

Tribunale di FOGGIA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare Reg. G. Es. n° 4/19

Promossa: Do Bank s.p.a.

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice Delegato: Dott. Claudio Caruso

Relazione tecnica di stima





INDICE

Premessa	pag. 3;
Risposta ai quesiti	pag. 6;
Conclusioni	pag. 20.

Allegati:

- 1) - Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali
- 2) - Verbale di sopralluogo
- 3) - Tav. 1-14 plan. cat., orto-foto, pianta abitaz., foto stato dei luoghi.
- 4) - A.P.E.;
- 5) - Estratto Atto di Matrimonio;
- 6) - Progetto e Certificato di agibilità;
- 7) -Ricevute di trasmissione alle parti in causa della perizia tecnica.



Premessa

Il sottoscritto C.T.U. geom. Cappiello Giuseppe, nominato, dalla S.V. Ill.mo, C.T.U. nella causa in oggetto ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 10 settembre 2020 ed ha ricevuto il seguente mandato:

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;

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

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

I 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;

I quinques. 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 delle 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 SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la



localizzazione del bene/i staggito/i

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

4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 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;

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 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 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 da 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 risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c. accertare se siano stati costruiti prima del 1-9-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 con titolo abitativo 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 d'abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato d'edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso d'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 aumento 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.

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 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.

Il G.I. ha fissato in 90 giorni il termine per il deposito della relazione tecnica. Successivamente a causa della Pandemia è stato concesso al c.t.u. una proroga fino al 10/12/2021. Il sopralluogo è stato effettuato in data 20 settembre 2021 presso i luoghi oggetto di causa.

LOTTO A bene sito nel Comune di Cerignola in via Urbe n°36

Casa unifamiliare a schiera realizzate su tre piano: piano terra, primo, secondo.

Risposta ai quesiti

1. *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*

Il creditore richiedente la vendita ha provveduto, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relativo all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, allegati nel fascicolo.



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

Sulla base del Certificato Notarile rilasciato dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini, con sede in Messina alla via Nino Bixio n°89 si rileva quanto segue:

Procedura esecutiva a Carico di [REDACTED]

Oggetto: pignoramento del 18/12/2018 notificato dal Tribunale di Foggia e trascritto in data 09/01/2019 ai nn. 422/298, a favore Unicredit S.p.a. con sede a Milano, cod. fisc. 00348170101, sui seguenti immobili:

Per 1/1 immobile di tipo C/6 in Cerignola Fg, via Alassio piano terra lotto 2, in catasto foglio 199 p.lla 523 sub. 1 di consistenza 66 mq.

Per 1/1 di abitazione di tipo villini (A/7) in Cerignola Fg, via Alassio piano T-1-2, in catasto foglio 199 p.lla 523 sub.2 di vani 7.5.

Per 1/12 di area urbana in Cerignola Fg, in catasto foglio 199 p.lla 530 di consistenza 748 mq.

CERTIFICA

in ordine a quanto succitato alla data del 25/01/20219 si rilevano le seguenti provenienze e formalità.

Gli immobili FG.199 part.523 sub. 1-2 già costruiti su ente urbano di are 2.16 p.lla 523 ((ex 430 ex 379 ex 280 ex 216 ex 206 ex 189 ex 173 ex 127) che accorpavano particelle 447 (ex 435 ex 171 ex 99) – 434 (ex 171 ex 99) – 442 (ex 431 ex 379 ex come sopra) – 446 (ex 435 ex come sopra) – 444 (ex 432 ex 379 ex come sopra) e con diritti sull'ente comue (strada identificata al catasto fabbricati) p.lla 530 già ente urbano di are 7.48 p.lla 530 ex 430 ex come sopra, erano pervenuti:

Al sig. [REDACTED], gli immobili foglio 199 p.lla 523 sub 1 e 2 (per l'intera piena proprietà), l'immobile foglio 199 p.lla 530 (per la quota di 1/12), in regime di separazione dei beni, giusto atto di vendita Notar Specchio Nicola del 13/07/2010 rep. n.167479/13777 trascritto il 15/07/20210 ai nn. 15642/10547 da potere di La VILLRTTA 1 s.r.l. con sede in Cerignola cod. fisc. 03334890716.

Alla società La Villetta 1 s.r.l. gli immobili in oggetto, già terreno, erano pervenuti giusto atto di convenzione in Notar Specchio Nicola del 18/05/2006 il 3/6/2006 ai nn. 13452/9171 da potere del Comune di Cerignola cod. fisc. 00362170714.

Al Comune di Cerignola il terreno era a sua volta pervenuto giusto atto di espropriazione per



.....

pubblica utilità del Segretario Generale dott. Filippo Re del 20/09/2005 ai nn. 22024/15071 da potere di Cipriano Antonio nato a Treviso il 06/10/1942 cod. fisc. CPR NTN 42R06 L399U.

A Cipriano Antonio il terreno, per l'intera piena proprietà, era pervenuto per atto pubblico del 26/07/1971 rep. n. 42790 Notaio Carbone da potere di Sgarro Matteo nato a Cerignola il 1/1/1896 reg.to A Cerignola il 10/03/1971 al n. 1597.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. 15643/2648 del 15/07/2010 ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 167480/13778 in Notar Specchio Nicola del 13/07/2010.

A favore: UnicreditFamily Financing Bank s.p.a. con sede in Milano cod. fisc. 05140920017 (domicilio ipotecario eletto- via Tortona n.36 Milano).

