

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n° 430.2016
G.Es.: Dott. Claudio CARUSO

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

C/

Sig.

RELAZIONE DI STIMA

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia
Telefax: 0881.756037 - Mobile: 327.2074038
Ing.d.russo@virgilio.it - PEC: daniele.russo1@ingpec.eu

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via Ruffilli 3, veniva nominato con provvedimento del 08.02.2018 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia.

All'udienza del 08.05.2019, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

- 1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Ing. Daniele Russo

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

P.IVA: 03935730717 C.F.: RSSDNL84S13D6430

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
 - 2bis. *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
4. *alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
 - 4bis. *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
6. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

7. *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
8. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.
In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*
 - *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
 - *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;*
 - *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

- *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- *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; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- *per 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, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

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

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione (all.II) presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

In data 27.08.2019 il sottoscritto, previa comunicazione a mezzo pec inviata ai procuratori delle parti, procedeva con l'inizio delle operazioni peritali, effettuando un sopralluogo presso l'immobile staggito, sito in San Severo, alla Via dei Quaranta 68/70.

Nell'occasione, alla presenza del sig. _____ si procedeva con l'ispezione dell'appartamento, repertando fotograficamente quanto rilevato.

Si procedeva inoltre con il rilievo planimetrico dei vani costituenti l'appartamento, riscontrando la conformità catastale dello stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra, composto di due vani contigui ed accessori, con accesso da Via dei Quaranta 68 e Via dei Quaranta 70, confinante con Via Quaranta, Via Formile e proprietà De Liso, salvo altri.

La stessa è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, p.lla 790, sub 10, Piano T - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 3,5.

RISPOSTA AL QUESITO I

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Maria Carmela RESSA.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al Lotto nei venti anni anteriori alla data del 18.10.2016.

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 18.10.2016

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**, atto del 31.08.2008, rep. 325/159, Notaio Giacinto De Benedittis, San Severo, iscritto il 04.02.2008 ai nn. 2779/401, Somma Totale di € 210.000,00, Somma Capitale di € 105.000,00. A Favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., P.I. 09339391006 [REDACTED]
[REDACTED] Mutuo fondiario da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà immobiliare in San Severo, alla Via dei Quaranta 68/70, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 790 sub 10.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, atto del 23.07.2016 rep. 6178/2016, a favore Vela OBG Srl, P.I. 04514090267,
atto trascritto il 21.09.2016 ai nn. 18779.14266. Pignoramento su intera proprietà immobiliare in San Severo, alla Via dei Quaranta 68/70, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 790 sub 10.

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'unità immobiliare risulta di proprietà del sig. _____, nato a Milano il 07 Febbraio 1983, per l'intera proprietà.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare sita in San Severo alla Via dei Quaranta 68/70, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31 particella 790 sub 10 è pervenuta per

con ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Giacinto Di Benedittis di San Severo del 31/01/2008 repertorio n.324/158, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 04/2/2008 ai nn. 2778/2100.

Giudiziario, Decreto di Trasferimento Immobili, Tribunale di Foggia, trascritto il 17.07.2007, ai nn. 18196/12288, acquistato dai sigg. Ferracano Donato per la quota di ½, e Sabatino Maria per la quota di ½.

per la quota di ½ pro-capite l'immobile è pervenuto a seguito di compravendita del 23.10.1980, a firma del Notaio Rocco Jannarelli, trascritto in data 24.10.1980 ai nn.

½ pro-capite

RISPOSTA AL QUESITO I TER

Dal confronto dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **non risultano discordanze.**

RISPOSTA AL QUESITO II

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in un fabbricato realizzato agli inizi del '900, sito in zona centrale dell'abitato di San Severo (FG), alla Via dei Quaranta 68/70. Lo stesso è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo come segue:

- **foglio 31, p.lla 790, sub 10, Piano T - Cat. A/4 – Classe 4 – Vani 3,5**

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, esso confina:

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: Via dei Quaranta;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: Via dei Quaranta.

RISPOSTA AL QUESITO 3

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato intorno ai primi del 900 e sito in zona centrale dell'abitato di San Severo (FG).

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e presenta struttura portante in muratura, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio.



Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio sono buone, con superfici esterne rivestite in mattoncini.

