriola	1/1
IMMOBILE 2 F. 28 p.lla 579 sub. 3	C/6 Classe 4	Serracapriola	1/1
IMMOBILE 3 F. 28 p.lla 579 sub. 6	C/2 Classe 1	Serracapriola	1/1

Più precisamente:

- il sub. 5 identifica l'appartamento ubicato al secondo piano;
- il sub. 3 identifica al piano terra i due vani box-garage adiacenti tra loro;
- il sub. 6 identifica il locale deposito ubicato al piano seminterrato.

Il criterio con cui è stata effettuata la stima, nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello più appropriato al caso in esame, il c.d. “metodo comparativo”, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni tratte dalla libera consultazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nell'abitato di Serracapriola, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale insistono, da adattare



di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione evinti nel corso ispettivo di sopralluogo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
- 2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
- 3) determinazione della estensione commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima;
- 4) applicazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione conclusivo del valore unitario (€/mq).

Individuazione dei prezzi di compravendita

I valori specifici degli immobili sia a destinazione residenziale che per i locali box-garage/deposito, posti nell'abitato di Serracapriola, nella Zona D1, in cui sono ubicati i cespiti de quibus, risultano compresi nei seguenti range:

Comune di Serracapriola Zona D1- Zona Periferica

Immobili	min[€/mq]	max.[€/mq]
Abitazioni civili	€. 400,00/mq	€. 600,00/mq
box-garage/deposito	€. 350,00/mq	€. 500,00/mq



Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al secondo semestre dell'anno 2021 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dal sottoscritto. Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale, poiché quelli afferenti alla odierna procedura non hanno vocazione in tal senso.

Il sottoscritto, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, ritiene prendere in considerazione, tra i valori del range, quello **mediato** in relazione all'ubicazione degli immobili e al contesto urbano in cui sono inseriti, rilevati in fase di sopralluogo conoscitivo (cfr. documentazione fotografica probante). I valori specifici, degli immobili oggetto di interesse, risultano essere pari a:

Immobile	Valore mediato
Abitazioni civili	€. 500,00/mq.
Locale deposito/Box	€. 425,00/mq.

I valori testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con le indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, afferenti ad immobili ubicati nell'abitato del Serracapriola, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture



ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali, fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, poiché suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti eseguiti oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano il valore unitario al caso di specie.

Detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in generale i seguenti coefficienti correttivi:



STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,65

Il sottoscritto a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari ed impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera:

- mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra;
- scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura.

Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia. Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione



degli immobili ispezionati diverso da quello ritenuto **normale**. (come da documentazione fotografica allegata).

Il positivismo logico che sottende il risultato di stima conclusivo motivatamente raggiunto, lo rende sostanzialmente non dubitabile.

Quindi, in estrema sintesi, il sottoscritto ritiene ai fini della valutazione economica dei beni staggiti, assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di Serracapriola, Zona D1:**

€. 500,00/mq x 1,00 (normale) = €. 500,00/mq. (abitazione)

€. 425,00/mq x 1,00 (normale) = €. 425,00/mq. (box-garage/deposito)

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITI n° 1, 1-bis

Il creditore procedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma del Dr. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri, del 15.09.2020, che ha riguardato i beni esecutati nell'ultimo ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (trascritto a Foggia in data 10.08.2020 ai nn. 5435/4374).

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di pignoramento ed il certificato notarile versati in atti, il sottoscritto ha rilevato piena assonanza, non avendo nulla da segnalare o da riferire all'Ill.mo Lettore.



Cronistoria dei titoli di proprietà

Si riporta di seguito la sequenza temporale inversa dei titoli che hanno interessato i beni staggiti nell'ultimo ventennio.

❖ Unità Immobiliari (F. 28 p.lla 579 sub.3 – 5 - 6)

Proprietà:

- ❖ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato) – proprietario (1/1)
 - con atto di c/v per Notar Renato di Biase, in data 04.10.1984 (trascritto a Lucera il 31.10.1984 al n.405065), [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con la propria coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la piena ed esclusiva proprietà del bene immobile ubicato in Serracapriola avente accesso dai civici 1,3,5 di via Manin, allibrato in catasto alla partita 708.
Nell'atto si legge: ...[omissis]... *“fabbricato in cattive condizioni statiche e di manutenzione composto di tre vani ed accessori al piano terra...”* [omissis];
 - con successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (trascritta a Lucera il 09.01.2004 al n. 165) la quota della de cuius, pari a 1/2 delle unità immobiliari oggetto di interesse, veniva traferita:
 - 1/6 in capo a [REDACTED] [REDACTED] (coniuge)
 - 1/6 in capo a [REDACTED] [REDACTED] (figlio);
 - 1/6 in capo a [REDACTED] [REDACTED] (figlia);