Contro: [REDACTED]

Mutuo di € 205.200,01 durata 25 anni ipoteca di € 307.800,00 – gravante sugli immobili:

Foglio 199 p.lla 523 sub. 1 e 2 per 1/1 della piena proprietà, foglio 199 p.lla 530 per 1/12 della piena proprietà.

Iscrizione n. 23240/2882 del 14/11/2017 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo n. 2040/4317 del 13/11/2017.

A favore: Agenzia dell'Entrate-Riscossione con sede in Roma cod. fisc. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto via Gramsci n.43 Foggia).

Contro: [REDACTED]

Debito di € 101.961,01 – Ipoteca di € 203.922,02 gravante sugli immobili:

Fg 199 p.lla 523 sub 1 e 2 per 1/1 della piena proprietà.

Trascrizione n. 422/298 del 09/01/2019 nascente da pignoramento n. 7431/2018 del 18/12/2018 – Tribunale di Foggia.

A favore: Unicredit s.p.a. con sede in Milano, cod. fisc. 00348170101.

Contro: [REDACTED]

Gravante sugli immobili:

Foglio 199 p.lla 523 sub 1 e 2 per 1/1 della piena proprietà, foglio 199 p.lla 530 per 1/12 della piena proprietà.

Il dott. Notaio Andrea Zuccarello Marcolini Certifica che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili della procedura esecutiva risultano essere censiti:

Catasto fabbricati Comune di Cerignola foglio n° 199 p.lla 523 sub 1, categoria C/6, zona cens. 1, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 207.93, via Urbe



.....

n.36 piano T lotto 2, in ditta [REDACTED]
[REDACTED] (piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).
Catasto fabbricato Comune di Cerignola foglio 199 p.lla 523 sub. 2, cat. A/7, zona cens. 1,
classe U, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 162 mq, rendita € 968.36, via Urbe n.36
piano T-1-2 lotto 2, in ditta [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], (PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI).

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

Il confronto tra le visure catastali dell'immobile pignorato e la nota di trascrizione presente nel fascicolo non presenta alcuna variazione.

2. Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi delle parti comuni

LOTTO A: bene sito nel comune di Cerignola.

L'immobile adibito a civile abitazione è ubicato in via Urbe n°36 piani: terra, primo, secondo, facente parte di una lottizzazione composta da 12 villette a schiera unifamiliare articolata su più livelli, edificata nell'anno 2010, tutte asservite da una strada privata con ingresso da via Urbe n°36. Lo stato di conservazione generale dell'edificio risulta buono, Sotto il profilo tipologico-costruttivo, non può essere ritenuto un fabbricato di lusso ma semplicemente una palazzina per civile abitazione, considerato che è privo di elementi architettonici caratterizzati in tal senso, come è agevole rendersi conto della visione del prospetto (*cf. Tav. 6 foto n°1*). È posto nella periferia del paese, quartiere Torricelli, in zona non ricercata, caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili, carente di tutti i più importanti servizi ed attività commerciali. La viabilità della zona è da considerarsi ottima ed è servita da linee di trasporto pubblico. Al fabbricato si accede da via Urbe n°36, attraversando un cancello elettrico che immette nella stradina privata condominiale asfaltata. L'immobile risulta censito al catasto fabbricati, foglio n°199 p.la 523 sub. 1, categoria C/6, zona cens. 1 classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 207.93, via Urbe n°36 piano Terra lotto 2, in ditta [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni).

.....



.....

Catasto fabbricato Comune di Cerignola foglio 199 p.lla 523 sub. 2, cat. A/7, zona cens. 1, classe U, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 162 mq, rendita € 968.36, via Urbe n.36 piano T-1-2 lotto 2, in ditta [REDACTED] [REDACTED], (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).

Strada privata, per 1/12 di area urbana, allibrato in catasto, foglio 199 p.lla 530 di consistenza 748 mq.

L'immobile gode di tre affacci, uno su strada privata condominiale e due su via Evangelisti Torricelli; mentre il quarto lato è in aderenza con altro fabbricato identificato presso il catasto urbano al f. 199 p.lla 522 sub 1-2 di propr. della signora Di Pasquale Ripalta, nata a Cerignola il 22/07/1970.

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 ed ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i,

Per l'individuazione dell'unità facente parte della presente perizia è stato predisposto la sovrapposizione della sagoma del fabbricato sia sull'estratto del foglio di mappa catastale, sia sull'ortofoto (cfr. Tav. 1e 2).

3. Alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, 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.

LOTTO A: bene sito nel Comune di Cerignola.

Il fabbricato di cui trattasi, cui si accede da strada privata denominata via Urbe n°36, è



.....

composto da tre piani fuori terra, adibito a civile abitazione con annesso corte esclusiva. In particolare il piano terra adibito a garage e gli altri due piani sovrastanti a civile abitazione. In realtà il fabbricato a subito delle trasformazioni totalmente abusive che consistono in un ampliamento di circa 35,00 mq a piano terra, su corte esclusiva adiacente al muro del fabbricato lato via Torricelli, realizzato con struttura in ferro, muratura perimetrale, e copertura a una falda con pannelli coibentati di lamiera verniciata a fuoco di colore bianco. All'interno di questo allargamento sono stati ricavati una cucina e una lavanderia. Inoltre il locale lavanderia del garage è diventata bagno mentre lo stesso garage è stato trasformato in soggiorno e salotto.

Anche la corte esclusiva è stata trasformata in giardino con annesso gazebo in ferro delle dimensioni di circa 4.20*4.20 m.

In fine, la cucina del piano primo è stata adibita a camera da letto.

