

---

# PERIZIA TECNICA

## C.T.U.

TRIBUNALE DI MATERA - R.G. 84/2022

---

### - OGGETTO -

*ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*  
*FABBRICATO SITO IN VIA G. GRONCHI IN SCANZANO JONICO (MT)*  
*Foglio 60 – Particella 1473 – Sub. 9-25*

---

### - PARTE -

[REDACTED]

### - DEBITORE -

[REDACTED]

---

### - TECNICO INCARICATO -

*GEOM SANDRO NARDIELLO*  
*VIA FRATELLI CERVI N. 33 75020 - SCANZANO JONICO (MT)*  
*Mobile: 3664521881*  
*PEC: [sandro.nardiello@geopec.it](mailto:sandro.nardiello@geopec.it)*  
*SITO: [www.studiotecniconardiello.com](http://www.studiotecniconardiello.com)*

---



## CONTENUTI

CONTENUTI	... pag. 1
L'INCARICO	... pag. 2
I QUESITI	... pag. 2
LE OPERAZIONI PERITALI	... pag. 3
LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	... pag. 3
<i>a. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	... pag. 3
<i>b. Individuazione dei beni componenti i lotti</i>	... pag. 3
<i>c. Identificazione catastale</i>	... pag. 6
<i>d. Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico-urbanistico</i>	... pag. 7
<i>e. Stato di possesso degli immobili e passaggi</i>	... pag. 8
<i>f. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</i>	... pag. 9
<i>g. Altre informazioni concernenti i beni</i>	... pag. 9
<i>h. Valutazione complessiva dei beni</i>	... pag. 9
CONCLUSIONI	... pag. 12
ELENCO ALLEGATI	... pag. 14



## L'INCARICO

In data 19 settembre 2023, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Matera, Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA, nominava il sottoscritto Geom. Sandro Nardiello, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Matera al n. 1181 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva R.G. 84/2022, relativa a beni pignorati siti in via G. Gronchi, nel Comune di Scanzano Jonico (MT).

## I QUESITI

l'Ill.mo G.E. affidava al C.T.U. il seguente incarico che con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, il perito provveda:

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, precisando quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*
2. *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
3. *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato, all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.*
4. *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto, per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti.*
5. *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*
6. *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
7. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile, precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*
8. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
9. *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*
10. *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
11. *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
12. *procedere alla valutazione dei beni, indicando il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.*



## LE OPERAZIONI PERITALI

- 30.11.2023 svolgimento del sopralluogo andato nullo per assenza del proprietario e/o delegati in rappresentanza.
- 10.01.2024 svolgimento del sopralluogo andato a buon fine con la presenza del proprietario il sig. [REDACTED]
- Agenzia del Territorio di Matera – estratto mappale, visure catastali e planimetrie dell' immobile.

## LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 9 parti, per rispondere ai quesiti posti:

- INDIVIDUAZIONE DEI DIRITTI REALI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI I LOTTI;
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
- REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO;
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI;
- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI;
- ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI;
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI;

### a. INDIVIDUAZIONE DIRITTI REALI DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO (1)

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati, così come individuati da primo sopralluogo del 30 novembre 2023 e dal secondo ed ultimo del 10 gennaio 2024, sono di piena proprietà del sig. [REDACTED] in separazione dei beni.

### b. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E DESCRIZIONE (2)

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Scanzano Jonico (MT) alla via G. Gronchi, snc e consistono in un fabbricato a piano rialzato adibito a civile abitazione di mq 70 circa ed un locale box di mq 35 circa al piano seminterrato.

Il complesso abitativo di cui fanno parte le unità oggetto della presente, è del tipo a schiera in condominio non costituito, con 3 livelli fuori terra ed un livello seminterrato, con accesso al fabbricato da vialetto che s'interpone tra l'ingresso al vano scala e la via G. Gronchi.







