STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"

ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu
Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885/421148

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198/2021
STIMA
DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE SITI IN STORNARELLA:

1) ALLA VIA ROMA N. 46 E C.SO GARIBALDI N. 41
2) ALLA VIA MANIN NN. 31-33 _PT, 1° E 2° PIANO

INDIVIDUATI NEL CATASTO FABBRICATI RISPETTIVAMENTE AL FOGLIO 8, PARTICELLA 2229 SUBALTERNO 4 E PARTICELLA 1062, SUBALTERNO 1

RELAZIONE DI CTU

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

APRILE 2023

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio
Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: [redacted] P.Iva: 00991870718
0885421148 +393384528862 beniamino.mastroserio@gmail.com beniamino.mastroserio@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198/2021
STIMA
DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE SITI IN STORNARELLA:
1) ALLA VIA ROMA N. 46 E C.SO GARIBALDI N. 41
2) ALLA VIA MANIN NN. 31-33 _PT, 1° E 2° PIANO
INDIVIDUATI NEL CATASTO FABBRICATI RISPETTIVAMENTE AL FOGLIO 8, PARTICELLA 2229 SUBALTERNO 4 E PARTICELLA 1062, SUBALTERNO 1

PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 198/2021 dott.ssa Valentina Patti del 08/06/2022, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **Spring SPV srl** contro [redacted] (

In data 17/11/2022, dopo il giuramento di rito, il Giudice dell'esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

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

[1] *In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di*

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile[2]

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

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

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

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

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

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

4) *alla stima dei beni*[3] *in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo*

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale[4], gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

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

10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando - in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

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

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

12) *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge*

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

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

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuato apposito sopralluogo in data 17 marzo 2023, si rilascia la presente relazione peritale di stima rispondendo ai quesiti.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

1 a) Il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ha avuto esito positivo.

1 bis) Si è proceduto alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento come da relazione notarile.

Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

PROVENIENZE

1) All'esecutata [redacted], la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile sito in Stornarella al Foglio 8, particella 11 sub 6 (ora p.lla 2229 sub 4) è pervenuta per atto di compravendita del 27/0/1991, numero di repertorio 7288/2240, Notaio Di Carlo Bruno sede di Foggia, trascritto il 03/09/1991 nn. 17317/14151;

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

2) All'esecutato [redacted], la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile sito in Stornarella al Foglio 8, particella 1062 sub 1 è pervenuta per edificazione fatta su terreno acquistato con atto di compravendita del 28/11/1963 a rogito notaio Carbone, trascritto a Lucera il 12/12/1963 nn. 71153/27741.

FORMALITA'

1) **ISCRIZIONE NN. 24123/4925 del 26/09/2008 _ IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/09/2008, numero di repertorio 10568/5673 N. 2286 del 09/06/2008 a rogito Notaio Pascucci Fabrizio con sede in Orta Nova (Fg), **a favore di**: **BANCA DELLA CAMPANIA SPA** con sede in Napoli (codice fiscale [redacted] con domicilio ipotecario eletto in Torino, Via Filangieri, 36, **contro:** [redacted]) per € 270.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, della durata di 10 anni che grava sugli immobili in Stornarella al Foglio 8, particella 2229 sub 4 (già identificato dal Foglio 8, particella 11, sub 6) e immobile al Foglio 8, particella 1062 sub 1.

2) **ISCRIZIONE NN. 14722/1408 del 26/07/2012 _ IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario dell'11/07/2012, numero di repertorio 1326/1090 a rogito Notaio Bonadies Luca con sede in Ascoli Satriano (Fg), **a favore di: BANCA DELLA CAMPANIA SPA** con sede in Napoli (codice fiscale 04504971211) con domicilio ipotecario eletto in Ascoli Satriano, largo Ausilio n.1) **contro:** [redacted]**,** [redacted]), [redacted] **& C.** con sede in Stornarella (codice fiscale [redacted]) quale debitore non datore di ipoteca, per € 165.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale, della durata di 10 anni che grava sugli immobili in Stornarella al Foglio 8, particella 2229 sub 4 e immobile al Foglio 8, particella 1062 sub 1.

3) **TRASCRIZIONE NN. 14262/11388 del 21/06/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 25/05/2021, numero di repertorio 2199, emesso da Ufficio Giudiziario Tribunale di Foggia, a **favore di**: **SPRING SPV S.R.L.**, con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 05074030263 (Richiedente Studio Legale Macciotta & Associati con sede a Cagliare in viale Diaz, 29)

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

contro: [redacted], [redacted]

[redacted]

I963 D) che grava sugli immobili in Stornarella al Foglio 8, particella 2229 sub 4 e immobile al Foglio 8, particella 1062 sub 1.

1 ter) Si è accertato che i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si allegano i certificati storici degli immobili (cfr. Allegato D).

1 quater) Si è verificato non sussistere altre procedure esecutive gravanti sugli immobili.

1 quinquies) Dall'esame dell'Attestato degli estratti di matrimonio rilasciato dal Comune di Trinitapoli (cfr. Allegato M) il regime patrimoniale degli esecutati è il seguente:

a) [redacted] coniugata con [redacted] in regime di separazione dei beni.

b) [redacted], [redacted], coniugato con [redacted] i cui eredi sono:

- [redacted]
- [redacted] (esecutata) nata a Stornarella il [redacted], coniugata in regime di separazione dei beni;
- [redacted], [redacted], coniugato.

QUESITO N. 2

I beni oggetto di pignoramento sono due, entrambi ubicati in Stornarella:

1) - Pianterreno ad uso abitazione con due accessi, uno dalla via Roma, 46 e l'altro da corso Garibaldi, 41, avente una consistenza catastale di vani 2,5, confinante ad ovest con corso Garibaldi, ad est con via Roma, a nord con proprietà [redacted] e a sud con proprietà [redacted]. E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella i con i seguenti dati: foglio 8, particella 2229, subalterno 4, categoria A/4, classe 2, consistenza catastale vani 2,5, superficie catastale totale mq. 75 (totale escluse aree scoperte mq. 75), rendita catastale euro 174,30, indirizzo corso Giuseppe Garibaldi, 41, via Roma, 46, piano terra. Proprietà per 1/1 [redacted]

2) - Intero fabbricato da cielo a terra a due piani fuori terra oltre il vano tecnico a terzo piano, con due accessi da Via Daniele Manin nn. 31-33, costituente

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

un'unica unità abitativa a piano terra e primo piano con pertinenziale terrazzo e vano tecnico a livello di secondo piano, avente consistenza catastale di vani 9 confinante a sud-est con unità immobiliare alla p.lla n. 1079 stesso foglio, a nord-ovest con unità immobiliare alla p.lla 1063 sub 1 e 4 stesso foglio, a sud-ovest con via Daniele Manin e a nord-est con altre unità immobiliari alle p.lle nn. 1221 e 2487, stesso foglio.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella con i seguenti dati: foglio 8, particella 1062, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza catastale vani 9, superficie catastale totale mq. 200 (totale escluse aree scoperte mq. 187), rendita catastale euro 697,22, Indirizzo Via Daniele Manin, 33, piano T-1-2. Proprietà 1000/1000 [redacted]

In merito al quesito **2-bis)** si è proceduto all'esatta individuazione dei fabbricati oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione del catastale con ortofoto reperito sul sito ufficiale della Provincia di Foggia, Settore Assetto del Territorio, sportello telematico _ GFMaple (Catasto Ortofoto), di cui si allega il relativo elaborato grafico (cfr. Allegato B).