La pavimentazione dei locali risulta in gres porcellanato (*cfr. Tav. foto n°2*), ad eccezione della scala interna in pietra di Trani. Le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione del w.c. e bagno in gres ceramico. Presenta in generale rifiniture di ottima qualità; in buone condizioni si trovano gli infissi interni ed esterni, realizzati in legno impellicciato noce (*interno*) in alluminio con vetro camera (*esterno*). È dotato di impianti: idrico, fogna, elettrico, con riscaldamento autonomo alimentato con gas metano. L'altezza utile dell'ambiente a piano terra è di 3.00 m (*pavimento soffitto*), mentre a piano primo e secondo l'altezza utile è di 2.60 (*pavimento soffitto*).

Il giardino delimitato da recinzione in cls (*h 0.60 m circa*) con sovrastante pannelli metallica (*h 1.50 m circa*), risulta pavimentato con erba sintetica.

4. Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 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

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadri di superficie lorda vendibile, sulla base delle misurate prese in loco in fase di sopralluogo.

LOTTO A: bene sito nel comune di Cerignola.

Stima di: Abitazione, Via Urbe n.36

.....



Coefficienti di valutazione considerati:

- 0,95 - ubicazione periferia
- 1,02 - Villino a schiera
- 1,05 - Moderno signorile condizioni ottime
- 0,98 - Tapparelle in plastica
- 1,00 - Finestratura a tenuta termica
- 0,85 - Età da 10 a 20 anni
- 1,00 - Senza ascensore
- 1,01 - Riscaldamento autonomo
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 0,99 - Privo di impianto di aria condizionata
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 1,00 - Citofono
- 1,00 - Antenne singole
- 0,90 - Piano terreno primo e secondo
- 1,00 - Doppia esposizione
- 1,05 - Pluriservizi
- 1,00 - Con ripostiglio

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: 0,7770

Superficie:	Effettiva	Commerciale
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	165,56 mq. x 1,00 =	165,56
(0,25) Superficie totale dei balconi	26,30 mq. x 0,25 =	6,57
(0,18) Superficie di giardino di proprietà esclusiva	82,00 mq. x 0,18 =	14,76
(0,15) Superficie strada 1/12 di 748 mq =	62.33 mq x 0,15 =	9,35
Superficie effettiva:	totale 273,86 mq.	
Superficie commerciale:	totale 196,24 mq	
Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =		
194,24 x 0,7770 =	152,4785 mq	

Località e quotazioni: Cerignola

Periferia: Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: € 1.200.000 Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media = 152,4785 x 1.200.000 = € **182.974,20**



Stima n.1 Garage

Coefficients di valutazione considerati:

- 1,00 - Posto in edificio unifamiliare sino a tre piani f.t.
- 1,00 - Moderno condizioni buone
- 0,85 - Età da 10 a 20 anni
- 1,00 - Senza ascensore
- 0,96 - Privo di riscaldamento
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 0,90 - Sufficiente per automezzo di media cilindrata
- 1,00 - Accesso e manovra senza difficoltà
- 1,00 - Piano terra
- 1,00 - Box con serranda manuale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: 0,7213

Superficie:

	Effettiva	Commerciale
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	77,8100 m ² .	x 1,00 = 77,81
Superficie effettiva: totale	77,81 m ² .	
Superficie commerciale: totale		77,81m ²

Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =
 $77,8100 \times 0,7213 = 56,1243 \text{ m}^2$.

Località e quotazioni:

Cerignola (Foggia)

Periferia

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al m²: 800,00**STIMA**

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media =

Valore garage = $56,1243 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 800,00} = \text{€ } \mathbf{44.899,44}$

Riduzione del valore dell'immobile per l'esistenza di opere abusive non sanabile ai sensi dell'art. 33 D.P.R. 380/2001

Demolizione dell'ampliamento a piano terra

 $34,80 \times 2,46 = \text{mc } 78,228 \times 31,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.464,18$


Trasporto del materiale di risulta a discarica autorizzata	
34.80 * 2.46 = mc 78,228*12.50 €/mq =	€ 977,85
Smaltimento di materiale di risulta	
mc 78,228* 10, 00 = q.li 78,228 * 2.50 €/mq =	€ 195,57
Sommano.....	€ 3.637,60
<i>Nota: i prezzi unitari fanno riferimento al prezzario Regione Puglia anno 2019.</i>	
Riduzione del valore dell'immobile per l'esistenza di opere abusive sanabile ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001	
Diversa distribuzione degli spazi interni sanzione	€ 516,00
diritti di segreteria per S.C.I.A. in sanatoria	€ 70,00
Progettazione.....	€ 1.500,00
Variazione catastale.....	€ <u>300,00</u>
Sommano	€ 9. 661,30

Riepilogo	
Abitazione	€ 182.974,20
Garage.....	€ <u>44.899,44</u>
Sommano.....	€ 227.873,64
A dedurre oneri per vizi	€ <u>9. 661,30</u>
Valore complessivo dell'immobile	€ 218.212,34



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ESTERNA, V.LE PONENTE, LEVANTE, M. AUSILIATRICE

Codice di zona: 02

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	850	1050	L	3,5	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	800	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	600	700	L	3	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE 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.