L'appartamento, che trova accesso sia dal civico 68 che dal civico 70 di Via dei Quaranta, si compone di un ambiente cucina-sala da pranzo, con piccolo servizio ed annesso ripostiglio, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

La superficie commerciale dell'intero appartamento, considerati gli opportuni aggiustamenti è di circa 70,00 mq; l'altezza utile interna media è 3,30 m.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono discrete e non sono presenti fenomeni infiltrativi e/o ammaloramenti vari.

Le pareti interne sono tinteggiate in colori chiari, così come anche i soffitti.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres vetrificato color ghiaccio, di dimensioni 40x40 cm. Le pareti dei bagni sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle in ceramica chiare, rettangolari di dimensioni 40x20 cm, simili a quelle presenti sul pavimento.

Gli infissi esterni risultano nuovi, in PVC di colore bianco con vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato.

Sono presenti l'impianto idrico-sanitario e fognante, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento, completo di caldaia e termosifoni in ghisa.

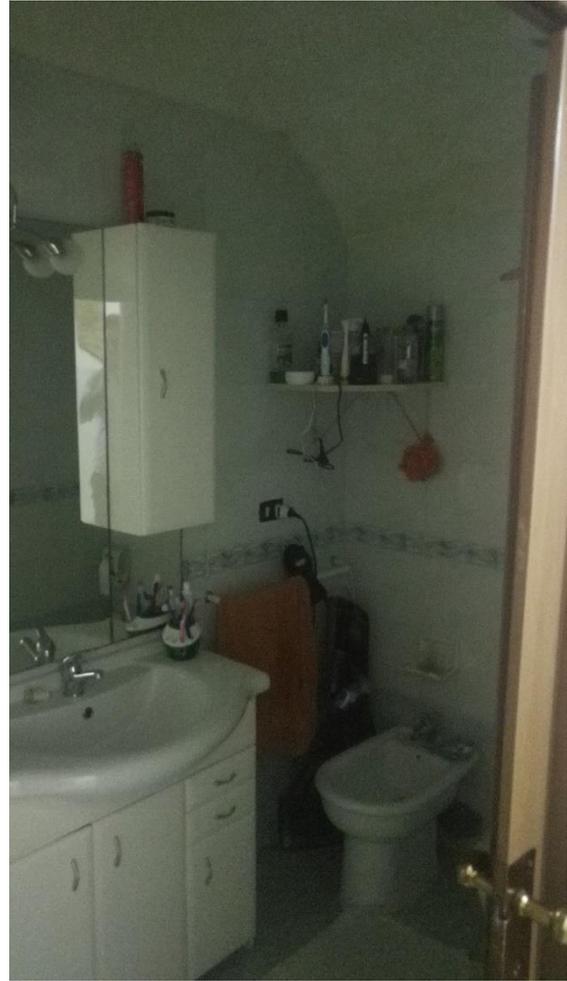
L'allegato n. III della presente relazione costituisce la riproduzione in scala di quanto finora descritto.

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.









RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze,

balconi, patii e giardini).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

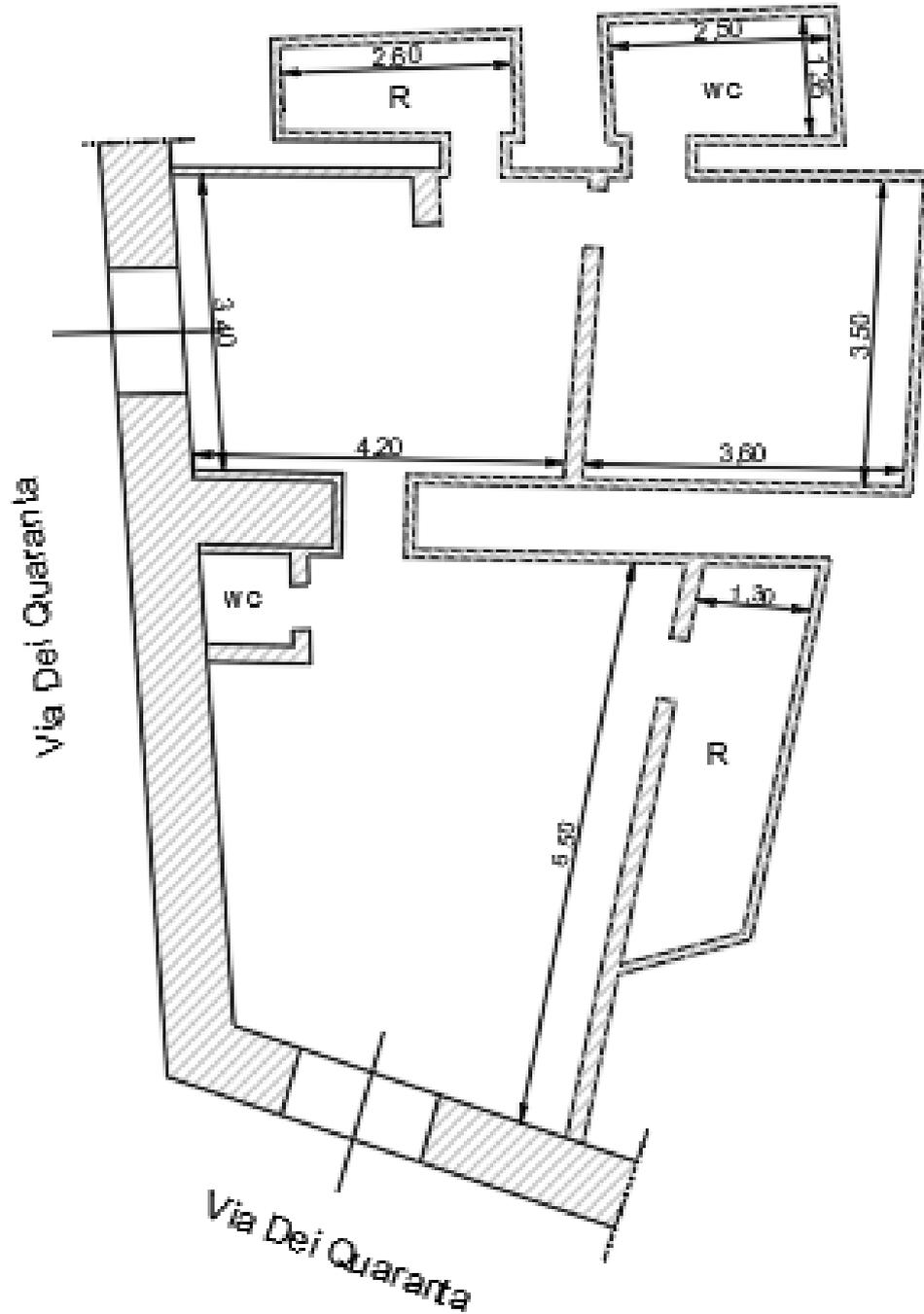
- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

UNITA' RESIDENZIALE			
Area Coperta			
		Superficie Commerciale	Altezza utile media
Appartamento		70,00 mq	ml 3,30
Totale		70,00 mq	

Comune di San Severo Fg. 31 Part. 790 Sub.10

Piano Terra



Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di San Severo in cui ricadono i beni pignorati (**STIMA DIRETTA**);
- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto e considerare alcuni fattori essenziali, quali la scarsa tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'Immobilabile, tenuto conto del periodo di recessione che investe attualmente il mercato immobiliare locale.

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

STIMA DIRETTA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima fatte dalle principali Agenzie Immobiliari operanti nel centro urbano di San severo (FG): dette Agenzie (in numero di 3), sono state oggetto di una ricognizione diretta da parte del sottoscritto al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- la piantina di rilievo dell'immobile;
- i dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- l'indicazione che l'immobile è occupato e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, per cui delle 4 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica.

Alla luce dell'analisi sopra descritta, è stato possibile dedurre il valore medio in cifra tonda di seguito riportato.

Unità Residenziale	
I AGENZIA	55.000,00 €
II AGENZIA	50.000,00 €
III AGENZIA	55.000,00 €
VALOR MEDIO	53.300,00 €

STIMA INDIRETTA DELL'IMMOBILE

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2019 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di civile abitazione ubicata nel Comune di San Severo oscilla tra un valore minimo di 650,00 €/mq ed un valore massimo di 900,00 €/mq (all.IV).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera un valore prossimo al valor medio, equivalente a **€ 750,00 per metro quadrato.**

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la somma della superficie coperta dell'appartamento e delle superfici scoperte, i cui valori sono riepilogati nella tabella seguente:

Superficie Commerciale TOTALE	70,00 mq
-------------------------------	----------

si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$\text{Valore Immobile} = 70,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.500,00$$

Valore quest'ultimo peraltro abbastanza prossimo al valore ottenuto dalla ricognizione delle agenzie immobiliari (€ 53.300,00), già illustrata nel paragrafo precedente.