QUESITO N. 3

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico (cfr. Allegato A/1 e A/2), riportante la reale consistenza dei beni rilevata con apposito sopralluogo effettuato in data 17 marzo 2023, all'allegata documentazione fotografica (cfr. Allegato C) e alle allegate planimetrie catastali (cfr. Allegato D), si passa alla descrizione analitica dei beni oggetto del pignoramento.

3 a) Pianterreno ad uso abitazione (foglio 8, particella 229, sub. 4, categoria A/4, classe 2)

L'unità immobiliare in oggetto, di antica costruzione, è a struttura muraria di grosso spessore (pietra crosta) con copertura a volta anch'essa in pietra. Costituita da un ampio vano oltre il bagno e la cucina, si presenta in pessime condizioni di manutenzione con numerose macchie d'umidità e distacco di intonaci, praticamente abbandonato e utilizzato come deposito. Le facciate sulle due strade sono intonacate e dipinte al civile e presentano una zoccolatura in mattoni, rivestita di intonaco. Le condizioni manutentive sono precarie e le rifiniture interne sono del tipo medio, tipiche delle costruzioni di antica costruzione, con pavimenti in cemento colorato, infissi in legno e vetro, intonaci e dipintura al civile, altezza media di m

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

4,50. Il bagno, in condizioni pessime, completo di lavabo e tazza, ha pareti rivestite di piastrelle in ceramica. L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento e gli altri impianti (elettrico, idrico e fognante), anche se regolarmente allacciati alle reti cittadine, sono completamente obsoleti.

Circa la conformità degli impianti alle norme, in particolare al D.M. 37/08 e sue ss.ii.mm., si è accertato **che l'immobile non è munito del certificato di agibilità** (di cui dovrà dotarsi per legge). Tale certificato, prima rilasciato dal Comune, è stato sostituito dalla "Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)" che non è altro che un attestato, a firma di tecnico abilitato, che garantisce la conformità di un fabbricato in materia di igiene, sicurezza ed efficienza energetica. A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016, ha preso il posto del Certificato di Agibilità. E' una vera e propria pratica edilizia da produrre in Comune e sostituisce a tutti gli effetti il vecchio certificato di agibilità e/o abitabilità.

Pertanto, è assolutamente necessario effettuare una verifica dell'impianto elettrico e di quello idrico e fognante che, a parere del sottoscritto, vanno completamente rifatti.

I costi presunti per il loro rifacimento e per la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile da inoltrare al Comune, a firma di un tecnico abilitato (onorario), possono assumersi pari a

€ 2.000,00 (diconsieuroduemila/00).

3 b) Immobile a piano terra, primo e secondo piano ad uso abitazione (foglio 8, particella 1062, sub. 1, sub. 4, categoria A/3, classe 4)

L'unità immobiliare in oggetto, alla quale si accede dalla via Daniele Manin n. 33, è a struttura muraria in tufo da cm 40,00 di spessore con solai di piano e di copertura in c.a. a travetti gettati in opera ed è costituita: a piano terra da tre vani oltre gli accessori, a primo piano (a cui si accede da rampa scala interna al pianterreno) da ulteriori tre vani e accessori e a piano secondo da monovano con ripostiglio e pertinenziale terrazza scoperta. Si presenta in buone condizioni di manutenzione, con un unico affaccio su strada. La facciata è rivestita in piastrelle di ceramica monocottura. Le rifiniture interne, a entrambi i piani, sono del tipo medio con pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetro-camera, porte interne in legno, intonaci e dipinture al civile, altezza interna utile di m 3,30 a pianterreno e m 2,85 a primo piano. In particolare i bagni sono completi di tutti i pezzi igienici con pareti rivestite in piastrelle di ceramica. E' priva di impianto di riscaldamento, ma

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

munita di caldaia alimentata a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. E' comunque munita degli impianti elettrico, idrico e fognante, regolarmente allacciati alle reti cittadine. Il riscaldamento degli ambienti avviene tramite stufe a gas.

Il secondo piano (vano tecnico), non è altro che una pertinenza dell'unità immobiliare a piano terra e primo piano. E' costituito da un'ampia camera utilizzata come cucina/pranzo e di un piccolo ripostiglio. Si accede con scala interna dal primo piano e presenta le stesse caratteristiche di finitura dei piani sottostanti. L'altezza interna utile è di m 2,40. Annesso allo stesso troviamo il terrazzo praticabile scoperto, delimitato da parapetto in muratura di tufo intonacato, con accesso direttamente da detta camera.

In merito alla conformità degli impianti alle norme, in particolare al D.M. 37/08, avendo accertato che **l'immobile non è munito di certificato di agibilità**, è assolutamente necessario effettuare una verifica per l'impianto elettrico e, se necessario, procedere al suo adeguamento.

I costi presunti da sostenere per la verifica dell'impianto e il suo adeguamento e per la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile da inoltrare al Comune, a firma di un tecnico abilitato (onorario), possono assumersi pari a

€ 3.500,00 (diconsieurotremilacinquecento/00).

QUESITO N. 4

La stima non è altro che assegnare a un bene il giusto valore di mercato determinato in base alla superficie commerciale di vendita e ad altri parametri come si dirà di seguito.

Il calcolo della superficie commerciale di vendita viene effettuato facendo riferimento al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare seguendo le istruzioni dettate dall'Allegato 5 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). Di quest'ultimo viene prodotto in allegato (cfr. Allegato F) uno stralcio riferito al caso in specie: "Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione)".

Nel caso in specie, trattandosi di vendita, ci si limita al calcolo della sola superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale sarà pertanto assunta pari alla somma:

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

  di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

  di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

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

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla **superficie commerciale**

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m^2.

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m^2;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m^2;

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m^2.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dopo aver passato in rassegna il metodo di calcolo della superficie commerciale di vendita, si definisce il criterio di stima adottato per assegnare il gusto valore di vendita degli immobili. A tal proposito ci riferiremo ai criteri stabiliti dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del novembre 2018.

Esse sono state redatte nella consapevolezza che "per essere considerati affidabili gli standard di valutazione" dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale» ed in particolare delle versioni più aggiornate degli International Valuation Standards (IVS), degli European Valuation Standards (EVS), degli Standard Globali di Valutazione RICS (Standard Rics 2017) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2018, Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, etc.), che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti aggiornando, rispetto alla precedente versione, i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata nel rispetto,

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

Se ne riportano di seguito i principali requisiti con riferimento agli immobili da valutare

Valore di mercato

Il valore di mercato di un immobile – come si legge nelle Linee Guida – è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

Metodi di valutazione

La stima avviene tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione diverse la cui scelta è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare. I metodi di valutazione sono:

confronto di mercato: si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

finanziario: può essere applicato sia nella stima del valore di mercato sia nella stima di valori diversi e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti;

costi: si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.), eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Si opta per il primo metodo, quello del confronto di mercato, in quanto più rispondente al caso in specie.

La formula matematica utilizzata per determinare il Valore di Mercato è:

"Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito", dove

La quotazione al metro quadro di un immobile **è un valore individuato dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

certa, e allo stato conservativo “normale”, mentre **i coefficienti di merito attengono alle caratteristiche intrinseche dell’immobile, in genere si applicano i seguenti:**

piano: seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);

stato locativo: abitazioni libere (coefficiente di merito 100%), abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%);

riscaldamento: autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente (-5%);

esposizione e vista: esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);

stato di conservazione: da ristrutturare (-10%), buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);

luminosità: molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%,), poco luminoso (-5%).