Stima applicando i valori dell'Agenzia dell'Entrate

Abitazione

Sup. Commerciale * valore medio = 196,24 mq * 950,00 €/mq = 186.428,00

Garage

Sup. Commerciale * valore medio = 56,12 mq * 650,00 €/mq = € 36.478,00

Valore complessivo € 222.906,00

Valore medio delle due stime

(Stima analitica + stima con O.M.I) / 2 = (€ 218.212,34 + € 222.906,00) / 2 = € 220.559,17

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

LOTTO A	SUP. RILEVATE			COEFF. OMOG.	SUP. COMM.	SUP. COM. VEN.	STIME	a dedurre vizi	VALORE
	sup.com.	sup. ut.	pert.						
Abitazione	165,56	132,61	30,68	0,777	196,24	196,24	182.974,20	9.661,30	173.312,90
Garage	77,81	70		0,7213	77,81	56,1243	44.899,44		44.899,44
Abitazione	165,56	132,61	30,68	0,777	196,24	196,24	186.428,00		186.428,00
Garage	77,81	70		0,7213	56,12	56,1243	36.478,00		36.478,00
							Valore Medio di stima		220.559,17

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.

Il locale oggetto di pignoramento di proprietà del sig. ██████████, non risulta divisibile.

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

Al locale oggetto di vendita viene attribuito il valore di € **220.559,17**. Lo stesso risulta



ubicata nel Comune di Cerignola, via Urbe n°36 piani: terra,primo,secondo. Confina con Strada Privata, via Evangelisti Torricelli; proprietà della sig.ra Di Pasquale Ripalta, nata a Cerignola il 22/07/70. Risulta allibrata presso il catasto urbano foglio n°199 p.lla 523 sub. 1, categoria C/6, zona cens. 1 classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 207.93, via Urbe n°36 piano Terra lotto 2, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Catasto fabbricato Comune di Cerignola foglio 199 p.lla 523 sub. 2, cat. A/7, zona cens. 1, classe U, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 162 mq, rendita € 968.36, via Urbe n.36 piano T-1-2 lotto 2, in ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).

Strada privata, per 1/12 di area urbana, allibrato in catasto, foglio 199 p.lla 530 di consistenza 748 mq.

7. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L' immobile non è occupato da terzi.

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 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
Non esiste alcun vincolo, formalità.

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
Non esiste alcun vincolo, formalità.

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



Il fabbricato pur godendo del certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Cerignola il 13/10/2011 prat. 2/2010, è stato oggetto di trasformazione mediante opere abusive, in particolare: Il piano terra adibito a garage è stato trasformato in civile abitazione, lo stesso piano terra è stato ampliato con una struttura in ferro su area pertinenziale per circa 35,00 mq adibendo lo stesso ad abitazione, l'altezza utile del piano primo e del piano secondo adibito a civile abitazione risulta di 2.60 m anziché 2.70 m come dichiarati in catasto e al Comune di Cerignola; Anche il piano terra ha un'altezza diversa da quella dichiarata da 2.60 m, risulta 2.70 m. (cfr. Tav. n°5).

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

Vista la mancanza dell'attestato di prestazione energetica per il locale di che trattasi, il sottoscritto c.t.u. non essendo abilitato per tale prestazione, si è avvalso della collaborazione dell' arch. Maria Teresa Cappiello che ha provveduto a redigere tale documento.

Di seguito sono presenti le risposte ai punti dalla *a* alla *f* relativi al quesito

b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

Tra il confronto della pianta di progetto depositata presso il Comune di Cerignola con lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità: Il piano terra adibito a garage è stato trasformato in civile abitazione, lo stesso piano terra è stato ampliato con una struttura in ferro su area pertinenziale per circa 35,00 mq adibendolo ad abitazione. Il piano primo a subito una diversa distribuzione degli spazi interni. Per eliminare le opere abusive è stato stimato un costo pari € 9. 661,30, come meglio descritto al paragrafo 4 Stima del bene.

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 abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Dal Certificato di agibilità il fabbricato risulta autorizzato con permesso a costruire n°



32/SOC/2005 del 01/12/2005 e successivo permesso a costruire n°10/SOC/2010 del 8/2/2010 e succ. denuncia di inizio attività prot. n°4029 del 09/02/2010 prat, n°57/10.

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 con titolo abitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Il fabbricato di che trattasi fu realizzato nell'anno 2010 nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Il locale oggetto di stima presenta delle difformità rispetto al progetto originale come meglio descritto nei paragrafi precedenti.

e. descrivere ove presenti le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso d'abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato d'edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso d'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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Le opere abusive realizzate all'interno del fabbricato come sopra descritto, in parte possono essere sanate con un progetto in sanatoria (*diversa distribuzione degli spazi interni*) mentre l'ampliamento a piano terra va demolite poiché non autorizzato e in contrasto con le norme sismiche e urbanistiche vigenti. Il costo stimato per tali interventi è di € 9.661,30.

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.

Non esistono tali condizioni.

12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 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.

Non esistono tali condizioni.

Conclusioni

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto



.....

segue:

