



TRIBUNALE ORDINARIO
DI
LUCERA

Procedura Esecutiva N. 180/2012 R.G.

Allegato 17:
Attestato di Certificazione Energetica - Lotto 1

Creditore procedente:

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'
S.G.A. SPA

Debitori:



Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Giulia STANO

Lucera, 03/05/2013



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni POSTIGLIONE

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	12 aprile 2023
Riferimenti catastali	Part. 8900 - Fg. 81 - P.lla 1047 - Sub. 20		
Indirizzo edificio	Via Pastore, 34 - Lucera (FG)		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprieta'	☒ Riqualficazione energetica ☐
Proprieta'		Telefono	*****
Indirizzo	*****	E-mail	*****

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂

30 kgCO₂/m²anno



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
100.8 kWh/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

kWh/m²anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
11.1 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
81.8 kWh/m²anno

Limite di legge



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
18.1 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

5. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
Antropinare inforno per isolamento termico - spessore 4 cm	62,7; Classe E	7
	Classe	
	Classe	
	Classe	
	Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	62,7 kWh/m ² ; Classe E	7 (cib anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

A	14.7 < kWh/m ² *anno
A	20.3 < kWh/m ² *anno
B	29 < kWh/m ² *anno
C	40.6 < kWh/m ² *anno
D	49.3 < kWh/m ² *anno
E	63.6 < kWh/m ² *anno
F	86.6 < kWh/m ² *anno
G	86.6 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. legislativo = 40.6 kWh/m²*anno

100.2 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
		Indice energia primaria (EPI)	91.8	Indice energia primaria (EPac)	19.1
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/06)	22.6		
Indice involucro (EPI,invol)	19	Indice involucro(EPI,invol)	32.6	Fonti rinnovabili	0
		Rendimento medio stagionale impianto (%)	0.44		
		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

La classe di efficienza energetica indicata in questo documento è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo energetico, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato e non tengono conto delle effettive consuetudini degli utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti, dei dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne, apporti solari, ecc.), dell'uso dell'edificio (temperature interne, ventilazione, fabbisogno di acqua calda sanitaria) e del tipo di energia impiegata (gasolio, gas metano, ecc.). La classe di efficienza energetica dipende anche dall'efficienza della produzione del calore. Ciò significa che l'uso di fonti energetiche rinnovabili ha un effetto positivo sul bilancio energetico, mentre l'uso di energia elettrica ha un effetto negativo.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Abitazione economica		
Tipologia costruttiva	Struttura con telaio c.a.		
Anno di costruzione	1979	Numero di appartamenti	12
Volume lordo riscaldato V (m³)	507,6	Superficie utile m²	141
Superficie disperdente S (m²)	101,5	Zona climatica/GG	D/1473
Rapporto S/V	0,2	Destinazione d'uso	Residenziale



11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	.....	Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (kW)	.....	Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	.....	Tipologia	Caldala
	Potenza nominale (kW)	.....	Combustione	Metano
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	.....	Tipologia	.....
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh _{th})	.....		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....
Progettista/i impianti	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....

13. COSTRUZIONE

Costruttore	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....
Direttore/i lavori	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Ing. Giovanni Postiglione		
Indirizzo	Via Cairoli, 55 - Lucera (FG)	Telefono/e-mail	+39 0881 200262
Titolo	Ingegnere Civile e Ambientale	Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto Ing. Giovanni Postiglione dichiara sotto la propria totale responsabilità di essere completamente estraneo al progetto oggetto della presente certificazione		
Informazioni aggiuntive	Nulla da dichiarare		

15. SOPRALLUOGHI

1) 15/03/2013
2) 28/03/2013
3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	O	Rilevo sull'edificio	X
Provenienza e responsabilità	Pianta catastale - Rilevo planimetrico		
			

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione
12/4/2013



Firma del tecnico

[Handwritten signature]



TRIBUNALE ORDINARIO
DI
LUCERA

Procedura Esecutiva N. 180/2012 R.G.

Allegato 18:
Attestato di Certificazione Energetica - Lotto 2

Creditore procedente:

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'
S.G.A. SPA

Debitori:



Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Giulia STANO

Lucera, 03/05/2013



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni POSTIGLIONE

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	20/04/2023
Riferimenti catastali	Fg. 7 - P.Ila 812 - Sub. 20 e 21		
Indirizzo edificio	Piazza Petrucci, 22 - Rodi Garganico (FG)		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒ Riqualficazione energetica ☐
Proprietà	[REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]		
Telefono	[REDACTED]		
E-mail	[REDACTED]		

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂

20.1 kgCO₂/m²anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
.....	, Classe **	**
.....	, Classe **	**
.....	, Classe **	**
.....	, Classe **	**
.....	, Classe **	**
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	0; Classe 0 kWh/m² anno	0 (-10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Refrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	---------------	---	-----------------------	---

A'	17.7 < kWh/m²*anno
A	26.4 < kWh/m²*anno
B	38.1 < kWh/m²*anno
C	52.8 < kWh/m²*anno
D	64.5 < kWh/m²*anno
E	85 < kWh/m²*anno
F	117.1 < kWh/m²*anno
G	117.1 ≥ kWh/m²*anno