Pertanto, si passa alla stima vera e propria dei singoli immobili, tenendo conto che nessun ampliamento è consentito per l’immobile a piano terra, primo e secondo piano di via Daniele Manin, mentre lo è per l’immobile a pianterreno messo tra c.so Garibaldi e via Roma come si dirà appresso.

4. a) STIMA IMMOBILE A PIANTERRENO (foglio 8, particella n. 2229, sub. 4)

Per quanto detto nell’ultimo capoverso del precedente paragrafo, per l’immobile in oggetto bisognerà tener conto della possibilità edificatoria e assegnare all’immobile il valore maggiore riveniente dalla stima dell’immobile nella situazione attuale e di quello ottenuto nella previsione di un intervento di ampliamento.

Pertanto:

4. a. 1) STIMA IMMOBILE A PIANTERRENO IN CASO DI AMPLIAMENTO

In teoria, esiste la possibilità di sopraelevazione con un indice volumetrico di 5 mc/mq, previo adeguamento della struttura alla normativa antisismica. Facendo un rapido calcolo dei costi necessari per l’adeguamento che possono aggirarsi intorno

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

a qualche decina di migliaia di euro, in questi casi si opta per un intervento di demolizione e ricostruzione con un indice di fabbricazione di 10 mc/mq, previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Prg del comune di Stornarella. Percorrendo questa strada, è possibile realizzare un fabbricato a tre piani fuori terra della superficie di 70 mq/piano con un valore finale di € 168.000,00 (70 mq x 3 x 800 €/mq*) che, decurtate del costo necessario per la costruzione (comprensivi spese tecniche, e oneri da versare al Comune) di almeno 650 €/mq e, quindi di € 136.500,00, produce una plusvalenza di **€ 31.500,00** (da assegnare al valore di vendita dell'immobile), tenuto conto che bisogna comunque investire a monte un capitale di € 136.500,00.

* valore massimo della quotazione al metro quadrato, desunta dall'OMI attraverso apposita interrogazione alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (periodo aggiornato al secondo semestre 2022).

4. a . 2) STIMA IMMOBILE A PIANTERRENO NELLO STATO ATTUALE

Si procede con i criteri descritti nel precedente paragrafo.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tavola allegata (cfr. Allegato A/1), la quotazione al metro quadrato, desunta dall'OMI attraverso apposita interrogazione alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (periodo aggiornato al secondo semestre 2022) che si allega (cfr. Allegato E), si assume pari a €/mq 550,00, valore minimo dell'intervallo minimo/massimo di cui alla tabella, tenuto conto delle pessime condizioni manutentive in cui versa l'immobile.

I coefficienti di merito adottati sono:

piano terra -20% senza giardino;

abitazioni libere (coefficiente di merito 100%);

riscaldamento: assente (- 5%);

esposizione e vista: esterna (+5%);

stato di conservazione: si stima per la presenza di macchie da umidità ascendente (-5%);

luminosità: mediamente luminoso (0%).

La somma dei coefficienti di merito dà come risultato il valore 0,85, vale a dire un abbattimento del 15% (-0.20+1-0.05+0,05-0,05 = 0,75).

La superficie commerciale di mq 70,00

Applicando la formula **"Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito"** si ottiene il Valore di mercato di (mq 70,00 x €/mq 550,00 x

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

0,75) € 32.725,00 e, in cifra tonda di € 28.875,00.

Tenuto conto dei costi di € 2.000,00 (come determinati nella presente perizia con riferimento alla risposta al quesito n.3) da sostenere per la verifica e l'adeguamento degli impianti elettrico, idrico e fognante, e per la Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato (onorario), scaturisce il Valore di vendita di € (28875,00 - 2000,00) = € 26.875,00.

Tale valore è inferiore a quello riveniente dalla stima nel caso di ampliamento pari a € 31.500,00, pertanto può assegnarsi al pianterreno il seguente:

VALORE DI VENDITA

€ 31.500,00

Da cui scaturisce il prezzo di vendita per mq di superficie commerciale pari a:

€/mq 450,00

4.b) STIMA IMMOBILE A PANO TERRA, PRIMO E SECONDO PIANO (foglio 8, particella 10 accorpate 1062, sub. 1)

Si procede come per la valutazione del pianterreno. In questo caso, considerate le buone condizioni manutentive dell'immobile, la quotazione si assume pari a € 750/mq, prossimo al valore massimo dell'intervallo minimo/massimo di cui alla tabella. Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tavola allegata (cfr. Allegato A/2). Si adotteranno, invece, i seguenti coefficienti di merito:

piano terra senza giardino (-20% sul totale della superficie -10% circa)

primo piano (-10% con e senza ascensore);

abitazione occupata (- 20%);

riscaldamento: senza impianto di riscaldamento (-5%)

esposizione e vista: esterna (+5%);

stato di conservazione: buono stato (0%);

luminosità: mediamente luminoso (0%).

La somma dei coefficienti di merito dà come risultato il valore - 0,40, per cui v'è un abbattimento del 40% del valore (-0,10-0,10-0,20-0,05+0,05 = -0,40).

La superficie commerciale è di mq 211

Applicando la formula **"Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti di merito"** si ottiene il seguente

VALORE DI MERCATO

mq 211,00 x €/mq 750,00x0,60 = € 94.950,00 e, in cifra tonda:

€ 95.000,00

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Il valore di mercato così ottenuto non tiene conto di tutti i costi da sostenere, come determinati nella risposta ai questi n. 3 (€ 3.500,00) e n. 11 (€ 22.000,00), per la verifica degli impianti, per il loro adeguamento alle norme, per la Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato (onorario) e per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Pertanto, il valore di mercato dovrà essere sostituito dal valore di vendita, ottenuto sottraendo a esso i costi come determinati e ottenendo il seguente

VALORE DI VENDITA

€ (95000,00 - 3500,00 - 22000) = **€ 69.500,00**

Da cui scaturisce il prezzo di vendita per mq di superficie commerciale pari a:

€/mq 329,00

QUESITO 4 bis

Le superfici rilevate, in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono riassunte nelle due seguenti tabelle.

LOTTO N. 1 _ APPARTAMENTO A PIANO TERRA			
	Consistenza	Coeffefficienti di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali e accessori diretti (96,81x2)	mq 70,00	1	mq 70,34
Superfici di pertinenze esclusive di ornamento	0	//	//
Superfici di pertinenze esclusive accessorie	0	//	//
Superfici di pertinenze non comunicanti con i vani principali	0	//	//
	SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata per difetto)		mq 70,00

LOTTO N. 2 _ APPARTAMENTO A PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO PIANO			
	Consistenza	Coeffefficienti di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata
Superficie vani principali e accessori diretti (96,81x2)	mq 193,62	1	mq 193,62
Superfici di pertinenze esclusive di ornamento	12,85	0,30	mq 3,86
Superfici di pertinenze esclusive accessorie	30,79	0,25	mq 7,70
Superfici di pertinenze non comunicanti con i vani principali	70,94	fino a 25 mq: 0,15 oltre i 25 mq: 0,05	mq 6,05
	SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata per difetto)		mq 211.00

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

QUESITO N. 5

I beni oggetto di pignoramento, nel numero di due, non rientrano in questa fattispecie, appartenendo ciascuno a un unico proprietario.