il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

lotto A = € 220.559,17

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Geom. Giuseppe Cappiello

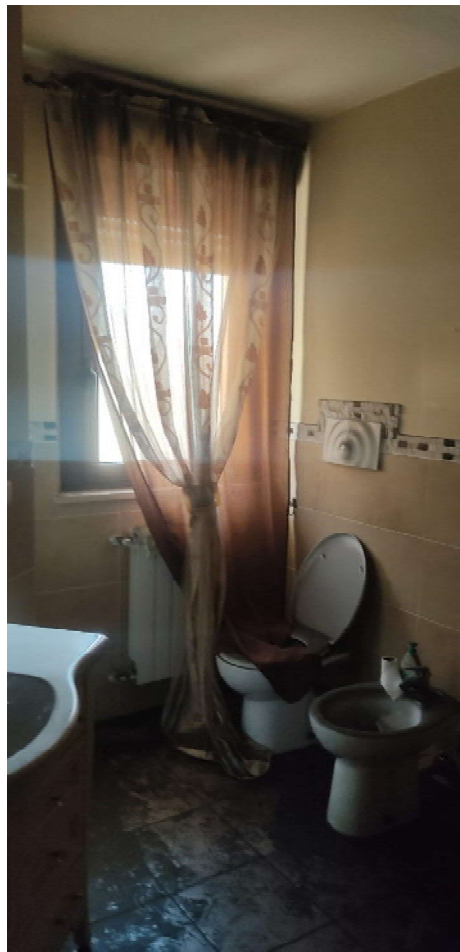


ALLEGATO FOTOGRAFICO

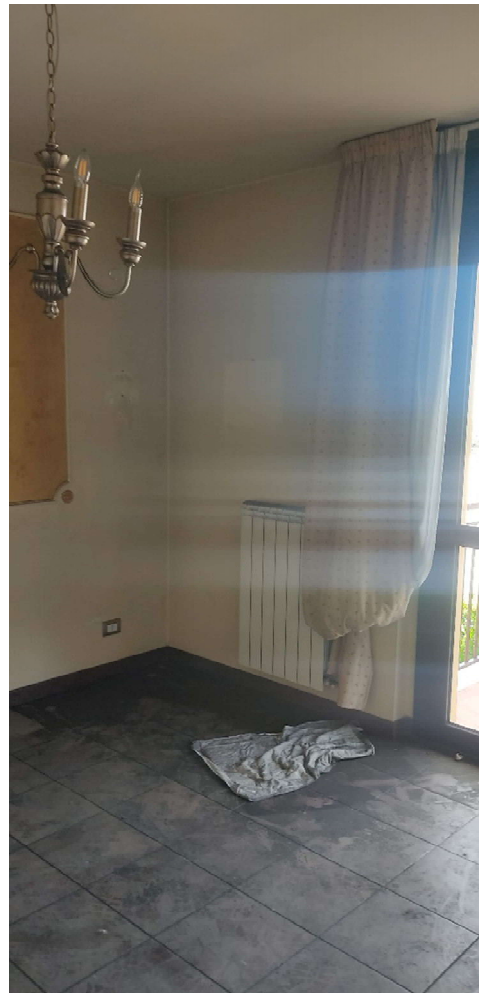










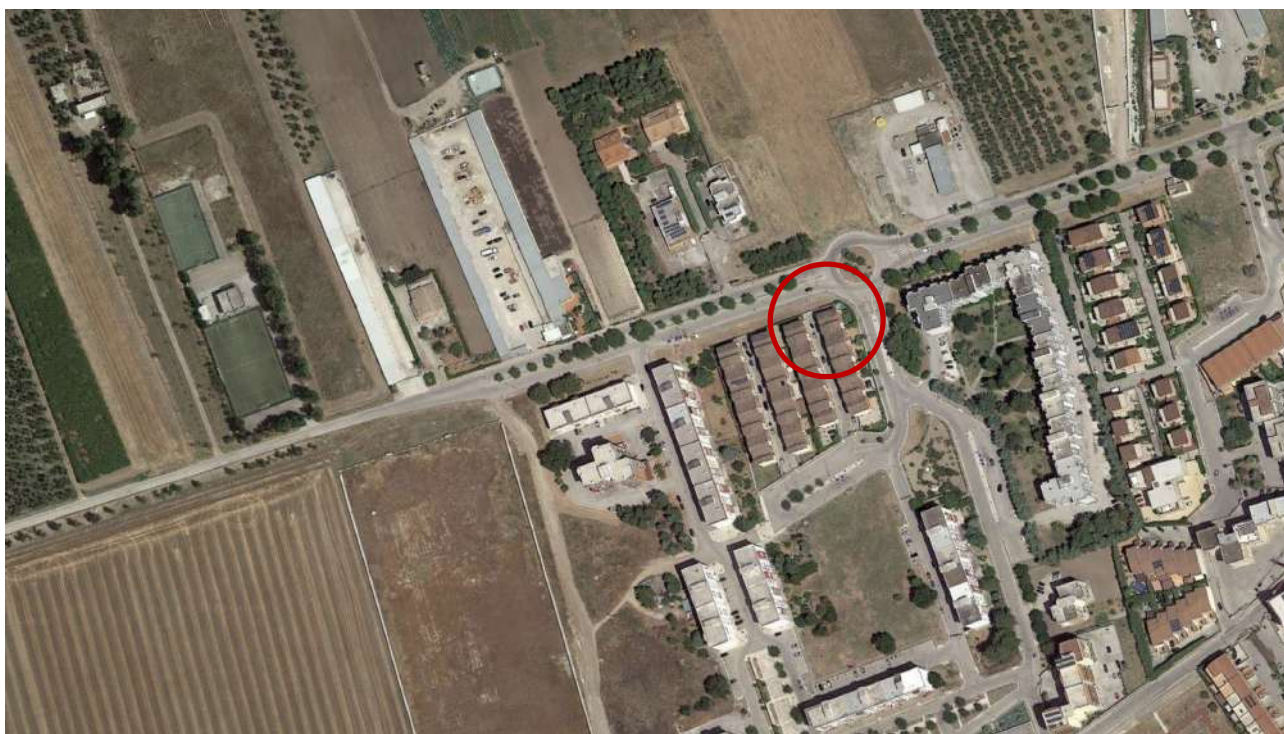


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.04/19 Reg. G. Es.