- con atto di c/v per Notar Renato di Biase, in data 26.07.2004 (trascritto a Lucera il 24.08.2004 al n. 6330), [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 4/6) e [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/6) vendevano a [REDACTED] [REDACTED], che acquistava la comproprietà nella quota di 5/6 dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva, diventando pertanto, unico proprietario (6/6). Nell'atto si legge:

...[omissis]... *“il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari è stato edificato su suolo risultante da demolizione di preesistente fabbricato pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con atto a mio rogito del giorno 4 ottobre 1984[omissis].... in data 11 febbraio 2003 è deceduta la predetta [REDACTED] [REDACTED] lasciando quali unici eredi legittimi il coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed i figli [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (denuncia n. 560 volume n. 192 presso l'Ufficio del Registro di San Severo).”* ...[omissis]...

Attenzione: a tale proposito si riferisce che dalla visura catastale dei beni oggetto di interesse, risulta che l'esecutato è proprietario della quota 0,99.

QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies

Dallo studio degli atti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione forzata e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.



Inoltre si precisa all'Ill.mo Lettore che il sottoscritto ha appurato, che **non ci sono**, allo stato, **altre procedure** esecutive gravanti sui beni oggetto della odierna procedura esecutiva.

Al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore esecutato, il sottoscritto ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Serracapriola. Dalla disamina dello stesso emerge che il debitore esecutato è coniugato dal 14.07.2002 con Gallo Luciana. Dalle annotazioni si evince che i coniugi hanno **scelto il regime di separazione dei beni**. Non si è evinta la costituzione di alcun fondo patrimoniale.

QUESITO n° 2, 2 bis

❖ Unità immobiliare (F.28 p.lla 579 sub. 3) box-garage

Il compendio esecutato confina con:

- F.28 p.lla 579 sub. 4 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietaria), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuario);
- F.28 p.lla 579 sub. 6 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 0,99)
- Oggetto dell'odierna procedura;
- Strada Comunale denominata via Manin.

❖ Unità immobiliare (F.28 p.lla 579 sub. 5) locale-deposito

Il compendio esecutato confina con:

- F.28 p.lla 579 sub. 4 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietaria), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuario);



- F.28 p.lla 624 sub. 8 intestata a Orlando Alberto Antonio (proprietà 1/1);
- Strada Comunale denominata via Manin.

❖ **Unità immobiliare (F.28 p.lla 579 sub. 6) - unità abitativa**

Il compendio esecutato confina con:

- F.28 p.lla 579 sub. 2 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietaria),
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuario);
- F.28 p.lla 579 sub. 3 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 0,99)
- Oggetto dell'odierna procedura;
- Strada Comunale denominata via Manin.