QUESITO N. 6

I lotti da porre in vendita sono due:

6 a) Lotto n. 1: Pianterreno ad uso abitazione con due accessi, uno dalla via Roma, 46 e l'altro da corso Garibaldi, 41, avente una consistenza catastale di vani 2,5, confinante ad ovest con corso Garibaldi, ad est con via Roma, a nord con proprietà [redacted] e a sud con proprietà [redacted]. E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella i con i seguenti dati: foglio 8, particella 2229, subalterno 4, categoria A/4, classe 2, consistenza catastale vani 2,5, superficie catastale totale mq. 75 (totale escluse aree scoperte mq. 75), rendita catastale euro 174,30, indirizzo corso Giuseppe Garibaldi, 41, via Roma, 46, piano terra. Proprietà per 1/1 [redacted], **prezzo base di vendita**:

€ 31.500,00 (diconsieurotrentunolilacinquecento/00)

6 b) Lotto n. 2: Appartamento a piano terra, primo piano e secondo piano, con due accessi da Via Daniele Manin nn. 31-33, costituente un'unica unità abitativa a piano terra e primo piano con pertinenziale terrazzo e vano tecnico a livello di secondo piano, avente una consistenza catastale di vani 9 confinante a sud-est con unità immobiliare alla p.lla n. 1079 stesso foglio, a nord-ovest con unità immobiliare alla p.lla 1063 sub 1 e 4 stesso foglio, a sud-ovest con via Daniele Manin e a nord-est con altre unità immobiliari alle p.lle nn. 1221 e 2487, stesso foglio.

E' riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella con i seguenti dati: foglio 8, particella 1062, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza catastale vani 9, superficie catastale totale mq. 200 (totale escluse aree scoperte mq. 187), rendita catastale euro 697,22, Indirizzo Via Daniele Manin, 33, piano T-1-2. Proprietà 1000/1000 [redacted] ([redacted]), **prezzo base di vendita**:

€ 59.500,00 (diconsieurocinquantanovemila/500)

QUESITO N. 7

Entrambi i beni sono attualmente in possesso della sig.ra [redacted]:

7. a) Il pianterreno messo tra c.so Garibaldi e via Roma, attualmente disabitato,

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

di sua proprietà, è utilizzato come deposito di masserizie varie con bollette di luce, acqua e fogna (Aqp) regolarmente pagate, la prima a lei intestata, la seconda ancora intestata (per omessa voltura) alla sig.ra [redacted] (deceduta), nonna della sig.ra [redacted] (cfr. Allegato I). Il pianterreno non è mai stato occupato da terzi sia in data antecedente al pignoramento che successivamente.

Si è accertato altresì che alla data odierna detto immobile **non presenta posizione regolare ai fini del pagamento dell'IMU e della TARI**. Come da comunicazione per pec della dott.ssa Daniela Disca che si allega (cfr Allegato L) risulta la seguente situazione:

IMU anno 2017: Importo dovuto 228,00 € comprensivo di interesse e sanzioni;

IMU anno 2018: Importo dovuto 447,00 € comprensivo di interesse e sanzioni;

IMU anno 2019: Importo dovuto 301,00 € ;

IMU anno 2020: Importo dovuto 316,00 € ;

IMU anno 2021: Importo dovuto 314,00 € ;

IMU anno 2022: Importo dovuto 310,00 €.

Per quanto riguarda la situazione della TARI, risulta uno scoperto di 122,00 € relativo all'anno 2022.

7. b) L'immobile a piano terra, primo e secondo piano piano di Via Manin 31-33, risulta ancora intestato al sig. [redacted], deceduto nel luglio dello scorso anno senza che sia stata ancora presentata, come per legge, la denuncia di successione. Attualmente è nel possesso ed è interamente abitato dalla sig.ra [redacted] assieme alla sua famiglia senza alcun titolo da diversi anni. Le bollette dell'energia elettrica sono intestate alla sig.ra [redacted], quelle del gas ancora al sig. [redacted] per omessa voltura.

Si è accertato altresì che alla data odierna detto immobile **presenta posizione regolare ai fini del pagamento dell'IMU e della TARI**, come da comunicazione per pec della dott.ssa Daniela Disca che si allega (cfr Allegato L)

QUESITO N. 8

Si è accertata l'inesistenza di formalità, vincoli od oneri richiamati nel quesito.

QUESITO N. 9

Si accertata l'inesistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

QUESITO N. 10

Gli immobili oggetto della presente stima si suddividono in due lotti distinti e separati:

Lotto n. 1: Pianterreno messo tra c.so Garibaldi e via Roma.

Si è accertato sia stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967. Nonostante non sia presente alcun titolo abilitativo, come confermato dai tecnici comunali geom. Sergio Ciotti e arch. Carmine Biase nel corso del verbale n.1 di accesso agli atti allegato, le caratteristiche strutturali dell'immobile (murature portanti e copertura a volta entrambi in pietra crosta) e le rifiniture interne (pavimenti tipici degli anni 1940) stanno a indicare che l'epoca di costruzione è certamente anteriore al 1° settembre 1967.

Si è accertata altresì l'assenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile. (cfr. Allegato N).

Lotto n. 2

Appartamento a piano terra, primo e secondo piano in via Daniele Manin nn. 33-35 (cfr. Allegato H).

Si è accertato che l'immobile è stato realizzato in tre fasi successive a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

1) Licenza edilizia n. 41, rilasciata dal Sindaco del Comune di Stornarella nn data 07.03.1966, relativa alla costruzione del piano terra;
2) Sanatoria di opere edilizie abusive, prat. n. 474/86 - prot. 4723 rilasciata dal Sindaco del Comune di Stornarella in data 08/11/1996;
3) C.E. n. 53/97, rilasciata dal Sindaco del Comune di Stornarella in data 21/04/1997, relativa alla ristrutturazione del piano terra e sopraelevazione a primo piano.

Le opere sono state realizzate in difformità della C.E. n. 53/97 in quanto, sebbene rispettose delle norme urbanistico-edilizie vigenti all'epoca della loro esecuzione e a oggi, non risultano conformi:

a) alla normativa antisismica, non avendo rispettato gli esecutivi strutturali allegati all'Attestazione di deposito presso il Genio Civile di Foggia prot. n. 22063 del 24/07/1996 che precedevano le realizzazione di setti murari nella direzione trasversale, previsti ai due piani;

b) per aver apportato modifiche distributive interne e aver realizzato abusivamente

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

la camera al secondo piano (il progetto prevedeva solo il sopralzo del vano scala).

Si inoltre è accertato che l'immobile è munito di Autorizzazione di abitabilità e agibilità con pratica n. 474_prot. n. 4723, rilasciata dal Sindaco del Comune di Stornarella in data 08/11/1996 ma che la stessa andrà rinnovata per effetto dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione del primo piano autorizzati successivamente.

Di ciò si è dato atto nella risposta al quesito n. 3 con riferimento ai costi di adeguamento degli impianti e della Segnalazione Certificata di Agibilità da parte di un tecnico abilitato.

Trattandosi di unità immobiliari urbane non ci si è preventivamente premuniti del certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N. 11

Il sottoscritto è abilitato alla redazione dell'attestato di qualificazione energetica, per cui, una volta verificata la non sussistenza di tale attestato, ha provveduto alla sua redazione solo relativamente al Lotto n. 1.