71016_SAN SEVERO_(FG)_Via Arco n.1

CONTATTI: mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa D'Ambrosio Rosa, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 09/06/2023, e giuramento telematico in data 19.06.2023, in merito alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 04/19** del Reg. G. Es., promossa da Do Bank s.p.a. contro XXXXXXXXXX, redige la presente relazione come integrazione ed aggiornamento dell'elaborato peritale del C.T.U. Geom. Cappiello Giuseppe redatta in data 10.11.2021, necessaria per sopraggiunti eventi che hanno modificato lo stato dei luoghi ed il valore di stima dei beni ubicati in abitato di Cerignola (FG).

Nel suddetto decreto di nomina, richiamato il verbale di udienza del 25.01.2022, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1)** *Indagini di cui all'articolo 173 bis, commi 1 e 2, disp. Att. C.p.c.;*
- 2)** *Aggiornamento della relazione peritale con riferimento al valore di stima ed alla descrizione, anche fotografica, del comedio pignorato.*



RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto, previo accorto per le vie brevi con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia, custode dei beni in oggetto, ha provveduto ad espletare apposito sopralluogo presso gli immobili di cui alla presente relazione.

Gli immobili costituendi unico lotto, LOTTO A, risultano essere:

- **Immobile 1** Foglio 199 Particella 523 Sub 1, Categoria Catastale C/6, zona cens. 1 classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 80 mq, rendita € 207.93, ubicato al piano terra e recante accesso da strada privata con ingresso comune da via Urbe n.36, confina con Foglio 199 Particella 530, Foglio 199 Particella 523 Sub 2, Foglio 199 Particella 522 Sub 1;
- **Immobile 2** Foglio 199 Particella 523 Sub 2, Categoria Catastale A/7, zona cens. 1, classe U, consistenza 7.5 vani, superficie catastale 162 mq, rendita € 968.36, confina con Foglio 199 Particella 523 Sub 1, Foglio 199 Particella 522 Sub 1; Foglio 199 Particella 522 Sub 2;

Le unità immobiliari sono ubicate in un fabbricato facente parte di una lottizzazione composta da 12 villette unifamiliari, tutte asservite da strada privata con ingresso comune da via Urbe n.36 mediante cancello elettrico.

L'immobile costituito dalle due unità immobiliari di cui sopra, è posto in posizione angolare e gode di tre affacci: uno sulla predetta strada privata e le restanti due sulle pubbliche via Torricelli e via Urbe; con il restante quarto lato posto in aderenza con l'altra unità immobiliare costituente la lottizzazione.

Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra, con giardino pertinenziale prospiciente le pubbliche via Torricelli e via Urbe.

Al piano terra è ubicata la prima unità immobiliare, all'attualità risultante in comunicazione diretta con l'unità immobiliare residenziale ubicata al piano primo e secondo, mediante la demolizione della parete di separazione con le scale interne.

Sul giardino di pertinenza esterno non risulta più presente il manufatto descritto nella relazione del geom. Cappiello, mentre risulta ancora in essere un gazebo metallico in ferro delle dimensioni di circa m 4,20 x 4,20 m.

Risulta all'attualità presente la porta di comunicazione con il manufatto esterno, rappresentando ad ogni modo un abuso planimetrico e prospettico poiché non presente nelle planimetrie catastali ed urbanistiche



Al piano primo si conferma quanto descritto dal geometra nella relazione, con la trasformazione dell'ambiente cucina in camera da letto.

Nell'occasione del sopralluogo il sottoscritto, così come si evince dalle fotografie allegate, ha constatato come le unità immobiliari, fossero state vittima di un evento incendiario, riportando danni soprattutto agli ambienti del piano terra e nella facciata esterna del giardino pertinenziale.

Ai piani superiori risultano coperti da fuliggine tutti i pavimenti e le pareti interne.

Ai fini di una nuova stima dei beni, come da incarico ricevuto, fermo restando quanto valutato dal geom. Cappelletto nella perizia di stima, si provvederà a esplicitare la riduzione del valore degli immobili dovuto al necessario ripristino delle caratteristiche abitative e di sicurezza e con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

IMMOBILE 1 (Foglio 199 Particella 523 Sub 1)

- Sgombero generale di tutti gli elementi colpiti dall'evento incendiario, eseguito da ditta professionale.
A corpo euro 300,00

- Pulizia generale del pavimento, dei rivestimenti e spazzolatura delle pareti eseguita da ditta professionale.
A corpo 2.500,00 euro

- Demolizione di intonaco di qualsiasi tipo e dello spessore medio di cm 2, posto in opera su murature interne a qualsiasi piano, eseguito a mano e/o con l'ausilio di utensili elettrici e comunque senza danneggiare la muratura sottostante. Compreso l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il trasporto fino al sito di carico per una distanza fino a m 50 e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. rimozione di intonaco.

Demolizione intonaco solaio piano terra mq 65,00 x 8,40 = 537,60 euro

Demolizione intonaco facciata esterna piano terra mq 28,50 x 8,40 = 239,40 euro

- Trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche di materiali provenienti da scavi, demolizioni e tagli di muratura, da effettuare con qualsiasi mezzo sino ad una distanza di km 5, compreso il carico e lo scarico a mano sui mezzi di trasporto.

Intonaco solaio piano terra mc 1,30 x 45,00 = 58,50 euro

Intonaco facciata esterna piano terra mq 0,57 x 45,00 = 25,65 euro

- Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione



rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. macerie edili con impurità fino al 30%.

Intonaco solaio piano terra mc 7,54 x 5,15 = 38,83 euro

Intonaco facciata esterna piano terra mq 3,30 x 5,15 = 16,99 euro

- Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti. materiale edile inerte in genere.