Adeguamenti e correzioni

A detto valor capitale si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, arrivando a determinare un **prezzo base di vendita** pari a:

$$\text{€ } 52.500,00 - 5 \% = \text{€ } 50.000,00$$

RISPOSTA AL QUESITO V

Trattasi di bene indivisibile.

RISPOSTA AL QUESITO VIII

Trattasi di unità immobiliare indipendente.

Spese Condominiali

Trattasi di unità immobiliare indipendente.

RISPOSTA AL QUESITO IX

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA**, atto del 31.08.2008, rep. 325/159, Notaio Giacinto De Benedittis, San Severo, iscritto il 04.02.2008 ai nn. 2779/401, Somma Totale di € 210.000,00, Somma Capitale di € 105.000,00. A Favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., P.I. 09339391006
██████████ Mutuo fondiario da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà immobiliare in San Severo, alla Via dei Quaranta 68/70, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 790 sub 10.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, atto del 23.07.2016 rep. 6178/2016, a favore Vela OBG Srl, P.I. 04514090267,
██████████, atto trascritto il 21.09.2016 ai nn. 18779.14266. Pignoramento su intera proprietà immobiliare in San Severo, alla Via dei Quaranta 68/70, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 790 sub 10.

RISPOSTA AL QUESITO X

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, si accerta che l'immobile risulta intorno al 1900 e pertanto già esistente alla data di entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/42. Lo stesso è quindi da considerarsi legittimo, sebbene privo di licenza per costruire e risulta mancante del certificato di agibilità, in quanto mai rilasciato.

RISPOSTA AL QUESITO XI

Il compendio staggito è risultato privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica APE che ha classificato l'abitazione in Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 466,10 kWh/m² anno (all.V).

RISPOSTA AL QUESITO XII

L'immobile in oggetto è occupato a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente e non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 24 pagine e 5 allegati, lo scrivente esperto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 14.09.2019

L'esperto
Ing. Daniele Russo

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n° 430.2016
G.Es.: Dott. Claudio CARUSO

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

C/

Sig. ROSSETTI Alessandro

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

NOMINA, GIURAMENTO, QUESITI

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia
Telefax: 0881.756037 - Mobile: 327.2074038
Ing.d.russo@virgilio.it - PEC: daniele.russo1@ingpec.eu

T R I B U N A L E D I F O G G I A
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti;

vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
applicato l'art. 569, comma 1, c.p.c.

nomina

quale esperto, al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c. ING. RUSSO DANIELE;

convoca

l'esperto davanti a sé, per il giorno 11-11-18
alle ore 9:00, onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.;

fissa

per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 11-6-2020;

dispone

che il creditore pignorante, ove non vi abbia già provveduto, notifichi avviso ai creditori iscritti, ai sensi dell'art. 498 c.p.c.;

dispone

altresi che, in caso di pignoramento di beni indivisi, l'avviso ex art. 599 c.p.c. contenga espressamente l'informazione che il/i comproprietario/i ha/hanno la possibilità di ottenere l'assegnazione della/e quota/e ideale/i del/degli immobile/i oggetto di pignoramento, dietro versamento del relativo prezzo, nella misura che verrà determinata dall'esperto nella relazione peritale (ipotesi praticabile purché, all'udienza, non sorga controversia fra le parti);

a tale scopo, l'avviso al/ai comproprietario/i, dovrà contenere, oltre a quanto previsto dall'art. 180 disp. att. c.p.c.:

- 1) l'indicazione della natura del/i bene/i indiviso/i oggetto di pignoramento, il Comune in cui esso/i si trova/trovano, l'ubicazione, gli estremi di identificazione catastale e il relativo prezzo, così come verrà determinato dall'esperto nella relazione peritale;
- 2) l'invito a formulare, entro la prossima udienza, ove interessato/i, un'offerta diretta ad ottenere l'assegnazione della/e quota/e ideale/i del/degli immobile/i oggetto di pignoramento, dietro versamento del relativo prezzo (in caso di

più comproprietari, gli stessi potranno richiedere congiuntamente l'assegnazione della/e quota/e ideale/i pignorata/e);