Detta certificazione, regolarmente depositata presso il CATASTO degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) della Regione Puglia, si allega in copia. In particolate l'APE ha il seguente codice identificativo: 7105523000368962 con validità fino al 20/04/2033.

Il certificato è riportato nell'Allegato H alla presente relazione.

Per il Lotto n. 2, tale attestato potrà effettuarsi ad avvenuta denuncia di variazione catastale, una volta ottenuto il Permesso di costruire in sanatoria per le opere abusive descritte nella risposta al quesito n. 10.

Si è accertato inoltre che:

a) gli immobili risultano regolarmente accatastati;

b) per il **Lotto n. 1 vi è conformità** tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

Non altrettanto si può dire per il Lotto n. 2 che presenta, invece, una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza della camera d'attico (abusiva) come descritto in precedenza.

c) Per il **Lotto n.1 è stata accertata l'epoca di costruzione antecedente al 1°/06/1967.**

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Per il Lotto n. 2, l'epoca di costruzione è avvenuta in due fasi successive:

piano terra, realizzato nel 1967 con Licenza Edilizia n. 41 del 07/03/1966, come richiamato nella successiva Sanatoria di opere edilizie abusive n. 156/S/96 del registro in data 08/11/1996;

ristrutturazione del piano terra e sopraelevazione a primo piano, realizzato nell'anno 1997 con Concessione edilizia n. 53/97 del 21/04/1997.

All'Allegato G a questa relazione, si riporta copia dei titoli abilitativi suddetti.

d) Il pianterreno di cui al Lotto n. 1, antecedente al 1° settembre 1967, risulta realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Per l'immobile di cui al Lotto n. 2, si è accertato che risulta realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione ma in difformità di quanto assentito con Concessione edilizia n. 53/97.

e) Le opere abusive riscontrate per il Lotto n. 2 (pianterreno e primo piano di via Daniele Manin), come descritte nella risposta al quesito n. 10, riflettono:

- la non osservanza alla normativa antisismica, non avendo rispettato gli esecutivi strutturali allegati all'Attestazione di deposito presso il Genio Civile di Foggia prot. n. 22063 del 24/07/1996 che prevedevano le realizzazione di setti murari nella direzione trasversale, previsti ai due piani;
- modifiche distributive interne e realizzazione abusiva della camera al secondo piano (il progetto prevedeva solo il sopralzo del vano scala).

Si può comunque affermare **che le opere abusive sono sanabili, rientrando tra quelle di cui all'art. 36 del Dpr 380/01 e ss.mm.ii.:**

1. ***In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso …omissis…, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.***

Inoltre, il comma 2 prevede che:

2. ***Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata***

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Nel caso specifico il pagamento, a titolo di oblazione, sarà pari al doppio del contributo di costruzione per le opere di ristrutturazione (realizzazione dei setti murari come previsti in progetto e non realizzati) e di ampliamento della camera d'attico (contributo dovuto per nuova costruzione).

In definitiva, per la regolarizzazione ai fini urbanistico-edilizi si dovrà procedere:

1) alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria al Comune di Stornarella per opere di ristrutturazione, adeguamento simico e ampliamento;

2) Alla richiesta di Autorizzazione Sismica anch'essa in sanatoria presso la Provincia di Foggia, settore edilizia sismica.

I costi necessari per la regolarizzazione, come detto, vanno conteggiati al doppio del contributo dovuto e saranno calcolati:

- per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base alla Tabella 1 di cui alla Delibera del Consiglio n. 4 del 02/02/2015, attualmente in vigore nel Comune di Stornarella;
- per il contributo relativo al costo di costruzione in base alla tabella B di cui alla Delibera del Consiglio n. 5 del 02/02/2015, attualmente in vigore nel Comune di Stornarella.

A questi costi vanno aggiunti quelli per la realizzazione delle opere di adeguamento sismico e ripristino nonché quelli di progettazione, calcoli statici, direzione dei lavori e denuncia di variazione catastale, da affidare a tecnico abilitato.

Ne consegue:

Contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

ristrutturazione di piano terra e primo piano:

mq 160 (superficie netta interna a primo e secondo piano) €/mq 7,29 x 2

€ 2.332,80

opere di ampliamento al secondo piano (nuova edificazione): mq 32,00 x €/mq 10,92 x 2

€ 698,88

Contributo pari al 5% del costo di costruzione:

ristrutturazione di piano terra e primo piano:

mq 160 x 0,05 x 271,09 € x 2

€ 4.337,44

opere di ampliamento al secondo piano (nuova edificazione):

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

mq 32,00 x 0,05 x € 487,75 x 2

€ 1.560,80

Per un totale dell'oblazione pari a

€ (2.332,80+698,88+4.337,44+1.560,80) = € 8929,92 e, in cifra tonda:

€ 9.000,00

I costi per la realizzazione delle opere di adeguamento sismico consistenti nella realizzazione di setti murari ben collegati alla struttura esistente e relativi ripristini (pavimenti, intonaci dipintura) posso essere quantificati in non meno di 250,00 €/mq di superficie interessata dagli interventi, valutata complessivamente in mq 40,00:

mq 40,00 x 250 €/mq = € 10.000,00

I costi di progettazione, calcoli, direzione dei lavori e denuncia di variazione in catasto posso assumersi pari a:

€ 3.000,00

In definitiva, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile a piano terra, primo e secondo di via Daniele Manin è necessario sostenere una spesa complessiva di

€ 22.000,00

f) gli immobili non appartengono all'edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

Tale quesito non trova applicazione nel caso in specie per quanto già detto al precedente punto f) nella risposta al quesito n. 11.

Seguono gli specchi riepilogativi per ciascun lotto.

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"

ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu

Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885421148 - 3384528862

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198/2021

STIMA

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE A PIANO TERRA

SITO IN STORNARELLA ALLA VIA ROMA, 46 E CO.SO GARIBALDI, 41

(IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI STORNARELLA AL F° 8 p.lla 2229 - sub. 4)

LOTTO N. 1

ALLEGATO A/1

- PLANIMETRIA (Scala 1/100)

- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

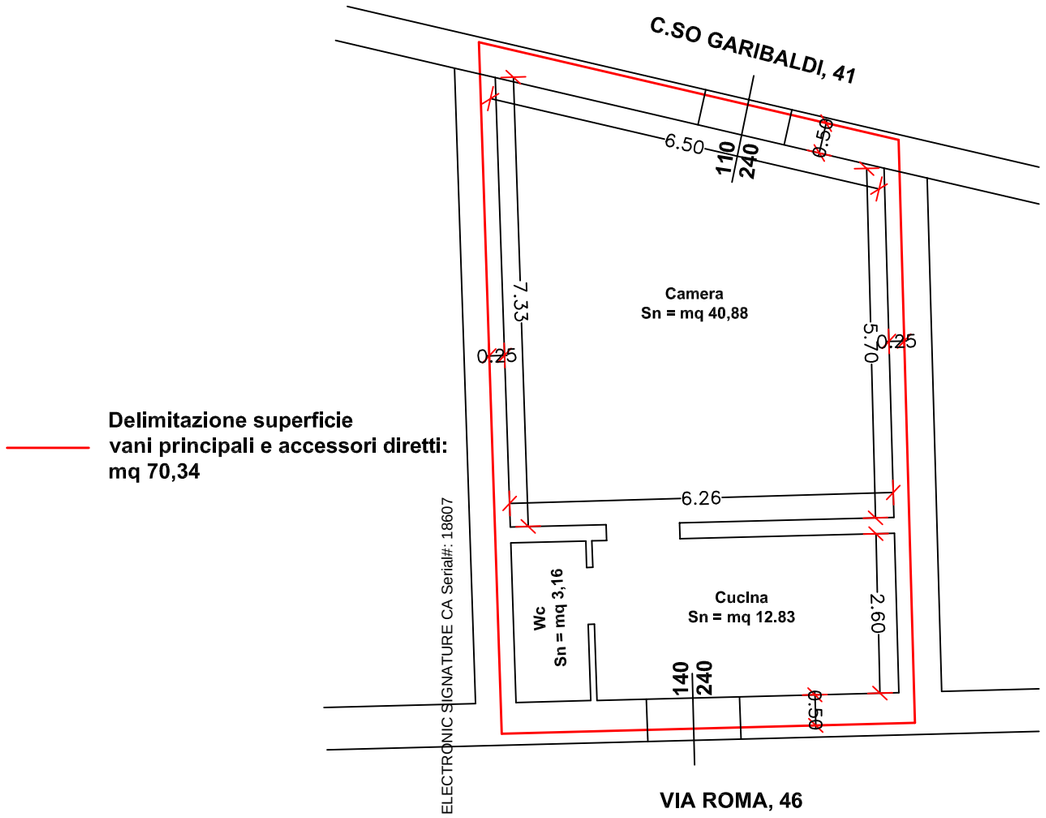
IL CTU

Ing. Beniamino Mastroserio

APRILE 2023

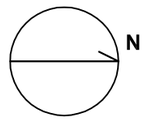
VIA ROMA, 46 - C.SO GARIBALDI N. 41

(IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI STORNARELLA AL F° 8 p.lla 2229 - sub. 4)



SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA PER DIFETTO

mq 70,00



Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"

ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu

Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885421148 - 3384528862

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198/2021

STIMA

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE A P.T. 1° E 2° PIANO

SITO IN STORNARELLA ALLA VIA DANIELE MANIN NN. 31-33

(IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI STORNARELLA AL F° 8 p.lla 1062 - sub. 1)

LOTTO N. 2

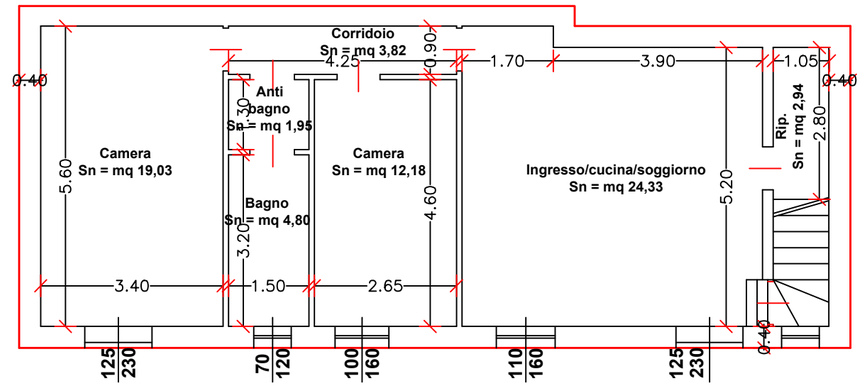
ALLEGATO A/2

- **PLANIMETRIA (Scala 1/100)**
- **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

APRILE 2023

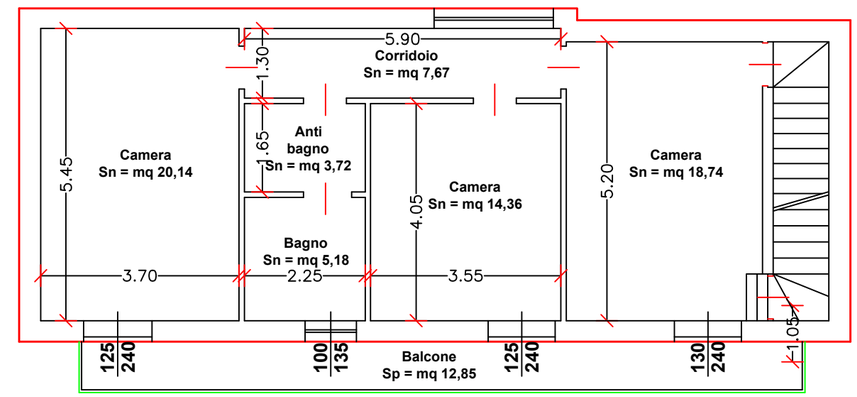
Delimitazione superficie vani principali e accessori diretti: mq 96,81



VIA DANIELE MANIN
PIANTA PIANTERRENO (h: m 3,30)

Delimitazione superficie vani principali e accessori diretti: mq 96,81

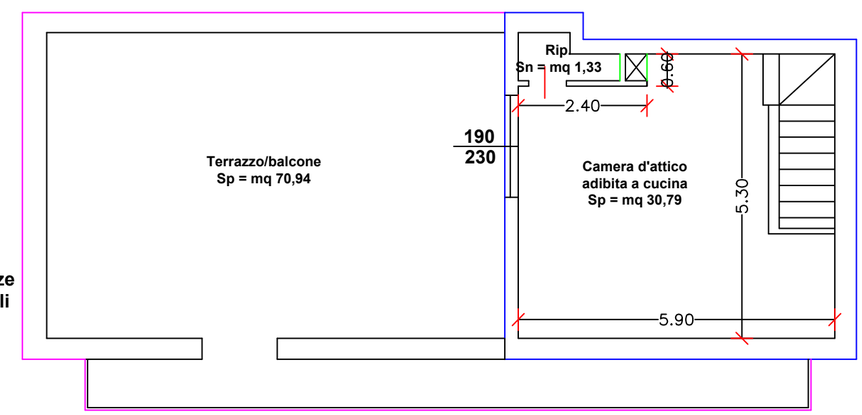
Delimitazione superficie di pertinenze esclusive di ornamento mq 12,85



PIANTA PIANO PRIMO (h = m 2,85)

Delimitazione superficie di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare mq 30,79

Delimitazione superficie di pertinenze non comunicanti con i vani principali mq 70,94



PIANTA SECONDO PIANO (h = m 2,40)

N

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"
ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu
Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885/421148

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198/2021
STIMA
DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE SITI IN STORNARELLA:
1) ALLA VIA ROMA N. 46 E C.SO GARIBALDI N. 41
2) ALLA VIA MANIN NN. 31-33 _PT, 1° E 2° PIANO
INDIVIDUATI NEL CATASTO FABBRICATI RISPETTIVAMENTE AL FOGLIO 8,
PARTICELLA 2229 SUBALTERNO 4 E PARTICELLA 1062, SUBALTERNO 1