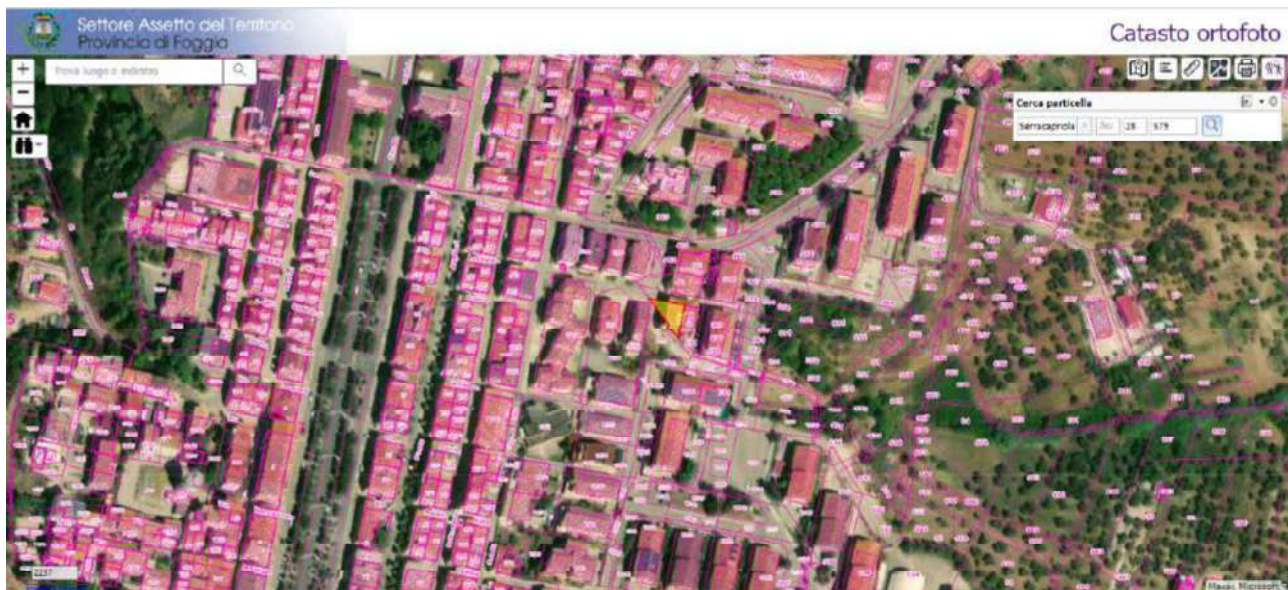


IMMAGINE 2: Comune di Serracapriola; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto



QUESITI n° 3, 4 e 4 bis

Descrizione analitica dei beni (quesito 3)

Dalla ispezione conoscitiva è emerso che la struttura portante è stata realizzata con l'incrocio di travi e pilastri in calcestruzzo armato, i tramezzi divisorii interni in laterizio, con intonaco coprente di colore bianco come anche i soffitti. Le parti strutturali, come appurato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo conoscitivo, risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale degli stessi.

Inoltre si riferisce che i pavimenti e i paramenti murari interni dell'abitazione sono privi di decori di oggettiva pregevolezza e/o di riscontrata qualità artistica, che possano conferire al manufatto edilizio una qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della sua formazione estimativa.





IMMAGINE 3: Immobili staggiti, via Leonardo Da Vinci angolo via Manin

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei cespiti eseguiti *de quibus*, ad una sintetica descrizione degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

Quindi come innanzi cennato le unità immobiliari *de quibus*, inserite nell'abitato del Comune di Serracapriola, ricevono accesso dalle strade



comunali denominate via Leonardo da Vinci e via Manin s.n.c. Esse sono costituite dalla abitazione familiare dell'esecutato, ubicata al secondo piano, da box-garage, ubicato al piano terra e da locale deposito, ubicato al piano seminterrato dello stesso manufatto edilizio condominiale di maggiore consistenza di cui sono parte. Più precisamente.

Immagine 1: (F. 28 p.la 579 sub. 5)

L'unità abitativa riceve accesso dalla strada comunale denominata via Leonardo da Vinci s.n.c.



IMMAGINE 4: Abitazione ubicata al secondo piano



Essa é ubicata al secondo piano dell'edificio, si compone di corridoio distributivo, di ingresso, di sala da pranzo, di soggiorno con angolo cottura, comunicanti tra loro, di n. 2 camere da letto e di doppio servizio igienico.

Più precisamente, dalla porta di ingresso, sulla destra si accede alla zona notte, composta da n. 2 camere da letto munite di riservato servizio igienico; proseguendo lungo il corridoio si raggiunge la zona giorno, composta da sala da pranzo, comunicante col soggiorno munito di angolo cottura e dal secondo servizio igienico. Tutti i richiamati vani, che costituiscono l'appartamento, muniti di apertura verso l'esterno, godono dell'affaccio sull'unico ampio balcone, esposto ad ovest.

L'appartamento presenta un soffitto piano con altezza utile interna di mt. 2,80; le superfici sono intonacate al civile e nella zona notte imbiancate di colore giallo, mentre le pareti della zona giorno e del corridoio distributivo, sono di tonalità rosa. I servizi igienici sono piastrellati sulle pareti verticali con formelle di ceramica di tonalità bianca; la pavimentazione unica in tutto l'appartamento è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura di colore chiaro.

I serramenti, dotati di vetro camera, sono realizzati in legno; le porte divisorie interne sono in legno pantografato con inserti vetrati.



L'unità abitativa è corredata di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per la sua normale fruibilità. Riguardo al comfort termico, l'appartamento è dotato sia di impianto ad elementi radianti (caldaia murale a metano, marca Vaillant) che di n. 4 climatizzatori split (marca Mitsubishi).

L'esecutato nel corso del sopralluogo peritale, a domanda, ha risposto che entrambi gli impianti termici (caldaia murale e climatizzatori) erano sprovvisti di libretto di manutenzione.