*Accesso da androne  
comune con  
indicazione  
ingresso  
appartamento*



*Particolare interno  
Abitazione  
in buono stato di  
conservazione*

L'accesso all'abitazione avviene dal portone principale, in un androne comune con le altre unità immobiliari componenti lo stabile. La struttura portante dell'intero edificio è stata realizzata in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento in mattoni con spessore complessivo da cm 30. L'appartamento in oggetto è munito di ingresso singolo da vano scala tramite portone blindato, con altezza netta di mt 2,85, costituito da 5 ambienti ricavati tramite muri divisorii con mattoni forati con spessore complessivo di cm 10. Esso è dotato di opere di finiture interne come la pavimentazione in gres porcellanato e rivestimenti dei bagni in ceramica, tinteggiato internamente, porte interne in legno, impianti (elettrico ed idrico-sanitario) funzionanti ed in buono stato, anche se le utenze sono disattivate. Per il riscaldamento è presente un impianto con radiatori a parte in alluminio collegati ad una caldaia a metano "Riello" priva di libretto di manutenzione ed allo stato attuale in disuso, che funge anche per l'acqua calda sanitaria.

Esternamente l'immobile presenta un buono stato di conservazione, tinteggiato interamente e con infissi in alluminio-legno con triplo vetro.





*Particolare  
finestra-balcone  
in alluminio-  
legno con triplo  
vetro  
e termosifone  
Camera letto*

Il box al piano seminterrato con altezza netta di mt 2,70 è dotato di rampa di accesso carrabile, non di proprietà esclusiva ma l'accesso è consentito anche agli altri proprietari, direttamente da via G. Gronchi con apposita serranda in alluminio avvolgibile per la delimitazione dell'ingresso, ma raggiungibile anche dalla scala interna posta nell'androne comune.

Anch'esso è stato pavimentato con mattoni in gres e dotato di impianto elettrico e un punto idrico-sanitario funzionante, tinteggiato e munito di finestre alte con apertura a vasistas in alluminio.

*Box seminterrato  
accesso da rampa  
carrabile da  
via Gronchi*



Sul retro dell'appartamento è presente un piccolo giardino privato con accesso diretto dal solo appartamento tramite piccola scaletta esterna collegata con il terrazzino.

Su quest'ultimo è stata realizzata una tettoia in ferro tubolare e copertura in pannelli coibentati a copertura dell'intera superficie del terrazzino, opera non autorizzata.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che i locali del fabbricato sono in buono stato di conservazione.

Si redige APE (attestato di Prestazione Energetica) in cui scaturisce una classe energetica G.

Si individua per la vendita un **unico lotto** ritenendo tale soluzione la sola capace di rendere il bene appetibile sul mercato.

### c. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (3-4)

Gli immobili della presente, riportati alla via G. Gronchi nel comune di Scanzano Jonico (MT), vengono individuati come lotto unico così come da schema riportato:

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	60	1473	9	A/2	2	4 vani	76 mq	€ 268,56
2	60	1473	25	C/6	1	32 mq	36 mq	€ 94,20
N.	Dati anagrafici				Codice Fiscale			Diritti e oneri
1								Proprietà 1/1

Esiste **completa** rispondenza tra il descritto stato dei luoghi e la consistenza catastale, sono state effettuate le visure planimetriche delle quali si riportano gli estratti in allegato alla CTU.



*Estratto  
catastale da  
Geoportale  
Foglio 60  
P.IIa 1473  
Via G. Gronchi  
Scanzano J.co*





## d. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO (6)



*Stralcio  
Ortofotografico  
con  
individuazione  
del lotto  
Via G. Gronchi  
Scanzano J.co*