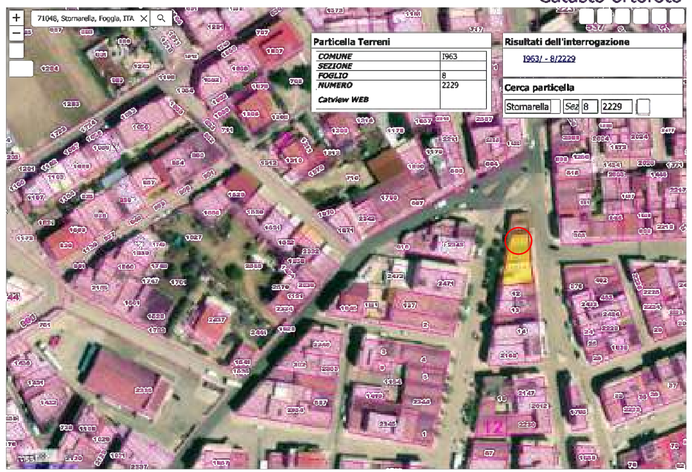
ALLEGATO B

SOVRAPPOSIZIONE CATASTO-ORTOFOTO

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

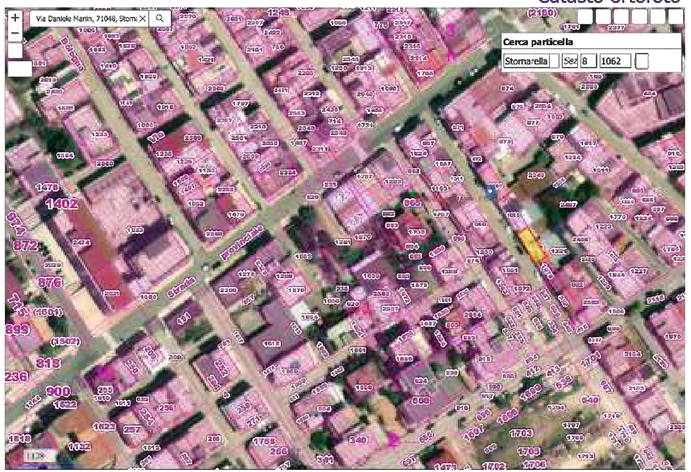
APRILE 2023

Catasto ortofoto



LOTTO N. 1
SOVRAPPOSIZIONE CATASTO-ORTOFOTO IMMOBILE DI C.SO GARIBALDI-VIA ROMA

Catasto ortofoto



LOTTO N. 2
SOVRAPPOSIZIONE CATASTO-OTOFOTO IMMOBILE DI VIA MANIN, 33

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"
ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu
Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885/421148

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 198/2021
STIMA
DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD ABITAZIONE SITI IN STORNARELLA:
1) ALLA VIA ROMA N. 46 E C.SO GARIBALDI N. 41
2) ALLA VIA MANIN NN. 31-33 _PT, 1° E 2° PIANO
INDIVIDUATI NEL CATASTO FABBRICATI RISPETTIVAMENTE AL FOGLIO 8,
PARTICELLA 2229 SUBALTERNO 4 E PARTICELLA 1062, SUBALTERNO 1

ALLEGATO C

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

APRILE 2023

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

LOTTO N. 1

Foto 1 _ Lotto n. 1 _ Facciata del Pianterreno su c.so Garibaldi n. 41
Foto 2 _ Lotto n. 1 _ Facciata del pianterreno su Via Roma n. 46
Foto 3 _ Lotto n. 1 _ Porta di accesso su c.so Garibaldi n. 41
Foto 4 _ Lotto n. 1 _ Particolare pavimentazione e finitura pareti
Foto 5 _ Lotto n. 1 _ Pavimento e segni di umidità sulle pareti
Foto 6 _ Lotto n. 1 _ Particolare porte interne e porta di accesso da Via Roma, 46
Foto 7 _ Lotto n. 1 _ Zona w.c., macchie umidità sulla volta
Foto 8 _ Lotto n. 1 _ Rivestimento pareti w.c.

LOTTO N. 2

Foto 9 _ Lotto n. 2 _ Facciata su Via Manin
Foto 10 _ Lotto n.2 _ Facciata su Via Manin _ Soletta balcone a secondo piano interessata da infiltrazioni
Foto 11 _ Lotto n. 2 _ Particolare porta ingresso a pianterreno
Foto 12 _ Lotto n. 2 _ Particolare ingresso, pranzo, cucina a pianterreno
Foto 13 _ Lotto n. 2 _ Corridoio di accesso alla zona notte a pianterreno
Foto 14 _ Lotto n. 2 _ Bagno a pianterreno e particolare rivestimento pareti
Foto 15 _ Lotto n. 2 _ Camera da letto a pianterreno
Foto 16 _ Lotto n. 2 _ Gradini di invito vano-scala a pianterreno
Foto 17 _ Lotto n. 2 _ Rampa scala di accesso al primo piano
Foto 18 _ Lotto n. 2 _ Sala a primo piano
Foto 19 _ Lotto n. 2 _ Porta di accesso al corridoio zona notte a primo piano
Foto 20 _ Lotto n. 2 _ Corridoio di accesso alla zona notte a primo piano
Foto 21 _ Lotto n. 2 _ Particolare infissi a primo piano
Foto 22 _ Lotto n. 2 _ Particolare camera a primo piano
Foto 23 _ Lotto n. 2 _ Gradini di invito vano-scala a primo piano
Foto 24 _ Lotto n. 2 _ Rampa scala di accesso alla camera d'attico a secondo piano
Foto 25 _ Lotto n. 2 _ Camera d'attico a secondo piano
Foto 26 _ Lotto n. 2 _ Infisso camera d'attico
Foto 27 _ Lotto n. 2 _ Terrazzo annesso alla camera d'attico

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 1 _ Lotto n. 1 _ Facciata del Pianterreno su c.so Garibaldi n. 41

Foto 2 _ Lotto n. 1 _ Facciata del pianterreno su Via Roma n. 46

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 3 _ Lotto n. 1 _ Porta di accesso su c.so Garibaldi n. 41

Foto 4 _ Lotto n. 1 _ Particolare pavimentazione e finitura pareti

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 5 _ Lotto n.1 _ pavimento e segni di umidità sulle pareti

Foto 6 _ Lotto n. 1 _ Particolare porte interne e porta di accesso da Via Roma, 46

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 7 _ Lotto n. 1 _ Zona w.c., macchie umidità sulla volta

Foto 8 _ Lotto n. 1 _ Rivestimento pareti w.c.

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 9 _ Lotto n. 2 _ Facciata su Via Manin

Foto 10 _ Lotto n. 2 _ Facciata su Via Manin _ Soletta balcone a secondo piano interessata da infiltrazioni