Si ritiene opportuno riferire che la planimetria catastale afferente agli identificativi del cespite 1 (F. 28 p.lla 579 sub.5) riporta **erroneamente** quella del cespite 3 (F. 28 p.lla 579 sub. 6) locale deposito ubicato al piano seminterrato della stessa palazzina, oggetto anch'esso della presente procedura.

Immobile 2: (F. 28 p.lla 579 sub. 3)

Il box-garage di interesse, ubicato al piano terra in posizione angolare, riceve l'accesso carrabile sia da via Leonardo Da Vinci s.n.c., e sia da via Manin s.n.c., a mezzo di saracinesche ascensionali metalliche, nonché l'accesso pedonale a mezzo porta interna dallo spazio condominiale.





IMMAGINE 5: Locale garage ubicato al piano terra

Esso si compone di due vani adiacenti concamerati; il primo vano presenta le superfici verticali intonacate a civile, la pavimentazione è di piastrelle quadrate di ceramica commerciale di colore chiaro; l'altro vano adiacente si presenta privo sia delle rifiniture delle superfici verticali che del pavimento. L'altezza utile interna rilevata è di 3,20 mq.



Il locale deposito è corredato di impianto elettrico, del tipo sottotraccia.

Si ritiene opportuno, anche in questo caso, riferire che la planimetria catastale afferente agli identificativi del cespite 2 box-garage (F. 28 p.lla 579 sub.3) riporta **erroneamente** quella dell'appartamento ubicato al primo piano della stessa palazzina, NON oggetto della presente procedura.

Immobilie 3: (F. 28 p.lla 579 sub. 6)

Il locale deposito riceve accesso carrabile dalla via Manin s.n.c., a mezzo di rampa discendente che conduce ad un ampio portone di ferro.

Esso si compone di un unico ampio vano, al piano seminterrato, munito di servizio igienico e di piccolo vano di utilità. Le porte interne sono realizzate in pvc della tipologia a *soffietto*. Le superfici verticali sono intonacate al civile e dipinte di bianco, la pavimentazione è di piastrelle quadrate di ceramica commerciale di colore chiaro. L'altezza utile interna rilevata è di 2,80 mq.





IMMAGINE 6: Locale deposito ubicato al piano seminterrato

Il locale deposito è corredato di impianto idrico per la presenza del servizio igienico e di impianto elettrico a vista realizzato con i conduttori correnti in specifiche tubazioni isolanti.

Si riferisce che, anche in questo caso, la planimetria catastale relativa al suddetto bene raffigura **erroneamente** la planimetria di un appartamento,



avulso dalla odierna procedura, ubicato al secondo piano di uno stabile, sito in posizione angolare tra via De Santis e via Saffi del Comune di Serracapriola.

Determinazione della estensione commerciale

Il sottoscritto, ha ritenuto procedere al rilievo metrico dello stato delle cose osservate, resosi necessario al fine precipuo di rappresentare graficamente la corretta restituzione planimetrica dei cespiti staggiati.

Ai fini del computo della stima degli immobili *de quibus*, è stata considerata la loro superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, incluse le superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata nel caso di determinazione del valore locativo degli immobili.

La superficie relativa al balcone, comunicante con i vani principali e/o con gli accessori diretti, in accordo con il DPR 138/98, è stata quantificata nella misura del 30% fino a 25 mq. e del 10% per la parte eccedente.



Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica dei cespiti eseguiti

risulta essere:

IMMOBILE 1			
2° piano: Abitazione_F. 28 p.lla 579 sub. 5			
Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
Calpestabile vani principali ed accessori diretti	114,00 mq	100%	114,00 mq
Muratura perimetrale esterna	14,60 mq	100%	14,60 mq
Muratura perimetrale confinanti	5,20 mq	50%	2,60 mq
Muratura divisoria interni	4,30 mq	100%	4,30 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (n. 1 balcone)	25,00 mq	30%	7,50 mq
Abitazione: Tot. superficie commerciale			143,00 mq

IMMOBILE 2			
PT: Locale garage F. 28 p.lla 579 sub. 3			
Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
Calpestabile vano	62,50 mq	100%	62,50 mq
Muratura perimetrale esterna	7,40 mq	100%	3,30 mq
Muratura divisoria interni	0,75 mq	100%	0,75 mq
Muratura perimetrale confinanti	5,50 mq	50%	2,75 mq
Locale Garage: Tot. superficie commerciale			69,30 mq