- 3) l'avviso che le spese derivanti dal trasferimento della/e quota/e ideale/i dello/degli immobile/i oggetto di pignoramento saranno a carico dello/degli assegnatario/i e che, a tal fine, nonché allo scopo di garantire la serietà della richiesta di assegnazione, il/i comproprietario/i dovrà/dovranno depositare in cancelleria, a titolo di fondo spese, entro il giorno precedente a quello dell'udienza, una somma pari a un quinto del prezzo di assegnazione (somma da versare su libretto di deposito bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, presso la filiale dell'Unicredit Banca di Roma s.p.a. avente sede nel Palazzo di Giustizia);
- 4) l'invito a comparire alla prossima udienza, davanti al giudice dell'esecuzione, per sentir dare i provvedimenti conseguenti all'istanza di assegnazione eventualmente formulata, con avvertimento che la stessa potrà trovare accoglimento purché non vi sia il dissenso di una delle parti;
- 5) l'avviso che, in caso di accoglimento dell'istanza di assegnazione, l'emissione del relativo provvedimento di trasferimento sarà condizionata al versamento, da parte del/degli assegnatario/i, in un termine non superiore a tre mesi, del prezzo determinato per ciascun bene;
- 6) l'avviso che, in mancanza di istanza di assegnazione, ovvero nel caso in cui la stessa non possa trovare accoglimento per dissenso di una delle parti, verranno adottati i provvedimenti ordinariamente previsti dall'art. 600, comma 2, c.p.c.;

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto entro cinque giorni (autorizzando la comunicazione a mezzo fax o telefono) nonché per la comunicazione alle parti almeno trenta giorni prima della data dell'udienza.

Foggia, 8-7-18

Tribunale Ordinario di Foggia

Depositato in cancelleria il 13/2/18

IL FUNZIONARIO
(dr.ssa Patrizia Salandria)

Il G.E.

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Verbale di comparizione dell'esperto

Il giorno 08/03, alle ore 10.30,

davanti al Giudice dell'esecuzione dott. CLAUDIO CARUSO

è comparso:

ING. DANIELE RUSSO

codice fiscale: RSSDNL8451306630

nominato quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.,
Questi dichiara di accettare l'incarico e recita la seguente formula: «Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi».

L.C.S. D. Russo

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:
"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale

non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto, dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;

1)- *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - *quinqües* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

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

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

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

deguamento;
alla stim
determinare
specificand
del valor
e le cor
valore
vizi de
distint
stato
gli
proc
con
op
nc

il contenuto,
ali che han
ati catasta
gnoramento
caso in cu
variazioni
gnoramento
modifiche
ocedure
S., in
zioni
re,
di
o

deguamento;

3) alla stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,

³ L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche rappresentazione tecnica da porre ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata l'eventuale eredità c) accertare lo stato della causa eventualmente promossa per il rilascio e successivamente d) verificare l'eventuale concessione e) verificare l'abilitazione in sanatoria amministrativa

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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

⁴ Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

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 o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogati in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommari descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine ~~sino al~~ di 20 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Terminata
creditori
costituito
fissata a
posta
regolame
ricezio

Qualo
con
copi
fis
al

ovvero ad
ta;
riepligati
iascun loti
la sommari
o località;
foglio;
bbriati;
vani ed
attuale
bene;
zioni
rità
e
a,

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi⁵.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

RHA l'udiente del 18/12/19 per l'esame delle prove di cui si è occupato nelle parti, revocando il precedente provvedimento e prescrive di udire il 4-5-20.
F. Zommaro
Il Giudice dell'Esecuzione

F. Zommaro

⁵ All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n° 430.2016
G.Es.: Dott. Claudio CARUSO

Promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
C/
Sig. ROSSETTI Alessandro

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO II

PLANIMETRIA CATASTALE

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia
Telefax: 0881.756037 - Mobile: 327.2074038
Ing.d.russo@virgilio.it - PEC: daniele.russol@ingpec.eu