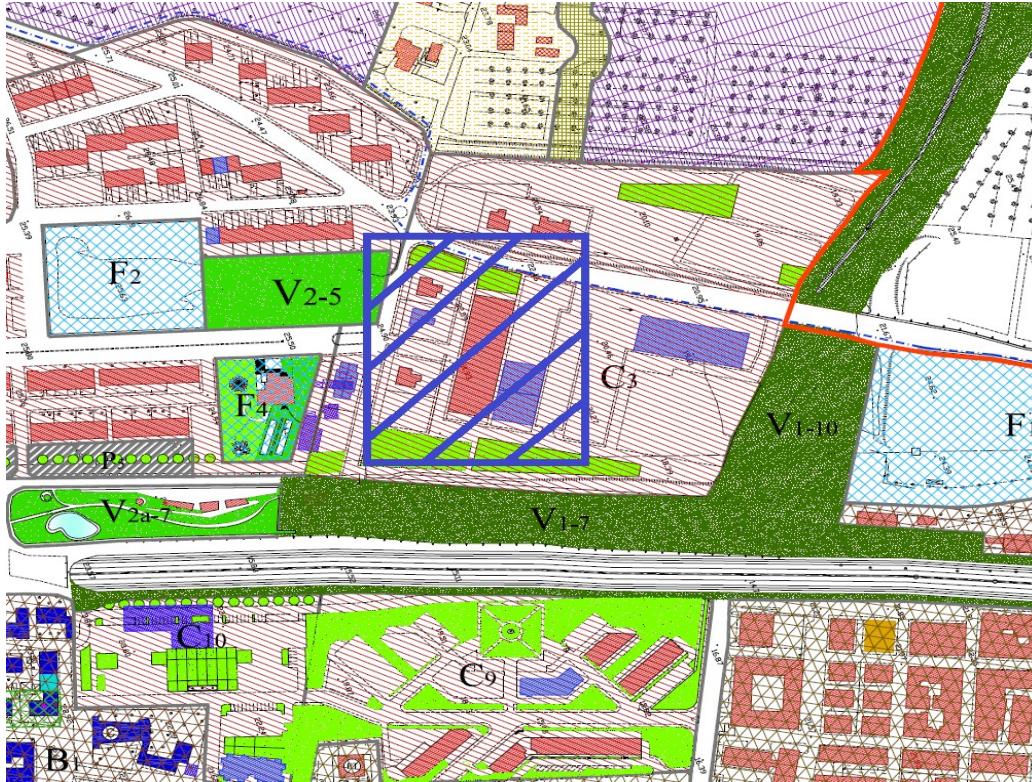
Dall'esame degli atti conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico e dall'accesso agli atti con richiesta protocollo n. 2059 del 08-02-2024, si è potuti verificare la **conformità parziale** dell'immobile alle prescrizioni tecnico-urbanistiche comunali:

L'Edificio nel suo insieme, è conforme al Titolo 3 del RU in particolare all' art. 13 – Zona C "zona destinata alla residenza ed ai relativi servizi quali autorimesse, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune", zona posta lungo la via A. Segni per la quale risulta approvato un PdL convenzionata con delibera di C.C. n. 16 del 04.05.2001, ma non vi è completa corrispondenza con lo stato di fatto e la planimetria deposita ed allegata al Permesso di Costruire n.09 del 03/03/2004, con cui si autorizzava la realizzazione dell'intero fabbricato.

La difformità riguarda una diversa distribuzione degli ambienti interni riportata al sub 9 (abitazione) ed al sub 25 (autorimessa) e la presenza di una tettoia non autorizzata sul retro, a copertura del terrazzino.