Analisi rifiuti 470,00 euro

- Rimozione rivestimento esterno, zoccolatura esterna e davanzale finestra, rimozione del piantone in ferro del vecchio manufatto, compreso il carico sul mezzo, il trasporto e lo smaltimento.

A corpo 500,00 euro

- Fornitura e posa in opera di intonaco liscio, per interni ed esterni, eseguito a qualsiasi altezza su superfici verticali rette, orizzontali e inclinate con malta di cemento. Realizzato con un primo strato di almeno 10 mm con malta dosata a kg 400 di cemento, e con un secondo strato di spessore minimo di 8 mm in malta cementizia fino a kg 600, tirato in piano con regolo e frattazzo, applicati previa disposizione di guide e poste e rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passata al crivello fino e lisciata con frattazzo metallico, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, la profilatura degli spigoli e la fornitura ed uso dei materiali ed attrezzi necessari. Incluso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Intonaco liscio a due strati su superfici interne.

Nuovo intonaco solaio piano terra mq 65,00 x 16,00 = 1.040,00 euro

- Fornitura e posa in opera di intonaco liscio, per interni ed esterni, eseguito a qualsiasi altezza su superfici verticali rette, orizzontali e inclinate con malta di cemento. Realizzato con un primo strato di almeno 10 mm con malta dosata a kg 400 di cemento, e con un secondo strato di spessore minimo di 8 mm in malta cementizia fino a kg 600, tirato in piano con regolo e frattazzo, applicati previa disposizione di guide e poste e rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passata al crivello fino e lisciata con frattazzo metallico, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, la profilatura degli spigoli e la fornitura ed uso dei materiali ed attrezzi necessari. Incluso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Intonaco liscio a due strati su superfici esterno.



Nuovo intonaco facciata esterna piano terra mq 28,50 x 17,20 = 490,20 euro

- Stuccatura totale o parziale di superfici interne, con stucco emulsionato a due riprese, onde eliminare eventuali scalfitture, cavillature o piccole imperfezioni, inclusa la carteggiatura finale delle parti stuccate. Compreso la fornitura e l'uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Preparazione superfici con stucco emulsionato: stuccatura totale (incamiciatura).

Stuccatura solaio piano terra mq 65,00 x 6,30 = 409,50 euro

- Tinteggiatura di superfici interne, intonacate a civile o lisciate a gesso, già preparate, comprendente le seguenti lavorazioni: carteggiatura finale, tinteggiatura a finire di pittura acrilica lucida (smalto sintetico) con due strati successivi dati a pennello o a macchina fino a coprire in modo uniforme l'intera superficie, a colori correnti chiari. Il tutto dato in opera a qualsiasi altezza, compreso la fornitura ed uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

Pitturazione pareti interne mq 134,00 x 14,20 = 1.902,80 euro

Pitturazione solaio mq 65,00 x 14,20 = 923,00 euro

- Sovrapprezzo alle tinteggiature per applicazione di primer fissativo nella misura di circa 0,2 l/mq.

Primer pareti interne mq 134,00 x 3,45 = 462,30 euro

Primer solaio mq 65,00 x 3,45 = 224,25 euro

- Fornitura e posa in opera di davanzale in pietra di Apricena, compresa la stuccatura e la pulizia finale.

Davanzale finestra a corpo euro 250,00

- Sostituzione n.1 finestre bagno piano terra, compresa la rimozione di quella esistente il carico sul mezzo ed il trasporto a rifiuto.

A corpo 500,00 euro

- Fornitura e posa in opera di porta esterna al piano terra, compresa la rimozione di quella esistente il carico sul mezzo ed il trasporto a rifiuto.

A corpo 1.500,00 euro

- Revisione, sostituzione e modifica generale dell'impianto elettrico.

A corpo euro 3.000,00

- Revisione, sostituzione e modifica dell'impianto del gas dell'area esterna.

A corpo euro 250,00

TOTALE LAVORI IMMOBILE 1= 15.639,02 euro



IMMOBILE 2 (Foglio 199 Particella 523 Sub 2)

- Pulizia generale del pavimento, dei rivestimenti e spazzolatura delle pareti eseguita da ditta professionale.

A corpo 4.500,00 euro

- Tinteggiatura di superfici interne, intonacate a civile o lisciate a gesso, già preparate, comprendente le seguenti lavorazioni: carteggiatura finale, tinteggiatura a finire di pittura acrilica lucida (smalto sintetico) con due strati successivi dati a pennello o a macchina fino a coprire in modo uniforme l'intera superficie, a colori correnti chiari. Il tutto dato in opera a qualsiasi altezza, compreso la fornitura ed uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

Pitturazione pareti interne P1/P2 mq 370,00 x 14,20 = 5.254,00 euro

Pitturazione solaio P1/P2 mq 144,00 x 14,20 = 2.044,80 euro

- Sovrapprezzo alle tinteggiature per applicazione di primer fissativo nella misura di circa 0,2 l/mq.

Primer pareti interne mq 370,00 x 3,45 = 1.276,50 euro

Primer solaio mq 144,00 x 3,45 = 496,80 euro

- Revisione, sostituzione e modifica generale dell'impianto elettrico.