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

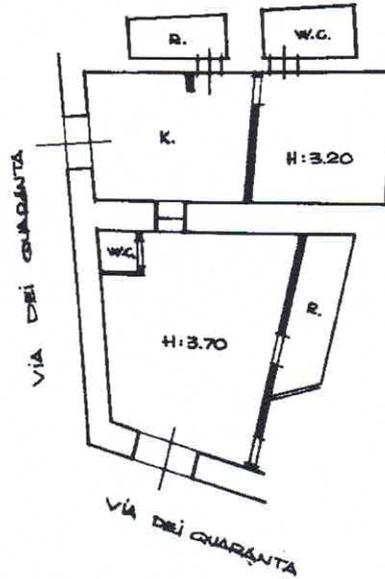
MOD. BN (CEL)

LIRE
385

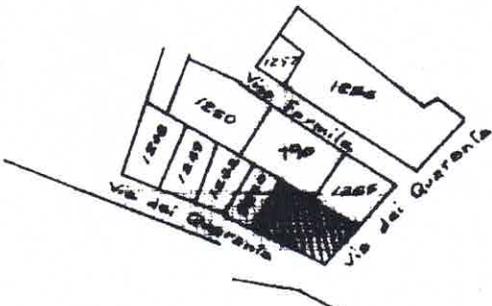
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAN SEVERO** via **DEI QUARANTA**

civ. **68-70**

PIANO TERRA



STRALCIO CATASTALE 1:1000



01651629

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **ARCH. FEDELE DOMINA**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali Iscritto all'albo dei **di ADONIS**
Data presentazione: 14/11/1994 - Data: 27/08/2019 - n. T152654 - Richiedente: FCRLGU78B26D643K
Totale, scala 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) della provincia di **FOGGIA** - Formattedo stampa: formato A4(210x297)
data **8-11-94** Firma



1356/94
16/11/94

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2019 - Comune di SAN SEVERO (I158) - < Foglio: 31 - Particella: 790 - Subalterno: 10 >
Via DEI QUARANTA n. 68 n. 70 piano: T;

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n° 430.2016
G.Es.: Dott. Claudio CARUSO

Promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
C/
Sig. ROSSETTI Alessandro

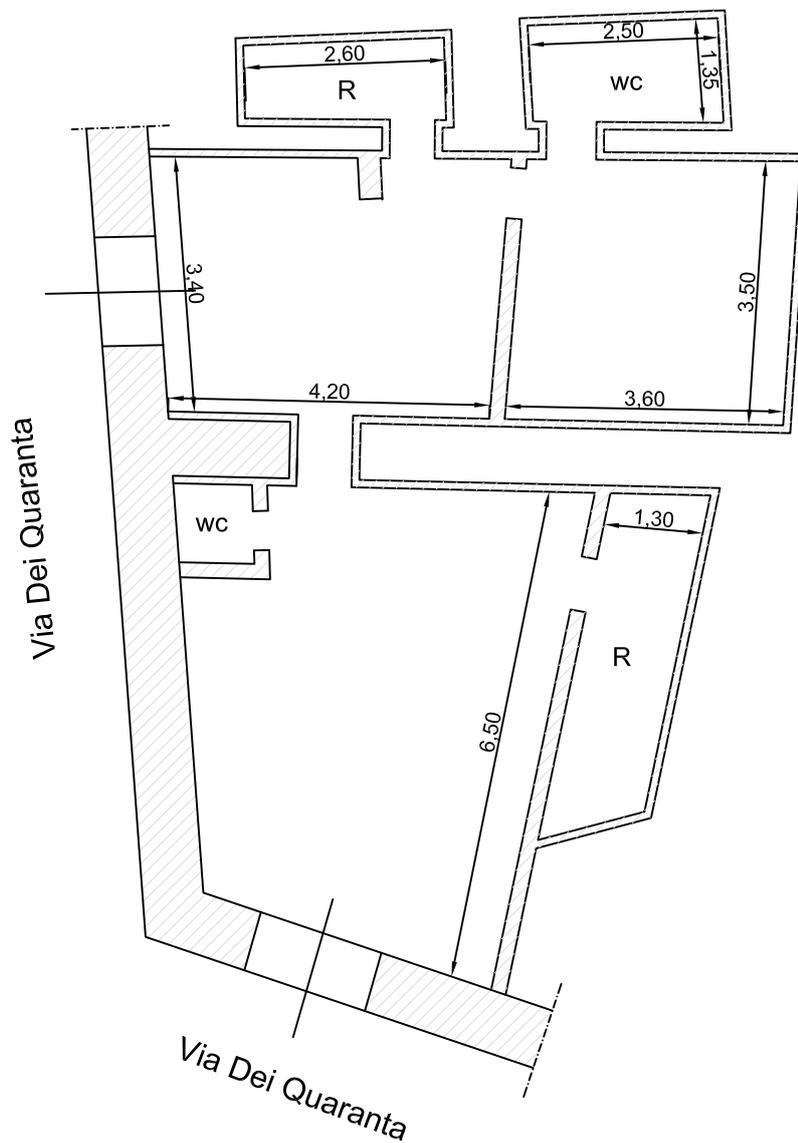
RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO III