IMMOBILE 3			
-1P: Deposito _F. 28 p.lla 579 sub. 6			
Tipologia superficie	Sup. netta	Coefficiente	Sup. commerciale
Calpestabile vano	112,60 mq	100%	112,60 mq
Muratura perimetrale esterna	2,40 mq	100%	2,40 mq
Muratura perimetrale confinanti	13,00 mq	50%	6,50 mq
Muratura divisoria interni	1,30 mq	100%	1,30 mq
Deposito: Tot. superficie commerciale			122,80 mq

Si ritiene evidenziare che le misurazioni metriche delle superfici degli immobili staggiti surriportate sono state rilevate nella loro sostanziale entità, poiché esse possono essere affette da eventuali possibili errori discostativi di rilevamento, comunque tali da non inficiare la significatività sostanziale delle stesse.

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario reale

L'unità abitativa, il box ed il deposito rispondono ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):



Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
categoria catastale	abitazione economica A/4	1,10
	box e depositi C/2 – C/6	0,90
abitanti	<10.000	0,90
ubicazione	periferica	0,90
vetustà	da 30 a 50 anni	0,90
livello di piano senza ascensore	secondo piano	0,95
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff. abitazione= $1,10 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,761$.

Coeff. locali box/deposito= $0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,692$.

Determinazione del valore

Alla stregua di quanto già innanzi infrascritto, gli immobili esegutati oggetto di interesse, presentano elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta dei valori unitari di riferimento di seguito riportati, in considerazione dello stato manutentivo osservato, delle caratteristiche dei manufatti, oggetto di stima, riassunte



nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento:

- **Immobilabile 1 (abitazione):** $\text{val./mq} = \text{€} \cdot 500,00/\text{mq} \cdot 0,761 = \text{€} \cdot 380,50/\text{mq}$ che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, fornisce il seguente risultato.

$$\text{Valore abitazione} = 143,00 \text{ mq} \times \text{€} \cdot 380,50/\text{mq} = \text{€} \cdot 54.411,50$$

Considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€. 54.000,00.**

- **Immobilabile 2:** $\text{val./mq} = \text{€} \cdot 425,00/\text{mq} \cdot 0,692 = \text{€} \cdot 294,10/\text{mq}$ che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, fornisce il seguente risultato.

$$\text{Valore garage} = 69,30 \text{ mq} \times \text{€} \cdot 294,10/\text{mq} = \text{€} \cdot 20.381,13$$

Che arrotondato all'intero più prossimo, risulta pari a **€. 20.000,00.**

- **Immobilabile 3:** $\text{val./mq} = \text{€} \cdot 425,00/\text{mq} \cdot 0,692 = \text{€} \cdot 294,10/\text{mq}$ che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, fornisce il seguente risultato.

$$\text{Valore locale deposito} = 122,80 \text{ mq} \times \text{€} \cdot 294,10/\text{mq} = \text{€} \cdot 36.115,48.$$

Che, anche qui, arrotondato all'intero più prossimo, risulta pari a **€. 36.000,00.**



QUESITO n° 6

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene procedere alla formazione di n. 2 lotti distinti, poiché i cespiti eseguiti, per le precipue caratteristiche costruttive e funzionali, che li indentificano, non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, tenuto conto anche della L.122/1989 (c.d. Tognoli).

LOTTO N.1

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

Gli immobili sono censiti in Catasto Urbano come segue:

Abitazione_F. 28 p.lla 579 sub. 5

Box - garage_F. 28 p.lla 579 sub. 3

- Appartamento (sup. commerciale 143,00 mq.) + box garage (sup. commerciale 69,30 mq.) ubicati rispettivamente al secondo piano e al piano terra della palazzina condominiale sita in Serracapriola, alla via Leonardo da Vinci, angolo Via Manin, s.n.c.
- **Valore del Lotto n. 1: €. 74.000,00.**

LOTTO N.2

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

L'immobili è censito in Catasto Urbano come segue:



Deposito_F. 28 p.la 579 sub. 6

- Ampio locale deposito (sup. commerciale 122,80 mq.), con accesso carrabile, ubicato al piano seminterrato della palazzina sita in Serracapriola, alla via Manin, s.n.c.
- **Valore del Lotto n. 2: €. 36.000,00.**

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili staggiti, si precisa che nel corso delle operazioni di sopralluogo si appurava che essi erano abitati ed utilizzati con continuità dal debitore esecutato, che ha assicurato l'accesso agli immobili.