A corpo euro 300,00

TOTALE LAVORI IMMOBILE 2= 9.872,10 euro

AGGIORNAMENTO STIMA

Valore immobile 1 (Foglio 199 Particella 523 Sub 1) perizia del geom. Cappiello = euro 44.899,44

Riduzioni da apportare:

- La riduzione per rimozione manufatto abusivo non viene considerata poiché lo stesso non risulta presente al momento del sopralluogo;
- SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, compresa progettazione, variazione catastale = 2.386,00 euro
- Interventi individuati dalla presente relazione = 15.639,02 euro
- Certificato di agibilità, comprese spese tecniche = 500,00 euro;

Sommano = 18.525,02

Nuovo Valore Immobile 1 = 44.899,44 - 18.525,02 = 26.374,42



Valore immobile 2 (Foglio 199 Particella 523 Sub 2) perizia del geom. Capiello = euro 182.974,20

Riduzioni da apportare:

- Interventi individuati dalla presente relazione = 9.872,10 euro;
- Certificato di agibilità, comprese spese tecniche = 500,00 euro;

Sommano = 10.372,10,10

Nuovo Valore Immobile 2 = 182.974,20 - 10.372,10 = 172.602,10 euro

NUOVO VALORE LOTTO A = 26.374,42 + 172.602,10 = 198.976,52 euro

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

Si allega:

N.21 fotografie

San Severo, 26 luglio 2023

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





architecture laboratory

MATTEO BONCRISTIANO ARCHITETTO

71016_SAN SEVERO_(FG)_Via Arco n.1

CONTATTI: mobile 3928729308

e-mail: arch.boncristiano@gmail.com e-mailpec: m.boncristiano@archiworldpec.it



DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

-
- Intero edificio
-
-
- Unità immobiliare
-
-
- Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio : **1**

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







Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Cerignola (FG)**
 Cod.Istat: **71020**
 Indirizzo : **Cerignola via Urbe n.32/b1**
 CAP **71042**
 Piano : 3 - Interno : 5
 Coord. GIS : **Lat : 41.259353 ; Long : 15.875198**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **2002**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **98.43**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **477.28**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

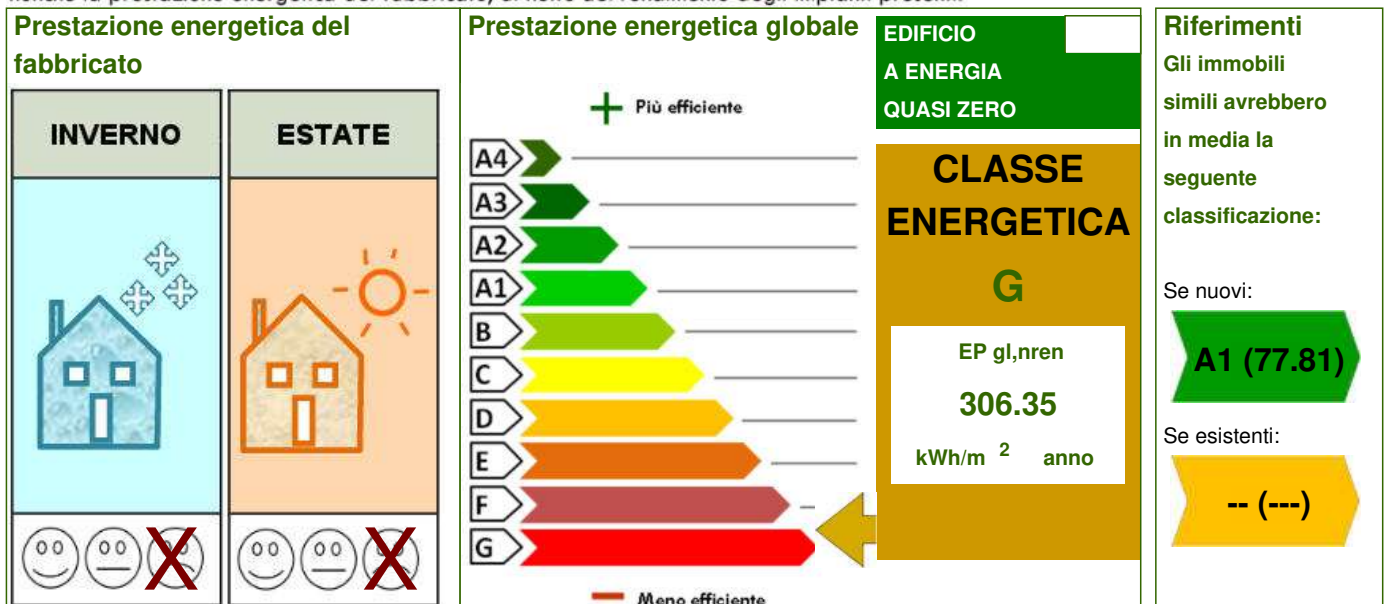
Comune catastale	Cerignola - C514	Sezione	N.D.	Foglio	199	Particella	364
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni	19						

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 DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	681.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 306.35 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2905.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 3.25 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 61.75 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

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 a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto Termico Muri	NO	5.0	F (262.46)	F 262.46 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	477.28	m ³
S - Superficie disperdente	408.96	m ²
Rapporto S/V		0.86
EPH,nd	203.64	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.042	-
YIE	0.65	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2002		gas naturale	24.00	0.77 η_H	2.68	260.13
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2002		gas naturale	24.00	0.31 η_W	0.57	46.22
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

La Legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Legge di Bilancio 2021), all'art. 1 comma 66, ha prorogato al 30 Giugno 2022 le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del DL 19-05-2020, n.34 per le spese relative ad interventi per lâ€™efficienza energetica.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	MARIA TERESA CAPIELLO
Indirizzo	Via avv. Vittorio Malcangi n° 115 Trani (BT)
E-mail	capiellomariateresa2402@gmail.com
Telefono	3293240211
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ARCHITETTI;BT;602A
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	N.D.
-------------------------	------

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 04/04/2021
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 14/04/2021

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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