RILIEVO PLANIMETRICO APPARTAMENTO

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia
Telefax: 0881.756037 - Mobile: 327.2074038
Ing.d.russo@virgilio.it - PEC: daniele.russo1@ingpec.eu

Piano Terra



Scala 1:100

Ing. Daniele Russo

Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n° 430.2016
G.Es.: Dott. Claudio CARUSO

Promossa da
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
C/
Sig. ROSSETTI Alessandro

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO IV

QUOTAZIONE BANCA DATI OMI

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia
Telefax: 0881.756037 - Mobile: 327.2074038
Ing.d.russo@virgilio.it - PEC: daniele.russol@ingpec.eu

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO

Fascia/zona: Centrale/VIA T.SOLIS,P.ZZA INCORONATA,VIA A. MINUZIANO,V.M.TONDI,C.SO GRAMSCI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	3,2	4,3	N
Box	NORMALE	600	750	L	2,9	4,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n° 430.2016
G.Es.: Dott. Claudio CARUSO

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

C/

Sig. ROSSETTI Alessandro

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO V

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71121 Foggia
Telefax: 0881.756037 - Mobile: 327.2074038
Ing.d.russo@virgilio.it - PEC: daniele.russol@ingpec.eu



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0018.2019

VALIDO FINO AL: 10.10.2020



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

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

Dati identificativi

Regione: Puglia
 Comune: San Severo
 Indirizzo: Via dei Quaranta Civ. 70
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____

Zona climatica: D
 Anno di costruzione:
 Superficie utile riscaldata (m²): 65
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 300
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale		San Severo				Sezione		Foglio		31		Particella		790	
Subalterni	da	10	a		da	a		da	a		da	a			
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

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

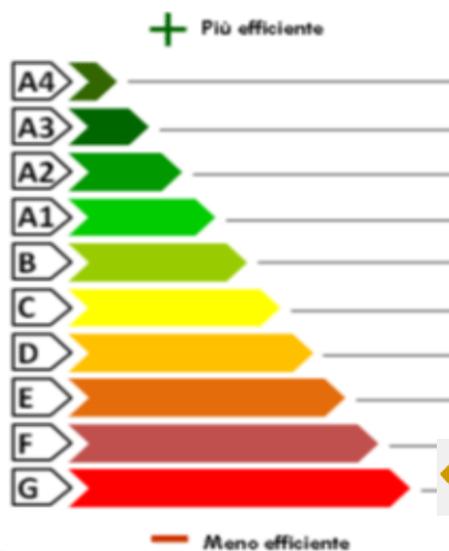
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA**G****466,1**kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

0018.2019

VALIDO FINO AL: 10.10.2020



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 suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	521	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>466,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2951	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>3,8</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>93,8</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<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
R _{EN1}		NO			0 0,0 kWh/m ² anno
R _{EN2}		NO			
R _{EN3}		NO			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

0018.2019

VALIDO FINO AL 10.10.2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	300	m ³
S - Superficie disperdente	215	m ²
Rapporto S/V	0,72	
EP _{H,nd}	250,8	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,017	-
Y _{IE}	0,39	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				Gas naturale		0,59	η _H	1,2	422,8
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva							η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				Gas naturale		0,38	η _W	2,6	43,3
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili							η _{FV}		
							η _{ST}		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

0018.2019

VALIDO FINO AL: 10.10.2020



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	Daniele Russo	
Indirizzo	Via Ruffilli 3	
E-mail	ing.d.russo@virgilio.it	
Telefono	3.272.074.038	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	Ordine della Provincia di Foggia, n. 2969	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, 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 e 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 con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> 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 emissione 10.10.2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

0018.2019

VALIDO FINO AL: 10.10.2020



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.

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

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

TERZA PAGINA

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

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