Alla luce di quanto acquisito, il sottoscritto non ha ritenuto procedere in ulteriori indagini in tal senso poiché ritenute del tutto superflue.

QUESITI n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti eseguiti

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, **(10.08.2020)** le unità eseguite sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- ❖ **Costituzione di vincolo di destinazione**, trascritto a Foggia in data 13.05.1994 ai nn. 3183/3835 a favore Comune di Serracapriola c/ [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (danti causa) (Immobili: F.28 p.lla 579 sub. 2-3-4-5-6)
- ❖ **Costituzione di vincolo di destinazione**, rettifica a trascrizione - Foggia in data 25.06.1994 ai nn. 3183/3835 a favore Comune di Serracapriola c/ [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (danti causa);
- ❖ **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Lucera in data 22.06.2005 ai nn. 844/5257 a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. A r.l. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Immobile 1: F.28 p.lla 579 sub. 5);
- ❖ **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta a Lucera in data 17.04.2007 ai nn. 580/3442 a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. A r.l. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Lucera in data 16.07.2009 ai nn. 1340/6925 a favore di Emme Ci di Miniello A. & C. s.n.c. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)



- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Lucera in data 07.12.2009 ai nn. 1971/12160 a favore di E.I.R.A. s.r.l. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Lucera in data 26.01.2010 ai nn. 85/751 a favore di Caccavone Antonio c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Lucera in data 26.01.2010 ai nn. 86/751 a favore di Caccavone Antonio c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Lucera in data 01.03.2010 ai nn. 241/1800 a favore di Caccavone Antonio c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Ipoteca legale**, iscritta a Lucera in data 21.02.2011 ai nn. 218/1376 a favore di Equitalia Sud s.p.a. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)



- ❖ **Ipoteca legale**, iscritta a Lucera in data 07.11.2013 ai nn. 663/8828 a favore di Equitalia Sud s.p.a. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Lucera in data 08.11.2018 ai nn. 773/8927 a favore di Curatela Fallimentare I.C.P. s.r.l. c/ [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato); (Tutti gli immobili esecutati)
- ❖ **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data **10.08.2020** ai nn. 5435/4374 contro il debitore esecutato e a favore del creditore precedente.
- ❖ **Accettazione tacita di eredità**, trascritta a Foggia in data 21.10.2020 ai nn. 5901/7220 contro il debitore esecutato e a favore del creditore precedente.
- ❖ **Accettazione tacita di eredità**, trascritta a Foggia in data 21.10.2020 ai nn. 5902/7221 contro il debitore esecutato e a favore del creditore precedente.

Come risulta da allegata documentazione.

QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia delle unità immobiliari costituenti i n. 2 LOTTI che, dalla lettura dell'atto di c/v



trascritto a Lucera il 24.08.2004 al n. 6330, con il quale il debitore esecutato (proprietà 1/6) ha acquistato la restante quota di proprietà (5/6) dai dante causa, si evince:

[...] “La parte venditrice, dichiara, che il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto è stato edificato in virtù delle concessioni edilizie numeri 344 e 591 rispettivamente del giorno 29 gennaio 1986 e del giorno 28 novembre 1989 [...].”

Presso l'U.T.C., a seguito di ricerca su istanza prodotta dal sottoscritto, si è acquisita copia digitale delle pratiche amministrative.

Dal raffronto tra quanto definito dagli elaborati grafici dei titoli abilitativi, e lo stato dei luoghi osservato non sono emerse difformità volumetriche, ma solo una parziale e diversa distribuzione interna degli spazi del locale garage, sanabili con Scia postuma attraverso il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di €. 516,00 (ex art. 37 Dpr 380/2001).

QUESITO n° 11

Attestato di Prestazione Energetica

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche degli immobili oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termigrometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al



raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 “*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*” entrato in vigore il 01.10.2015, all’ art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell’APE, in conformità alla disposizione dell’art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell’impianto termico dell’edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso.

La classe energetica dell’edificio, determinata dall’indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A



rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici).

Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale informatico "*Sistema Puglia*"; l'art. 9 co.1 recita *“I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia...”*.

Il sottoscritto, in applicazione dell'art. 3 del Decreto del Presidente delle Repubblica n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in quanto la stessa, come tipologia edilizia, risulta compresa nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

L'APE è stato redatto per l'intera unità abitativa, considerando le specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.