Rif. legislativo = 52.8 kWh/m²*anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPI)		Indice energia primaria (EPI)	198.2	Indice energia primaria (EPac)	63
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	34.6		
Indice involucro (EPe_invol)	25.2	Indice involucro (EPI_invol)	75.2	Fonti rinnovabili	0
		Rendimento medio stagionale impianto (ng)	0.36		
		Fonti rinnovabili	0		

9. NOTE

La classe di efficienza energetica indicata in questo documento è stata calcolata in base al fabbisogno annuale di energia primaria. I valori riportati non indicano il reale consumo energetico, ma sono il risultato di un calcolo standardizzato e non tengono conto delle effettive consuetudini degli utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti, dei dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne, apporti solari, ecc.), dell'uso dell'edificio (temperature interne, ventilazione, fabbisogno di acqua calda sanitaria) e del tipo di energia impiegata (gasolio, gas metano, ecc.). La classe di efficienza energetica dipende anche dall'efficienza della produzione del calore. Ciò significa che l'uso di fonti energetiche rinnovabili ha un effetto positivo sul bilancio energetico, mentre l'uso di energia elettrica ha un effetto negativo.

10. EDIFICIO

ologia edilizia	Abitazione economica		
ologia costruttiva	Struttura con telaio in c.a.		
io di costruzione	1982	Numero di appartamenti	-
ume lordo caldato V (m³)	264	Superficie utile m²	80
uperficie disperdente (m²)	110,9	Zona climatica/GG	C/1353
apporto S/V	0,42	Destinazione d'uso	Residenziale



11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	.....	Tipologia	.....
	Potenza nominale (kW)	.....	Combustione	.....
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	.....	Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)	.....	Combustione	Energia elettrica
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	.....	Tipologia	.....
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)	.....		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....
Progettista/i impianti	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....

13. COSTRUZIONE

Costruttore	Immobiliare Baia degli Aranci		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....
Costruttore lavori	.....		
Indirizzo	.....	Telefono/e-mail	.....

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Organismo pubblico	Tecnico abilitato ☒	Energy Manager	Organismo / Società
Cognome e nome / denominazione	Ing. Giovanni Postiglione		
Indirizzo	Via Cairoli, 56 - 71036 Lucera (FG)	Telefono/e-mail	+39 0881.200262
Qualifica	Ingegnere Civile e Ambientale - Dottore di ricerca in Scienze dell'Ingegneria Civile e Ambientale	Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto Ing. Giovanni Postiglione dichiara sotto la propria totale responsabilità di essere completamente estraneo al progetto oggetto della presente certificazione		
Informazioni aggiuntive	Nulla da dichiarare		

15. SOPRALLUOGHI

15/03/2013
09/04/2013

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	☐	Rilevo sull'edificio	☒
Convenienza e responsabilità	Dati catastali - Rilevo *****		

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione
17/4/2013



Firma del tecnico

[Handwritten signature]



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
LUCERA**

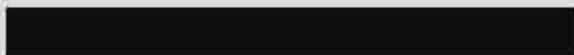
Procedura Esecutiva N. 180/2012 R.G.

Relazione di stima - Lotto 1

Creditore procedente:

**SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'
S.G.A. SPA**

Debitori:



Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Giulia STANO

Lucera, 03/05/2013



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni POSTIGLIONE**



INDICE

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	2
2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1	3
3 – DOTAZIONI CONDOMINIALI	8
4 – STATO DI POSSESSO	8
5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
5.1 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	9
5.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	11
5.3 – Altre informazioni per l'acquirente	15
6 – VALUTAZIONE DEL LOTTO	17



1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1

- Appartamento, posto in abitato di Lucera (FG), alla Via R. Pastore n. 34, al terzo piano, al numero di interno 12. L'immobile è composto da:

➤ *quattro vani più accessori (cucina, 2 bagni e 2 ripostigli);*

per una superficie lorda complessiva pari a circa 140,00 m² (superficie dedotta dalle piante catastali, le quali sono state verificate in sede di sopralluogo).

Per ciò che concerne i confinanti attuali dell'unità immobiliare oggetto della perizia, così come riferito in sede di sopralluogo dal Sig. [REDACTED]

(*cfr. all. n.15*), sono di proprietà [REDACTED]

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Lucera (FG), in ditta

[REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] (proprietà per 1/2)

con le seguenti indicazioni catastali:

*"partita n. 8900, foglio n. 81, particella 1047 sub 20, categoria A/3, classe 4, vani 7,
con rendita catastale € 2394"*

Infine, come si evince dalla dichiarazione data dal Sig. [REDACTED]

presente nel Verbale di Sopralluogo del 28 marzo 2013 (*cfr. all. n.15*), non esistono millesimi di parti in comune con il Condominio.