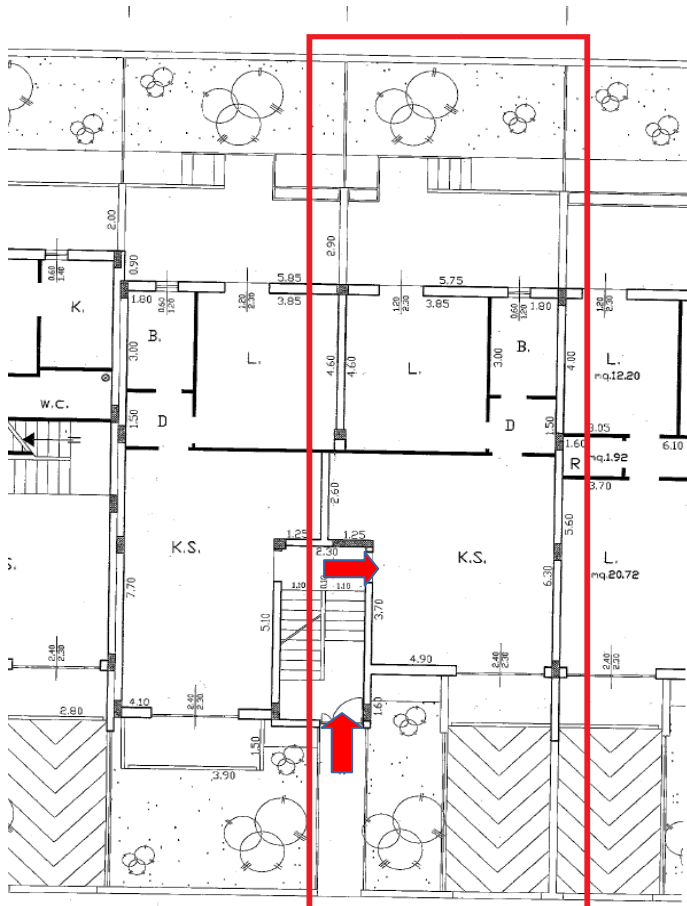




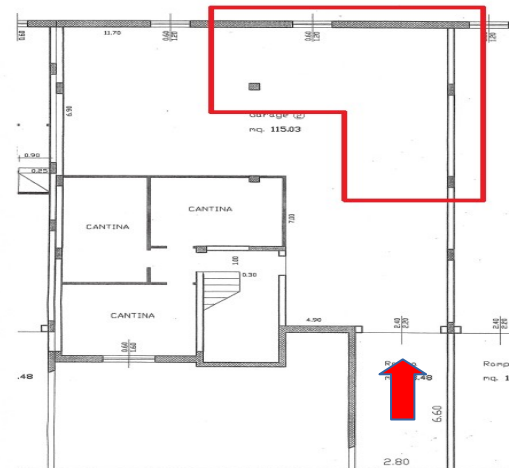


Stralcio  
Planimetrico  
R.U. Comune di  
Scanzano Jonico  
Zona C3 del  
Regolamento  
Urbanistico

Di seguito le planimetrie di progetto allegate all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato dal Comune di Scanzano Jonico, al Permesso di Costruire n.09 del 03/03/2004.



Planimetria Abitazione  
piano rialzato  
Foglio 60 - P.Illa 1473 - Sub. 9



Planimetria Box  
piano seminterrato  
Foglio 60 - P.Illa 1473 - Sub. 25



**e. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (7)**

L'immobile risulta allo stato attuale in possesso dell'esecutato il Sig. [REDACTED] e risulta libero, senza la presenza di alcun occupante e/o autorizzato da parte del proprietario e/o da terzi non autorizzati.

Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà, si evince da visura storica per immobile che il primo possesso ricade al sig. [REDACTED] Proprietà per 1000/1000 fino al 06/02/2007 e successivamente passa in piena proprietà al sig. [REDACTED], attuale ed ultimo intestatario con proprietà per 1000/1000.

**f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI (8)**

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Scanzano Jonico hanno rivelato esistenza di alcuni a vincoli e/o pesi gravanti sull'immobile, ad eccezione di quanto derivante dal procedimento di esecuzione in corso di atto di pignoramento è emerso anche un'ipoteca per richiesta mutuo/prestito anno 2017 ed un'iscrizione ipotecaria giudiziale per condanna Corte d'Appello anno 2021. In sintesi sull'immobile gravano:

- un'ipoteca legale;
- un'ipoteca giudiziale;
- un pignoramento (per questa causa in corso).

**g. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI I BENI (9-10-11);**

Dalle informazioni ricevute dal proprietario non vi è stata mai costituzione del condominio in quanto nel complesso le 4 unità per scala sono al di sotto dell'obbligo di legge per la costituzione di esso.

Si può accertare che i beni pignorati non ricadono in suolo Demaniale, non sono presenti procedimenti, pesi od oneri di altro tipo.

**h. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (12);**

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita.

Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato.