Come dichiarato nel corso dell'attività ispettiva di sopralluogo, il comfort termico dell'abitazione è assicurato sia dall'impianto termico ad elementi radianti (caldaia murale a metano, marca Vaillant) che da n. 4 climatizzatori split (marca Mitsubishi); nella circostanza **NON** venivano forniti i libretti degli stessi impianti.

Tenuto conto della tipologia edilizia caratterizzante il cespite eseguito, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la sua costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

LOTTO 1:

Abitazione F. 28 p.lla 579 sub. 5: Come già asserito, nell'abitazione era presente l'impianto termico, (caldaia a metano e n. 4 climatizzatori split) ma nel corso del sopralluogo, **NON** venivano esibiti i libretti di manutenzione degli stessi.

Classe energetica: **F** (EPgl 156.31 Kwh/mq annuo).

Locale garage F. 28 p.lla 579 sub. 3: L'immobile non è compreso nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso (art. 3 d.P.R. 412/93), il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, depositi. Questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.

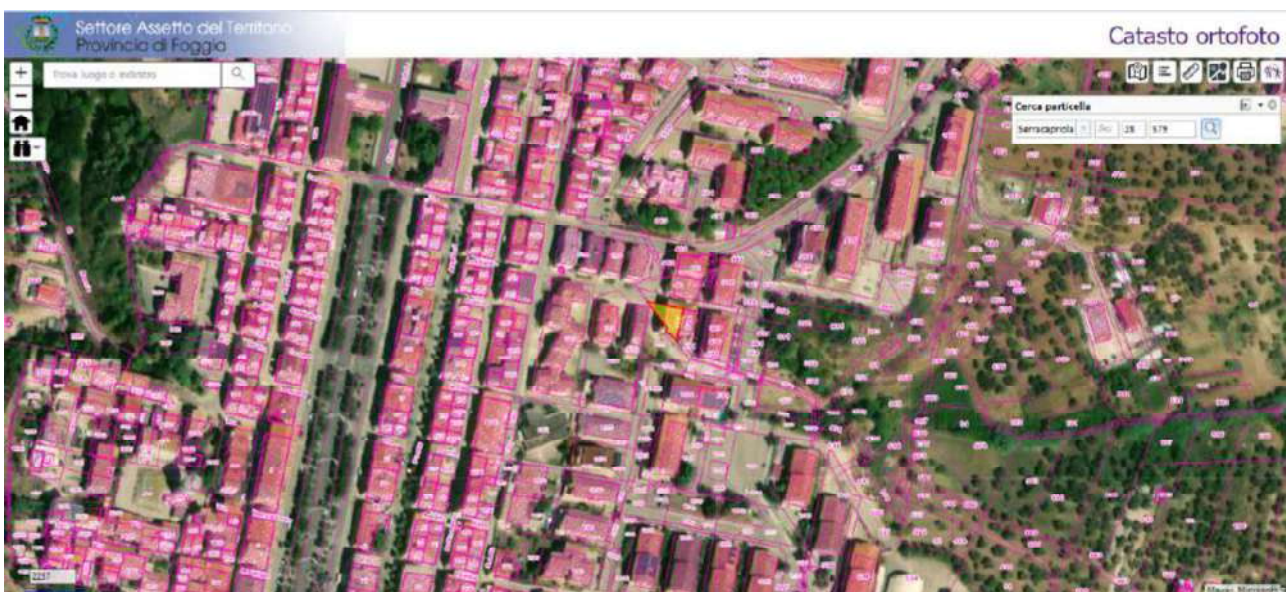


LOTTO 2:

Deposito F. 28 p.lla 579 sub. 6: L'immobile non è compreso nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso (art. 3 d.P.R. 412/93), il cui utilizzo standard prevede l'istallazione e l'impiego si sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, depositi. Anche questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.

Si precisa che NON si è potuto, in ottemperanza alle disposizioni, procedere al deposito della APE al portale "Sistema Informativo APE PUGLIA", poiché, come già riferito, il debitore esecutato non ha esibito i libretti di manutenzione degli impianti rilevati.

5. SINOSI BREVILOQUENTE



LOTTO N.1

diritti di proprietà 1/1



- Appartamento (sup. commerciale ca. 143,00 mq.) ubicato al secondo piano della palazzina bifamiliare sita in Serracapriola, alla via Leonardo da Vinci, angolo Via Manin, s.n.c. corredato da locale garage (sup. commerciale 69,30 mq.) ubicato al piano terra.
 - **Abitazione F. 28 p.lla 579 sub. 5**
 - **Locale garage F. 28 p.lla 579 sub. 3**

Classe energetica: **F** (EPgl 156.31 Kwh/mq annuo)

Complessivamente confina con:

- F.28 p.lla 579 sub. 4 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietaria), [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuario);
- F.28 p.lla 579 sub. 6 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 0,99) - Oggetto dell'odierna procedura;
- F.28 p.lla 624 sub. 8 intestata a Orlando Alberto Antonio (proprietà 1/1);
- Strada Comunale denominata via Manin.