2 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

L'immobile in osservazione è costituito da un appartamento, per uso abitazione, facente parte di una palazzina edificata per mezzo di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Lucera in data 11 dicembre 1977 con il n.91 del registro concessioni e con il n. 782 del repertorio (*cfr. all. n.7*) e recintata a seguito della successiva licenza edilizia rilasciata dal medesimo Comune in data 24 agosto 1982 con il n.950 del registro concessioni. Tale manufatto edilizio, che si erge su quattro piani fuori terra adibiti tutti ad abitazione e che è costituito anche da un piano interrato adibito a parcheggio, presenta una struttura portante in elevazione interamente in c.a. composta da travi e pilastri, questi ultimi poggianti su fondazioni isolate a plinto. Essa presenta, inoltre, orizzontamenti in laterizio armato, pareti divisorie interne in laterizio intonacato o rivestito, copertura piana e scala in soletta armata.

La facciata prospettica del fabbricato è in parte rivestita con piastrelle e in parte intonacata, per quanto riguarda i piani che vanno dal primo all'ultimo, mentre presenta un rivestimento costituito da lastre in pietra di Apricena per tutta l'altezza del piano rialzato.

La pavimentazione interna è in ceramica, seppur di diversa fantasia; mentre la pavimentazione delle terrazze è in marmette di cemento e graniglia.



L'appartamento presenta doppi infissi: quelli interni sono in legno Douglas mentre quelli esterni sono in alluminio. Tutte le porte interne e la porta di ingresso sono in legno.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto; pertanto si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

☐ Apprezamenti generali dell'unità immobiliare

Il locale si sviluppa al solo piano terzo, e si compone di: *4 vani, cucina, 2 bagni e 2 ripostigli.*

Gli ambienti interni ispezionati presentano le seguenti caratteristiche:

- *pavimentazione interna in ceramica di diversa forma e fantasia a seconda degli ambienti;*
- *pavimentazione delle terrazze costituita da marmette in cemento e graniglia;*
- *pareti piastrellate nei bagni e intonacate al civile e tinteggiate nei restanti ambienti;*
- *porte interne in legno;*



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

- *doppi infissi composti da serramenti interni in legno douglas e serramenti esterni in alluminio;*
- *porta di ingresso in legno munita di serratura di rinforzo interna;*
- *bagni muniti di relativi apparecchi sanitari (lavabo, tazza, bidet);*
- *altezza interna: $h_i=3,00$ m;*

L'alloggio è inoltre munito dei seguenti impianti:

- *impianto idrico, allacciato alla rete cittadina, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia;*
- *impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;*
- *impianto elettrico dotato di relativo interruttore differenziale.*

☐ Stato d'uso dell'unità immobiliare

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, fatta eccezione per alcune parti del soffitto, che presentano piccoli segni di deterioramento (*cfr. Repertorio Fotografico - Lotto I*).

☐ Superficie commerciale degli immobili

Dall'esame dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si apprende che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
1. Superficie di vani principali e accessori diretti (camere, bagni, ingressi, disimpegni, ecc...)	141.00 m ²	1.00	141.00 m ²
2. Superficie di vani accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte e simili)	0.00 m ²	0.50	0.00 m ²
3. Superficie di vani accessori indiretti non comunicanti (cantine, soffitte e simili)	0.00 m ²	0.25	0.00 m ²
4. Superficie di vani accessori indiretti comunicanti con i locali di cui al punto 1 (cantine, soffitte e simili)	21.18 m ²	0.30	6.35 m ²
5. Superficie di vani accessori indiretti non comunicanti con i locali di cui al punto 1 (cantine, soffitte e simili)	0.00 m ²	0.15	0.00 m ²
6. Superfici scoperte (cortili di pertinenza)	0.00 m ²	0.10	0.00 m ²
Totale superficie commerciale (Lotto 1)			147.35 m ²

Tab. 2.1 – Calcolo superficie commerciale

(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)



☐ Coefficienti di deprezzamento

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Caratteri ambientali</i>	<i>buoni</i>	<i>1.00</i>
<i>Vetustà</i>	<i>tra 20 e 50 anni</i>	<i>0.80</i>
<i>Tipologia</i>	<i>fabbricato economico</i>	<i>1.05</i>
<i>Posizione</i>	<i>semiperiferica</i>	<i>1.20</i>
<i>Panoramicità</i>	<i>media</i>	<i>0.90</i>
<i>Caratteri tecnologici</i>	<i>buoni</i>	<i>0.90</i>
<i>Stato di conservazione</i>	<i>normale</i>	<i>1.00</i>

Tab 2.2 – Coefficienti di deprezzamento

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile} = 0.816 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Lucera.



3 - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto potuto appurare, l'immobile del debitore risulta di tipo condominiale, non condividendo, però, nulla con le altre unità immobiliari.

4 - STATO DI POSSESSO

Da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto apprendere che l'immobile pignorato, allo stato attuale, risulta occupato dalla Società a responsabilità limitata [REDACTED] in virtù del contratto di locazione ultranovennale trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lucera in data 19 gennaio 2010, così come di seguito riportato.

Nota di trascrizione del 19/01/2010 di cui al reg. part. 408 e reg. gen. 518: Atto tra vivi per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/01/2010 n. rep. 50651/23007 redatto dal Notaio Scrocco Orfina (Codice fiscale [REDACTED] con sede in Lucera (FG).