A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- 1) *ubicazione;*
- 2) *epoca di costruzione;*
- 3) *accessibilità diretta ed indiretta;*
- 4) *consistenza dimensionale;*
- 5) *destinazione d'uso;*
- 6) *stato di conservazione e manutenzione;*
- 7) *caratteristiche costruttive;*

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: SCANZANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/55,106 IONICA,FOSSO DELLA VALLE,FERROVIA REGGIO-TARANTO,

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	950	1350	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	770	L	3	4,6	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	1,9	L

- 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

Lotto Unico composto da abitazione ed autorimessa nel comune di Scanzano Jonico (MT), fonte Agenzia delle Entrate.

In considerazione dei parametri sopracitati si assume il costo unitario medio per un'abitazione di tipo economico:

- Valore P.U. = €/mq 700,00 (*euro settecento*);



LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.lla 1473 sub 9-25 alla Via G. Gronchi, snc piano rialzato e seminterrato.

Superfici commerciali calcolate:

<b>TABELLA AMBIENTI E SUPERFICI</b>	
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Ingresso	1,90 mq
Soggiorno/pranzo	25,00
Camera letto	14,00
W.C.	2,45
Bagno	4,45
Ripostiglio	8,20
Disimpegno	2,40
Terrazzino	14,35 (5,00) <sup>1</sup>
Balcone	3,85 (1,35) <sup>1</sup>
Autorimessa	35,00 (21,00) <sup>2</sup>
Corte – Giardino	20,00 (3,00) <sup>3</sup>
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>	<b>88,75</b>

Si determina il VALORE VENALE del bene moltiplicando il P.U. in precedenza definito per la superficie commerciale:

**P.U. X SUP. COMM. = 750 €/MQ X 88,75 = € 66.562,50** (euro sessantaseicinesessantadue/50);

#### DETRAZIONI

I costi da sostenere a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile:

- CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna sub 9-25;
- Sanzione Amministrativa Comune di Scanzano Jonico € 1000,00 (euro mille/00);
- Spese di segreteria CILA Comune di Scanzano Jonico € 50,00 (euro cinquecento/00);
- Spese di bolli per variazione catastale € 100,00 (euro cento/00);
- Spese tecniche per pratica CILA + Variazione catastale € 1500,00 (euro millecinquecento/00);
- Spese smontaggio tettoia non autorizzata e smaltimento € 2000,00 (euro duemila/00);

Totale spese € 4650,00 (euro quattromilaseicentocinquanta/00)





## CONCLUSIONI

Per il calcolo della superficie commerciale di un immobile, non tutte le sue parti prese in considerazione hanno lo stesso valore.

Nel concreto, questo significa che alcune misure vengono tenute in considerazione al 100%, mentre altre vengono ponderate, ovvero considerate in maniera proporzionale all'importanza di quei determinati elementi nel complesso dell'ampiezza dell'abitazione ed in particolare:

<sup>1</sup> 35 % della superficie totale per balconi e terrazze coperte, patii e porticati;

<sup>2</sup> 60 % della superficie totale per box auto;

<sup>3</sup> 15 % della superficie totale per giardini di appartamento;

Si può concludere che il lotto oggetto di perizia, valutate le osservazioni, descrizioni tutte e preso come riferimento ufficiale il dato riportato in banca dati dell'Agenzia delle Entrate abbiamo:

Valore finale: € 66.562,50 (*euro sessantaseicinquentesessantadue/50*);

Detrazioni: € 4650,00 (*euro quattromilaseicentocinquanta/00*);

Valore finale escluse detrazioni: € 61.912,25(*euro sessanunovecentododici/25*).





*Prospetto anteriore  
Accesso al lotto  
da via G. Gronchi  
Indicazione accesso  
abitazione*

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto al mandato del G.E. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni in merito, si rendessero necessari.

Maggio 2024

**Il C.T.U.\_**  
*Geom. Sandro Nardiello*



## ELENCO ALLEGATI

- All. A – Documentazione fotografica;
- All. B – Verbale di sopralluogo;
- All. C – Concessione Edilizia ed istanza di accesso agli atti;
- All. D – Atti e documentazione catastale;
- All. E – Sintesi ispezione ipotecaria;
- All. F – Attestato Prestazione Energetica.



## RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

La presente si redige su richiesta dell' [REDACTED] in rappresentanza del sig. [REDACTED] integrando la relazione di stima redatta e depositata in data 10 maggio 2024.

Il supplemento di perizia richiesto con nota del 16 giugno 2024, riguarda un chiarimento sulla differenza di superficie abitativa tra quella riportata in visura (pag. 6) e quella riportata in tabella (pag. 11) dell'elaborato peritale.

Effettivamente c'è un errore nel calcolo della superficie commerciale totale (Sup. Comm.) dell'intero lotto e non della superficie parziale dell'abitazione.

La Sup. Comm. è la somma delle superfici ponderate di tutte le parti costituenti un immobile, compreso muri (pareti interne e perimetrali), terrazzi giardini, balconi e pertinenze ad uso esclusivo (box auto, cantine ect.).

A pag. 11 è riportata la tabella con tutte le superfici utili calpestabili di mq 58,40 e non totali (compreso pareri) di mq 66,85, quindi un parziale della superficie commerciale (abitazione) che sommata alla superficie del balcone di mq 1,35 + terrazzo di mq 5,00 + giardino di mq 3,00 ottiene la superficie totale commerciale.

La presente va ad integrare ed in sostituzione della pag. 10-11-12 della relazione di stima originaria.

A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

- *ubicazione;*
- *epoca di costruzione;*
- *accessibilità diretta ed indiretta;*
- *consistenza dimensionale;*
- *destinazione d'uso;*
- *stato di conservazione e manutenzione;*
- *caratteristiche costruttive;*



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: SCANZANO IONICO

Fascia/zona: Centrale/SS.106 IONICA,FOSSO DELLA VALLE,FERROVIA REGGIO-TARANTO,

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	950	1350	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	770	L	3	4,6	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,5	1,9	L

- 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

Lotto Unico composto da abitazione ed autorimessa nel comune di Scanzano Jonico (MT), fonte Agenzia delle Entrate.

In considerazione dei parametri sopracitati si assume il costo unitario medio per un'abitazione di tipo economico:

- Valore P.U. = €/mq 750,00 (*settecentocinquantaeuro/00*);

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Scanzano Jonico al fg. 60 p.la 1473 sub 9-25 alla Via G. Gronchi, snc piano rialzato e seminterrato.

**Superfici commerciali calcolate:**

TABELLA AMBIENTI E SUPERFICI	
Ambienti	Superficie commerciale mq
Abitazione (compreso pareti)	66,85
Terrazzino	14,35 (5,00) <sup>1</sup>
Balcone	3,85 (1,35) <sup>1</sup>
Corte – Giardino	20,00 (3,00) <sup>3</sup>
<b>TOTALE Sup. Comm. abitazione</b>	<b>76,20</b>
Autorimessa	35,00 (21,00) <sup>2</sup>
<b>TOTALE Superficie Commerciale LOTTO</b>	<b>97,20</b>



Si determina il VALORE VENALE del bene moltiplicando il P.U. in precedenza definito per la superficie commerciale:

**P.U. X SUP. COMM. = 750 €/MQ X 97,20 = € 72.900,00** (*euro settantaduemilanovecnetoeuro/00*);

#### DETRAZIONI

I costi da sostenere a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile:

- CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna sub 9-25:
- Sanzione Amministrativa Comune di Scanzano Jonico € 1000,00 (*euro mille/00*);
- Spese di segreteria CILA Comune di Scanzano Jonico € 50,00 (*euro cinquecento/00*);
- Spese di bolli per variazione catastale € 100,00 (*euro cento/00*);
- Spese tecniche per pratica CILA + Variazione catastale € 1500,00 (*euro millecinquecento/00*);
- Spese smontaggio tettoia non autorizzata e smaltimento € 2000,00 (*euro duemila/00*);

Totale spese € 4650,00 (*euro quattromilaseicentocinquanta/00*)

#### CONCLUSIONI

Per il calcolo della superficie commerciale di un immobile, non tutte le sue parti prese in considerazione hanno lo stesso valore.