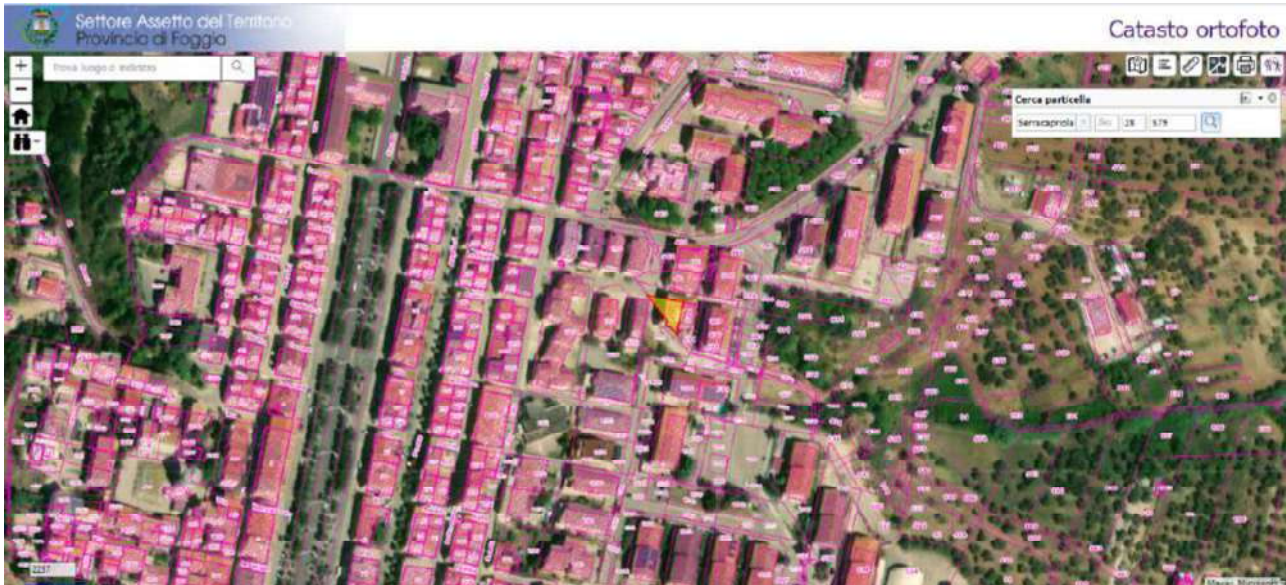
N.B:

- la planimetria degli identificativi catastali dell'abitazione **erroneamente** riporta quella del locale deposito (F. 28 p.lla 579 sub. 6).

- la planimetria degli identificativi catastali del locale garage **erroneamente** riporta quella dell'appartamento sito al primo piano della stessa palazzina, non oggetto della odierna procedura.

Valore del LOTTO 1: €. 74.800,00.





LOTTO N.2

diritti di proprietà 1/1

- Ampio locale deposito (sup. commerciale 122,80 mq.), con accesso carrabile, ubicato al piano seminterrato della palazzina bifamiliare sita in Serracapriola, alla via Manin, s.n.c.

• **Deposito F. 28 p.lla 579 sub. 6**

Confina con:

- F.28 p.lla 579 sub. 2 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (nuda proprietaria), [REDACTED] [REDACTED] (usufruttuario);
- F.28 p.lla 579 sub. 3 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà per 0,99) - Oggetto dell'odierna procedura;
- Strada Comunale denominata via Manin.

N.B:

- la planimetria degli identificativi catastali del locale deposito erroneamente riporta quella di un appartamento, avulso dalla odierna



procedura, ubicato al secondo piano di un altro stabile, sito in posizione
angolare tra via De Santis e via Saffi del Comune di Serracapriola.

Valore del LOTTO 2: €. 36.100,00.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatogli e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ ispezioni ipotecarie
- ✓ atto di c/v trasmesso dallo Studio Notarile Di Biase
- ✓ estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Serracapriola
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e al debitore esecutato

Lucera 28.07.2022

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma

Ing. Antonio Cutruzzolà

FIRMA DIGITALE