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
[REDACTED]	1/1 su proprietà	[REDACTED]	1/2 su proprietà
		[REDACTED]	1/2 su proprietà



Tale contratto è stato stipulato per la durata di 30 (trenta) anni dal 20 gennaio 2010 al 19 gennaio 2040 senza necessità della preventiva disdetta.

5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], in ordine all'immobile pignorato di cui al Lotto 1, è possibile asserire quanto segue:

<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Affermativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	Negativo
<i>Esistenza di usufrutto:</i>	Negativo

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

1 - *Nota di trascrizione del 19/01/2010 di cui al reg. part. 408 e reg. gen. 518: Atto tra vivi per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/01/2010 n. rep. 50651/23007 redatto dal Notaio Scrocco Orfina (Codice fiscale [REDACTED] con sede in Lucera (FG).*



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
	1/1 su proprietà		1/2 su proprietà
			1/2 su proprietà

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In ordine ad eventuali atti di asservimento urbanistici ed eventuali cessioni di cubatura dell'immobile in esame (lotto 1), il sottoscritto, esaminati gli atti a sua disposizione, non ha riscontrato l'esistenza dei vincoli in questione.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

In ordine ad eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge relativi all'immobile in esame (lotto 1), lo scrivente, esaminati gli atti a sua disposizione, evidenzia l'inesistenza di tale vincolo.

Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale

In merito all'esistenza di ulteriori pesi o limitazioni d'uso gravanti sul bene in esame, anche di natura condominiale, dell'immobile in esame (lotto 1), il sottoscritto, consultati gli atti a sua disposizione, ne rileva l'inesistenza.



Esistenza di usufrutto

Per quanto concerne l'esistenza di diritto di usufrutto in merito all'immobile oggetto della presente perizia (lotto 1), lo scrivente, esaminati gli atti a sua disposizione, ne rileva l'inesistenza.

5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], in ordine all'immobile pignorato di cui al Lotto 1, è possibile asserire quanto segue:

<i>Iscrizioni:</i>	Affermativo
<i>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	Affermativo
<i>Eventuali difformità urbanistico-edilizie:</i>	Negativo
<i>Eventuali difformità catastali:</i>	Affermativo

Iscrizioni

1 - Nota d'iscrizione del 03/10/1988 di cui al reg. part. 2617 e reg. gen. 7551: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, redatto dal Notaio Renato Di Biase in Torremaggiore in data 29 settembre 1988.

Ipoteca gravante sull'immobile di cui al foglio 81, p.lla 1047 sub 20 (Cat. A/3), allibrato al



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

catasto fabbricati del Comune di Lucera in Via R.Pastore, 34 (già Via Ferrante).

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
Banco di Napoli			1/2 su proprietà
C.F. 00397500638	1/1 su proprietà		1/2 su proprietà

Il costo per la cancellazione è pari a 35,00 € (trentacinque euro).

2 - Nota d'iscrizione del 10/10/1995 di cui al reg. part. 684 e reg. gen. 6746: Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 0 del 05/10/1995.

Ipoteca gravante sull'immobile di cui al foglio 81, p.lla 1047 sub 20 (Cat. A/3), allibrato al catasto fabbricati del Comune di Lucera in Via R.Pastore, 34 (già Via Ferrante).

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
			1/2 su proprietà
	1/1 su proprietà		1/2 su proprietà

Il costo per la cancellazione è funzione del valore dei beni ipotecati che saranno oggetto di vendita. L'importo massimo dovuto è pari a 1385,00 € (milleduecentonovantuno euro) costituito



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

da:

- *imposta ipotecaria:* 1291,00 € (milleduecentonovantuno euro);
- *imposta di bollo:* 59,00 € (cinquantanove euro);
- *tassa ipotecaria:* 35,00 € (trentacinque euro).

3 - *Nota d'iscrizione del 07/12/2007 di cui al reg. part. 1874 e reg. gen. 10814: Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per atto notarile pubblico del 29/09/1988 redatto dal Notaio Renato Di Biase (Codice fiscale [REDACTED] - Capitale di € 118785,09; per un totale di € 237570,17) n. rep. 15438.*

Ipoteca gravante sull'immobile di cui al foglio 81, p.lla 1047 sub 20 (Cat. A/3), allibrato al catasto fabbricati del Comune di Lucera in Via R.Pastore, 34 (già Via Ferrante).

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
Banco di Napoli S.P.A.		[REDACTED]	1/2 su proprietà
Cod. Fis. 00397500638	1/1 su proprietà	[REDACTED]	1/2 su proprietà

Il costo per la cancellazione è pari a 35,00 € (trentacinque euro).



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1 - *Nota di trascrizione del 16/10/2012 di cui al reg. part. 7681 e reg. gen. 6300: Verbale esecutivo di pignoramento immobili per atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Lucera (Codice fiscale: 82001730710) del 01/10/2012 n. rep. 1179.*

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
SOCIETA' PER LA GESTIONE			1/2 su proprietà
DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A.	1/1 su proprietà		
C.F. 05828330638			1/2 su proprietà

Il costo per la cancellazione è pari a 262,00 € (duecentosessantadue euro) costituita da:

- *imposta ipotecaria: 168,00 € (centosessantotto euro);*
- *imposta di bollo: 59,00 € (cinquantanove euro);*
- *tassa ipotecaria: 35,00 € (trentacinque euro).*

Difformità urbanistico-edilizie

In ordine ad eventuali difformità urbanistico-edilizie degli immobili in esame (lotto 1), lo scrivente, esaminati gli atti ed esperita l'ispezione degli stessi, nulla di difforme ha riscontrato rispetto agli atti progettuali e ai titoli edilizi afferenti all'immobile periziando.