Nel concreto, questo significa che alcune misure vengono tenute in considerazione al 100%, mentre altre vengono ponderate, ovvero considerate in maniera proporzionale all'importanza di quei determinati elementi nel complesso dell'ampiezza dell'abitazione ed in particolare:

<sup>1</sup> 35 % della superficie totale per balconi e terrazze coperte, patii e porticati;

<sup>2</sup> 60 % della superficie totale per box auto;

<sup>3</sup> 15 % della superficie totale per giardini di appartamento;

Si può concludere che il lotto oggetto di perizia, valutate le osservazioni, descrizioni tutte e preso come riferimento ufficiale il dato riportato in banca dati dell'Agenzia delle Entrate abbiamo:

Valore finale: **€ 72.900,00** (*settantaduemilanovecnetoeuro/00*);

Detrazioni: € 4.650,00 (*quattromilaseicentocinquantaeuro/00*);

Valore finale escluse detrazioni: **€ 68.250,00** (*sessantottomiladuecentocinquantaeuro/00*).



<sup>1</sup> Balconi e terrazzi: quando comunicano con i vani principali conteggiamo il 30% della superficie fino a 25mq e il 10% per la superficie eccedente ai 25mq; se l'accesso è indiretto le percentuali scendono al 15% e al 5%.

•Aree scoperte esclusive: in caso di ville e villette è il giardino, ma la voce comprende anche i cortili, le corti e i piazzali. Il conteggio è del 10% fino al raggiungimento della superficie completa di vani principali e degli accessori diretti, e del 2% per tutta la parte che eccede.

Agosto 2024

**Il C.T.U.\_**  
Geom. Sandro Nardiello



---

# **ALLEGATO F**

**A.P.E. - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

**- OGGETTO -**

*ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*  
*FABBRICATO SITO IN VIA G. GRONCHI IN SCANZANO JONICO (MT)*  
*Foglio 60 – Particella 1473 – Sub. 9-25*

---

**- PARTE -**

[REDACTED]

**- DEBITORE -**

[REDACTED]

---

**- TECNICO INCARICATO -**

*GEOM SANDRO NARDIELLO*  
*VIA FRATELLI CERVI N. 33 75020 - SCANZANO JONICO (MT)*  
*Mobile: 3664521881*  
*PEC: sandro.nardiello@geopec.it*  
*SITO: www.studiotecniconardiello.com*

---





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240509-077031-15609 VALIDO FINO AL: 09/05/2034



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

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

### Dati identificativi



Regione : **Basilicata**  
Comune : **Scanzano Jonico (MT)**  
Cod.Istat: **077031**  
Indirizzo : **Via G. Gronchi, snc**  
CAP **75020**  
Piano : 1 - Interno :  
Coord. GIS : Lat : **40.253343** ; Long : **16.698531**

Zona climatica : **C**  
Anno di costruzione : **2004**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **60,88**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **225,11**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale			SCANZANO JONICO				Sezione		Foglio		60		Particella		1473	
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a	da	a	da	a				
Altri subalterni																