Difformità Catastali

In merito ai dati catastali dell'immobile periziando sussistono difformità tra i dati presenti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare consegnato al sottoscritto e quelli che risultano dalla visura catastale telematica del 06/03/2013 (*cfr. all. n.1*). Come già esplicitato nella Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, tali differenze sono dovute al mancato cambio di toponomastica (da Via Ferrante a Via R. Pastore, 34) e alla presenza di una struttura prefabbricata atta a chiudere parte del balcone esterno accessibile dalla cucina.

5.3 - Altre informazioni per l'acquirente

Per ciò che riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, si può asserire quanto segue:

- | | |
|--|--------------------|
| - <i>Spese condominiali ordinarie:</i> | Affermativo |
| - <i>Spese condominiali scadute non pagate:</i> | Negativo |
| - <i>Cause pendenti (fatta eccezione per la presente procedura):</i> | Negativo |

Spese condominiali ordinarie

A proposito di eventuali spese condominiali ordinarie, lo scrivente, accertata l'esistenza delle stesse, ha potuto quantificarle in sede di sopralluogo (*cfr. all. n.15*).



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

Durante il sopralluogo del giorno 28 marzo 2013, infatti, il Sig. [REDACTED], co-proprietario dell'immobile insieme alla Sig.ra [REDACTED], ha affermato che esse ammontano a 35,00 € (trentacinque euro) mensili.

Spese condominiali scadute non pagate

In ordine ad eventuali spese condominiali, straordinarie e/o ordinarie, non pagate, come è possibile notare dal Verbale di sopralluogo del 28 marzo 2013 (*cfr. all. n.15*), il sottoscritto, a seguito delle dichiarazioni fatte dal Sig. [REDACTED], può affermare che le spese straordinarie sono inesistenti e che quelle ordinarie sono state tutte pagate.

Cause pendenti

In merito ad eventuali altre cause pendenti aventi ad oggetto l'immobile periziato, come si evince dallo studio degli atti a disposizioni dello scrivente, si può asserire che in capo ai debitori, Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], non pendono altre cause.



6 - VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento. Tale metodo, eseguito mediante il procedimento “sintetico”, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (“valore unitario ordinario” in €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “valore unitario reale” (in €/m²).

Da indagini informative condotte direttamente presso agenzie di intermediazione di fiducia, integrate con i dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare, il sottoscritto ha potuto ricavare informazioni attendibili circa l'attuale andamento del mercato immobiliare, che regola la compravendita nel Comune di Lucera.

Si può, pertanto, asserire che, per immobili usati, adibiti a civile abitazione, in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio, con



finiture normali, muniti di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina, il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad 1300,00 €/m² (“valore unitario ordinario”).

E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (vetustà, ubicazione, servizi igienici, altezza netta interna, ecc.), che, comparate con quelle standard, degli immobili ad uso commerciale quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il “valore unitario ordinario” a quello “reale” ($V_{u,r}$).

Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima, riassunte nella tabella riportata nel paragrafo n. 2, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 0,816*), si ottiene il seguente “valore unitario reale”:

$$V_{u,r} = 1300,00 \text{ €/m}^2 \times 0,816 = 1060,80 \text{ €/m}^2$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità abitativa (pari a circa 147,35 m²), produce il seguente valore del Lotto 1:



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

Valore Lotto unico:	
$147,35 \text{ m}^2 \times 1060,80 \text{ €/m}^2$	156308,88 €

pari, quindi, a centocinquantaseimilatrecentootto euro e ottantotto centesimi.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni Postiglione



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
LUCERA**

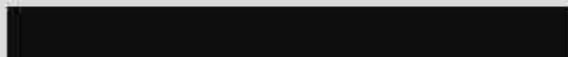
Procedura Esecutiva N. 180/2012 R.G.

Relazione di stima - Lotto 2

Creditore procedente:

**SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA'
S.G.A. SPA**

Debitori:



Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Giulia STANO

Lucera, 03/05/2013



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni POSTIGLIONE**



INDICE

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	2
2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1	3
3 – DOTAZIONI CONDOMINIALI	8
4 – STATO DI POSSESSO	8
5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	9
5.1 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	9
5.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	11
5.3 – Altre informazioni per l'acquirente	15
6 – VALUTAZIONE DEL LOTTO	17



1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

LOTTO 2

- Appartamento, posto in abitato di Rodi Garganico, alla Piazza Petrucci, 22 (ex C.da Baia degli Aranci), al piano rialzato e al piano semi-interrato, composto da:

➤ *tre vani più accessori (cucinino, 2 bagni) e giardino di pertinenza;*

per una superficie lorda complessiva pari a circa 138,00 m² (superficie dedotta dalle piante catastali, le quali sono state verificate in sede di sopralluogo).

Per ciò che concerne i confinanti attuali dell'unità immobiliare oggetto della perizia, così come riferito in sede di sopralluogo dal Sig. [REDACTED] (cfr. all. n.16), sono di proprietà non precisate.

L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Rodi Garganico (FG), in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] (proprietà per 1/2) con le seguenti indicazioni catastali:

" foglio n. 7, particella 812 sub 20 e 21, categoria A/3, classe 1, con rendita catastale 296,96 €"

Infine, come si evince dalla dichiarazione data dal Sig. [REDACTED], figlio del Sig. [REDACTED], presente nel Verbale di Sopralluogo del 09 aprile 2013 (cfr. all. n.16), non esistono millesimi di parti in comune con il



Condominio.

2 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 2

L'immobile in osservazione è costituito da un appartamento, per uso abitazione, facente parte di una palazzina edificata per mezzo di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rodi Garganico in data 8 aprile 1980 con il n.14 (*cfr. all. n.10*). Tale manufatto edilizio, che si erge su tre piani fuori terra adibiti tutti ad abitazione ed è costituito anche da un piano semi-interrato adibito anche esso ad abitazione, presenta una struttura portante in elevazione interamente in c.a. composta da travi e pilastri, questi ultimi poggianti su fondazioni isolate a plinto. Essa presenta, inoltre, orizzontamenti in laterizio armato, pareti divisorie interne in laterizio intonacato o rivestito, copertura piana e scala in soletta armata.

La facciata prospettica del fabbricato è interamente intonacata.

La pavimentazione interna è in ceramica, seppur di diversa fantasia.

L'appartamento presenta infissi in legno. Tutte le porte interne e la porta di ingresso sono in legno.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti (lesioni) che possano indicare una sofferenza statica in atto; pertanto si deve convenire che, in



carezza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta caratterizzato da vizi o problemi statici. Ad avallare tale ipotesi vi è la dichiarazione resa dal Sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo (*cfr. all. n. 16*), con la quale veniva riferito che l'immobile negli anni passati è stato posto sotto sequestro per motivi urbanistici e statici.

☐ Apprezamenti generali dell'unità immobiliare

Il locale si sviluppa al piano rialzato e al piano semi-interrato, e si compone di:
3 vani, cucinino e 2 bagni.

Gli ambienti interni ispezionati presentano le seguenti caratteristiche:

- *pavimentazione interna in ceramica di diversa forma e fantasia a seconda degli ambienti;*
- *pareti piastrellate nei bagni e intonacate al civile e tinteggiate nei restanti ambienti;*
- *porte interne in legno;*
- *infissi in legno;*
- *porta di ingresso in legno;*
- *bagni muniti di relativi apparecchi sanitari (lavabo, tazza, bidet);*
- *altezza interna: $h_1 = 3,00$ m, per il piano rialzato, e $h_1 \approx 2,70$ m, per il piano*



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

interrato;

L'alloggio è inoltre munito dei seguenti impianti:

- *impianto idrico, allacciato alla rete cittadina;*
- *boiler elettrico per la produzione di acqua calda;*
- *impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;*
- *impianto elettrico dotato di relativo interruttore differenziale.*

☐ Stato d'uso dell'unità immobiliare

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione (*cfr. Repertorio Fotografico – Lotto 2*).

☐ Superficie commerciale degli immobili

Dall'esame dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si apprende che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
1. Superficie di vani principali e accessori diretti (camere, bagni, ingressi, disimpegni, ecc...)	80.00 m ²	1.00	80.00 m ²



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

2. Superficie di vani accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte e simili)	0.00 m²	0.50	0.00 m²
3. Superficie di vani accessori indiretti non comunicanti (cantine, soffitte e simili)	0.00 m²	0.25	0.00 m²
4. Superficie di vani accessori indiretti comunicanti con i locali di cui al punto 1 (cantine, soffitte e simili)	0.00 m²	0.30	0.00 m²
5. Superficie di vani accessori indiretti non comunicanti con i locali di cui al punto 1 (cantine, soffitte e simili)	0.00 m²	0.15	0.00 m²
6. Superfici scoperte (cortili di pertinenza)	58.00 m²	0.10	5.80 m²
Totale superficie commerciale (Lotto 2)			85.80 m²

Tab. 2.1 – Calcolo superficie commerciale

(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei “Manuali di Estimo” con le caratteristiche intrinseche dell’immobile)



☐ Coefficienti di deprezzamento

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Caratteri ambientali</i>	<i>buoni</i>	<i>1.00</i>
<i>Vetustà</i>	<i>tra 20 e 50 anni</i>	<i>0.80</i>
<i>Tipologia</i>	<i>fabbricato economico</i>	<i>1.05</i>
<i>Posizione</i>	<i>semiperiferica</i>	<i>1.20</i>
<i>Panoramicità</i>	<i>ottima</i>	<i>1.00</i>
<i>Caratteri tecnologici</i>	<i>mediocri</i>	<i>0.80</i>
<i>Stato di conservazione</i>	<i>scadente</i>	<i>0.60</i>

Tab 2.2 – Coefficienti di deprezzamento

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile} = 0,484 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Rodi Garganico.