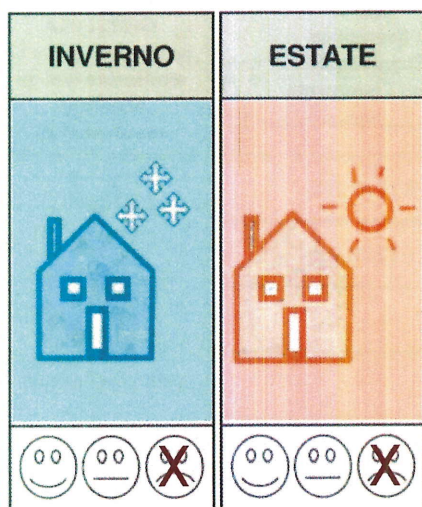
### Servizi energetici presenti

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

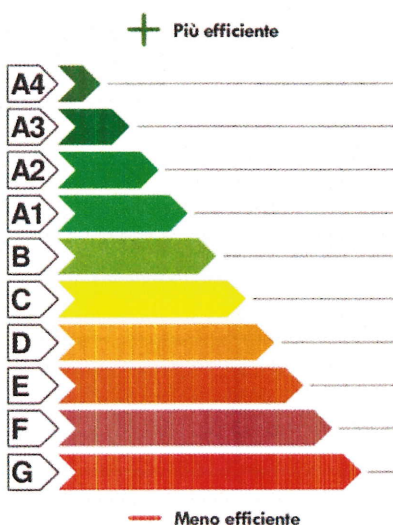
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**  
**G**

EP<sub>gl,nren</sub>  
**239,81**  
kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

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

Se nuovi:

**A1 (62,67)**

Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240509-077031-15609 VALIDO FINO AL: 09/05/2034



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	176,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 239,81
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.437,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl, ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 1,36
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 48,16
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl, nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	5,00	E (141,51)	D 113,60 (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	5,00	F (203,05)	





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240509-077031-15609 VALIDO FINO AL: 09/05/2034



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	225,11	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	298,62	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1,327	
EP <sub>H,nd</sub>	152,30	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0580	-
Y <sub>IE</sub>	0,7164	W/m <sup>2</sup> 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	EPren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2016	Non presente	Gas naturale	24,00	0,76 $\eta_H$	0,71	199,23
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2016	Non presente	Gas naturale	24,00	0,36 $\eta_W$	0,65	40,58
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240509-077031-15609 VALIDO FINO AL: 09/05/2034



## 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.

Si consiglia di effettuare come primo intervento almeno la sostituzione della caldaia con un generatore a condensazione.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico  Tecnico abilitato  Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	SANDRO NARDIELLO
Indirizzo	VIA S. PERTINI, 23 - 75020 - SCANZANO JONICO (MT)
E-mail	sandronardiello@gmail.com
Telefono	+39 3664521881
Titolo	GEOMETRA
Ordine/iscrizione	COLLEGIO DEI GEOMETRI DI MATERA AL N. 1181
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

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

Data di emissione: 09/05/2024



Firma e timbro del tecnico o firma digitale







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240509-077031-15609 VALIDO FINO AL: 09/05/2034



## 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 comfort 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.



**Oggetto:** Dichiarazione di non presenza di impianto termico<sup>1</sup> (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico<sup>1</sup> non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

Il sottoscritto Sandro Nardiello, nato a Modugno (BA) il 22/07/1980 e residente in via S. Pertini n° 23 nel Comune di Scanzano Jonico - Prov. MT;

Cellulare : +39 3664521881, email: [sandronardiello@gmail.com](mailto:sandronardiello@gmail.com) – PEC: [sandro.nardiello@geopec.it](mailto:sandro.nardiello@geopec.it)

in qualità di : **certificatore predisponente**

### **DICHIARA,**

avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445, e consapevole delle pene stabilite

per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, sotto la mia personale responsabilità, che l'immobile ubicato nel Comune di Scanzano Jonico Provincia (MT), in via G. Gronchi, piano terra e riportato in N.C.E.U. al foglio 60, particella 1473, sub. 9;

- **non è dotato di un impianto termico e quindi per la redazione dell'APE ho seguito quanto previsto dalla normativa nazionale vigente;**
- **è dotato di un impianto termico ma lo stesso è disattivato in quanto non alimentato da una fonte di energia o comunque è privo di parti essenziali che non ne permettono il funzionamento senza un intervento manutentivo straordinario che le ripristino. Pertanto ho potuto redigere l'APE, posso allegare il libretto d'impianto ma non posso inviare i controlli periodici (codice attribuito all'impianto dal relativo catasto: \_\_\_\_\_);**

Scanzano Jonico li: 08/05/2024

firma : \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Con il D.lgs. 48 del 2020 è stata modificata la definizione di impianto termico:

impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.