3 - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto potuto appurare, l'immobile del debitore risulta di tipo condominiale, non condividendo, però, nulla con le altre unità immobiliari.

4 - STATO DI POSSESSO

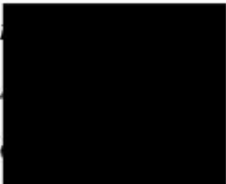
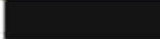
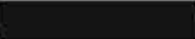
Da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto apprendere che l'immobile pignorato, allo stato attuale, risulta occupato dalla Società a responsabilità limitata [REDACTED]

[REDACTED] in virtù del contratto di locazione ultranovennale trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lucera in data 19 gennaio 2010, così come di seguito riportato. Tale contratto è stato stipulato per la durata di 30 (trenta) anni dal 20 gennaio 2010 al 19 gennaio 2040 senza necessità della preventiva disdetta.

Nota di trascrizione del 19/01/2010 di cui al reg. part. 409 e reg. gen. 519: Atto tra vivi per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/01/2010 n. rep. 50651/23007 redatto dal Notaio Scrocco Orfina (Codice fiscale [REDACTED] con sede in Lucera (FG).



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
	1/1 su proprietà		1/2 su proprietà
		C.F. 	
			1/2 su proprietà
		C.F. 	

5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il Sig.  e la Sig.ra , in ordine all'immobile pignorato di cui al Lotto 2, è possibile asserire quanto segue:

<i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i>	Affermativo
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i>	Negativo
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i>	Negativo
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:</i>	Negativo
<i>Esistenza di usufrutto:</i>	Negativo



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

Domande giudiziali ed altre trascrizioni

1 - *Nota di trascrizione del 19/01/2010 di cui al reg. part. 409 e reg. gen. 519: Atto tra vivi per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 13/01/2010 n. rep. 50651/23007 redatto dal Notaio Scrocco Orfina (Codice fiscale [redacted] con sede in Lucera (FG).*

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
[redacted]	1/1 su proprietà	[redacted]	1/2 su proprietà
		C.F. [redacted]	
		[redacted]	1/2 su proprietà
		C.F. [redacted]	

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In ordine ad eventuali atti di asservimento urbanistici ed eventuali cessioni di cubatura dell'immobile in esame (lotto 2), il sottoscritto, esaminati gli atti a sua disposizione, non ha riscontrato l'esistenza dei vincoli in questione.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

In ordine ad eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge relativi all'immobile in esame (lotto 2), lo scrivente, esaminati gli atti a sua disposizione, evidenzia l'inesistenza di tale vincolo.



Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale

In merito all'esistenza di ulteriori pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale, dell'immobile in esame (lotto 2), il sottoscritto, consultati gli atti a sua disposizione, ne rileva l'inesistenza.

Esistenza di usufrutto

Per quanto concerne l'esistenza di diritto di usufrutto in merito all'immobile oggetto della presente perizia (lotto 2), lo scrivente, esaminati gli atti a sua disposizione, ne rileva l'inesistenza.

5.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Come si evince dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], in ordine all'immobile pignorato di cui al Lotto 2, è possibile asserire quanto segue:

<i>Iscrizioni:</i>	Affermativo
<i>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:</i>	Affermativo
<i>Eventuali difformità urbanistico-edilizie:</i>	Negativo
<i>Eventuali difformità catastali:</i>	Affermativo



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

Iscrizioni

1 - *Nota d'iscrizione del 03/10/1988 di cui al reg. part. 2617 e reg. gen. 7551: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, redatto dal Notaio Renato Di Biase in Torremaggiore in data 29 settembre 1988.*

Ipoteca gravante sull'immobile di cui al foglio 7, p.lla 812 sub 20 e sub 21 (Cat. A/3), allibrato al catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico in C.da Baia degli Aranci.

a favore		contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
Banco di Napoli C.F. 00397500638	1/1 su proprietà	[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	
		[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	

Il costo per la cancellazione è pari a 35,00 € (trentacinque euro).

2 - *Nota d'iscrizione del 10/10/1995 di cui al reg. part. 684 e reg. gen. 6746: Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo – Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 0 del 05/10/1995.*

Ipoteca gravante sull'immobile di cui al foglio 7, p.lla 812 sub 20 e sub 21 (Cat. A/3), allibrato al catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico in C.da Baia degli Aranci.



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
Nettis Impianti Srl C.F. 00798680724	1/1 su proprietà	[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	
		[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	

Il costo per la cancellazione è funzione del valore dei beni ipotecati che saranno oggetto di vendita. L'importo massimo dovuto è pari a 1385,00 € (milleduecentonovantuno euro) costituito da:

- *imposta ipotecaria: 1291,00 € (milleduecentonovantuno euro);*
- *imposta di bollo: 59,00 € (cinquantanove euro);*
- *tassa ipotecaria: 35,00 € (trentacinque euro).*

3 - Nota d'iscrizione del 07/12/2007 di cui al reg. part. 1874 e reg. gen. 10814: Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, per atto notarile pubblico del 29/09/1988 redatto dal Notaio Renato Di Biase (Codice fiscale [REDACTED] - Capitale di € 118785,09; per un totale di € 237570,17) n. rep. 15438.

Ipoteca gravante sull'immobile di cui al foglio 7, p.lla 812 sub 20 e sub 21 (Cat. A/3), allibrato al catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico in C.da Baia degli Aranci.



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
Banco di Napoli S.P.A. Cod. Fis. 00397500638	1/1 su proprietà	[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	
		[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	

Il costo per la cancellazione è pari a 35,00 € (trentacinque euro).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1 - Nota di trascrizione del 16/10/2012 di cui al reg. part. 7681 e reg. gen. 6300: Verbale esecutivo di pignoramento immobili per atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Lucera (Codice fiscale: 82001730710) del 01/10/2012 n. rep. 1179.

a favore		Contro	
Soggetti	diritto	Soggetti	diritto
SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A. C.F. 05828330638	1/1 su proprietà	[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	
		[REDACTED]	1/2 su proprietà
		C.F. [REDACTED]	

Il costo per la cancellazione è pari a 262,00 € (duecentosessantadue euro) costituita da:

- *imposta ipotecaria: 168,00 € (centosessantotto euro);*



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

- *imposta di bollo:* 59,00 € (*cinquantanove euro*);
- *tassa ipotecaria:* 35,00 € (*trentacinque euro*).

Difformità urbanistico-edilizie

In ordine ad eventuali difformità urbanistico-edilizie degli immobili in esame (lotto 2), lo scrivente, esaminati gli atti ed esperita l'ispezione degli stessi, nulla di difforme ha riscontrato rispetto agli atti progettuali e ai titoli edilizi afferenti all'immobile periziando.

Difformità Catastali

In merito ai dati catastali dell'immobile periziando sussistono difformità tra i dati presenti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare consegnato al sottoscritto e quelli che risultano dalla visura catastale telematica del 06/03/2013 (*cfr. all. n.1*). Come già esplicitato nella Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, tali differenza sono dovute al mancato cambio di toponomastica (da C.da Baia degli Aranci a piazza Petrucci, 22).

5.3 - Altre informazioni per l'acquirente

Per ciò che riguarda le spese condominiali, da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, si può asserire quanto segue:

- *Spese condominiali ordinarie:* **Affermativo**



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

- | | |
|--|-----------------|
| - <i>Spese condominiali scadute non pagate:</i> | Negativo |
| - <i>Cause pendenti (fatta eccezione per la presente procedura):</i> | Negativo |

Spese condominiali ordinarie

A proposito di eventuali spese condominiali ordinarie, lo scrivente, accertata l'esistenza delle stesse, non ha potuto quantificarle. In sede di sopralluogo (*cfr. all. n.16*), infatti, il Sig. [REDACTED], figlio dei proprietari dell'immobile [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], ha affermato la loro esistenza, ma non ha saputo indicarne i costi.

Spese condominiali scadute non pagate

In ordine ad eventuali spese condominiali, straordinarie e/o ordinarie, non pagate, come è possibile notare dal Verbale di sopralluogo del 09 aprile 2013 (*cfr. all. n.16*), il sottoscritto, a seguito delle dichiarazioni fatte dal Sig. [REDACTED], può affermare che le spese straordinarie sono inesistenti e che quelle ordinarie sono state tutte pagate.



Cause pendenti

In merito ad eventuali altre cause pendenti aventi ad oggetto l'immobile periziato, come si evince dallo studio degli atti a disposizioni dello scrivente, si può asserire che in capo ai debitori, Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], non pendono altre cause.

6 – VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento. Tale metodo, eseguito mediante il procedimento “sintetico”, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (“valore unitario ordinario” in €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “valore unitario reale” (in €/m²).

Da indagini informative condotte direttamente presso agenzie di



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

intermediazione di fiducia, integrate con i dati raccolti dall'Osservatorio Immobiliare, il sottoscritto ha potuto ricavare informazioni attendibili circa l'attuale andamento del mercato immobiliare, che regola la compravendita nel Comune di Lucera.

Si può, pertanto, asserire che, per immobili usati, adibiti a civile abitazione, in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona), di tipo medio, con finiture normali, muniti di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità ed inseriti in zone residenziali urbanisticamente equivalenti a quella in disamina, il valore unitario ordinario di compravendita può oscillare mediamente attorno ad € 1100,00/m² ("valore unitario ordinario").

E' chiaro che il riferimento economico su riportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (vetustà, ubicazione, servizi igienici, altezza netta interna, ecc.), che, comparate con quelle standard, degli immobili ad uso commerciale quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" ($V_{u,r}$).

Tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima, riassunte nella tabella riportata nel paragrafo n. 2, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 0,484*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCERA
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2012 R.G. -

$$V_{u.r.} = 1100,00 \text{ €/mq} \times 0,484 = 532,40 \text{ €/mq}$$

che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'unità abitativa (pari a circa 85,80m²), produce il seguente valore del Lotto 2:

Valore Lotto unico:	
$85,80 \text{ m}^2 \times 532,40 \text{ €/m}^2$	45679,92 €

pari, quindi, a quarantacinquemilaseicentosettantanove euro e novantadue centesimi.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni Postiglione