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

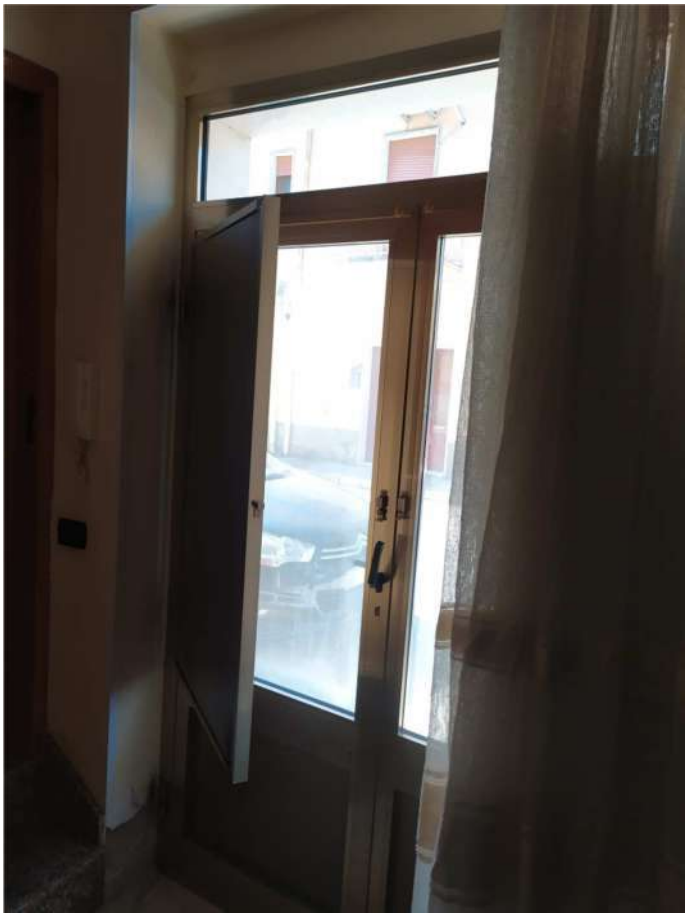


Foto 11 _ Lotto n. 2 _ Particolare porta ingresso a pianterreno

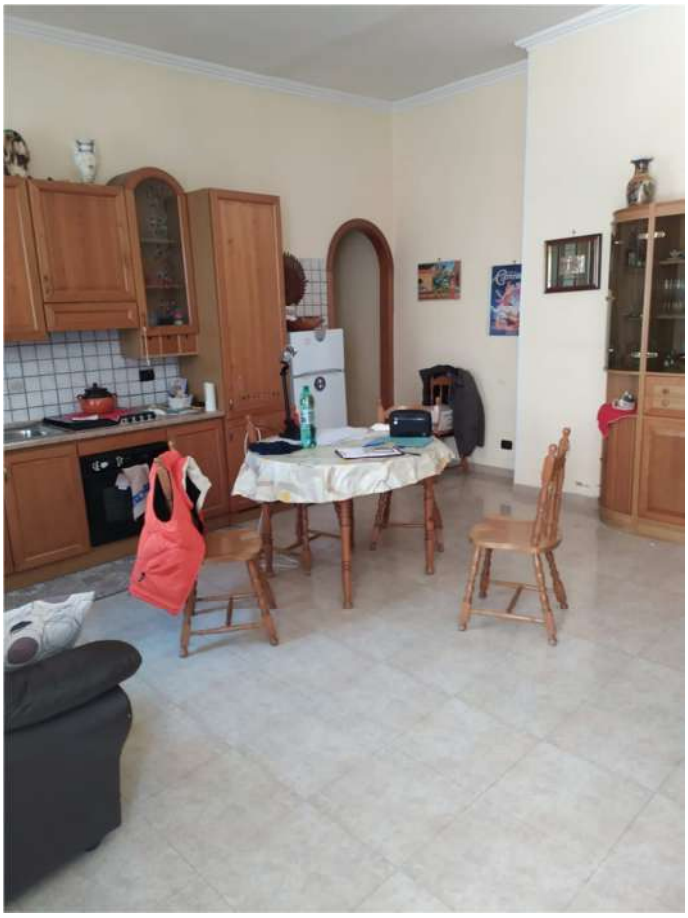


Foto 12 _ Lotto n. 2 _ Particolare ingresso, pranzo, cucina a pianterreno

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 13 _ Lotto n. 2 _ Corridoio di accesso alla zona notte a pianterreno

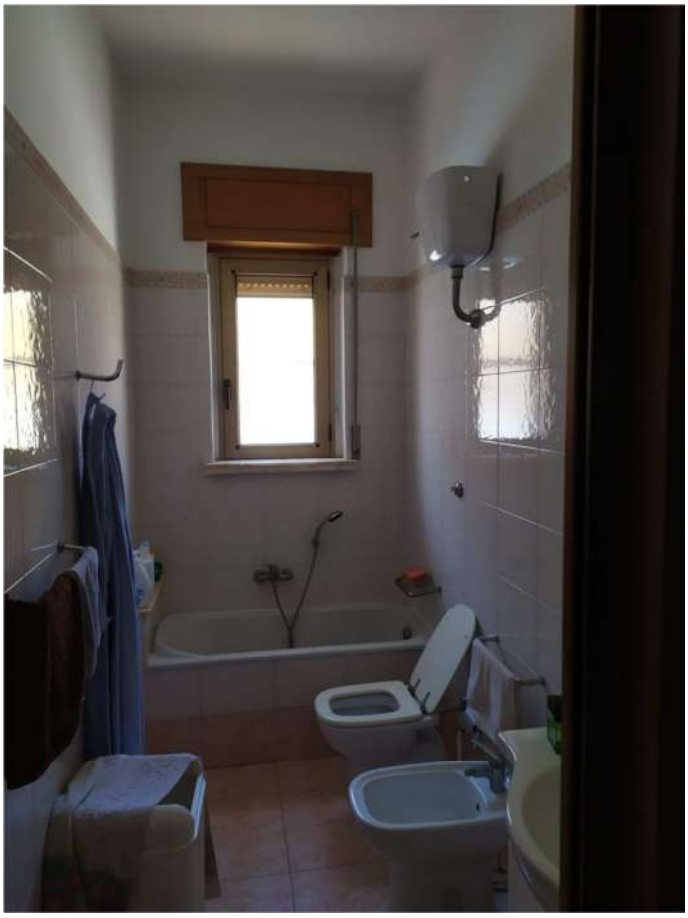


Foto 14 _ Lotto n. 2 _ Bagno a pianterreno e particolare rivestimento pareti

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

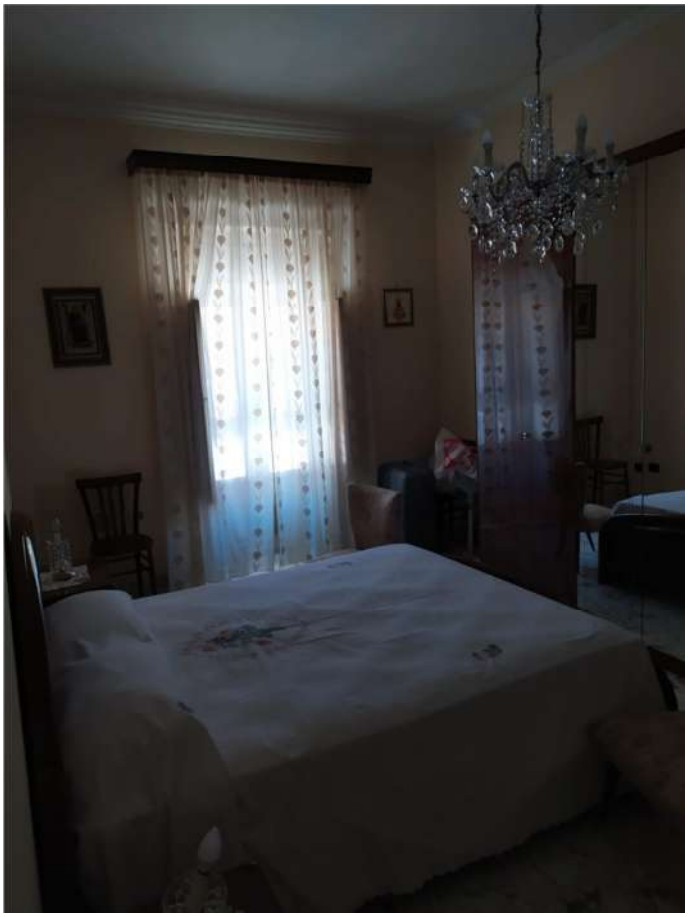


Foto 15 _ Lotto n. 2 _ Camera da letto a pianterreno

Foto 16 _ Lotto n. 2 _ Gradini di invito vano-scala a pianterreno

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

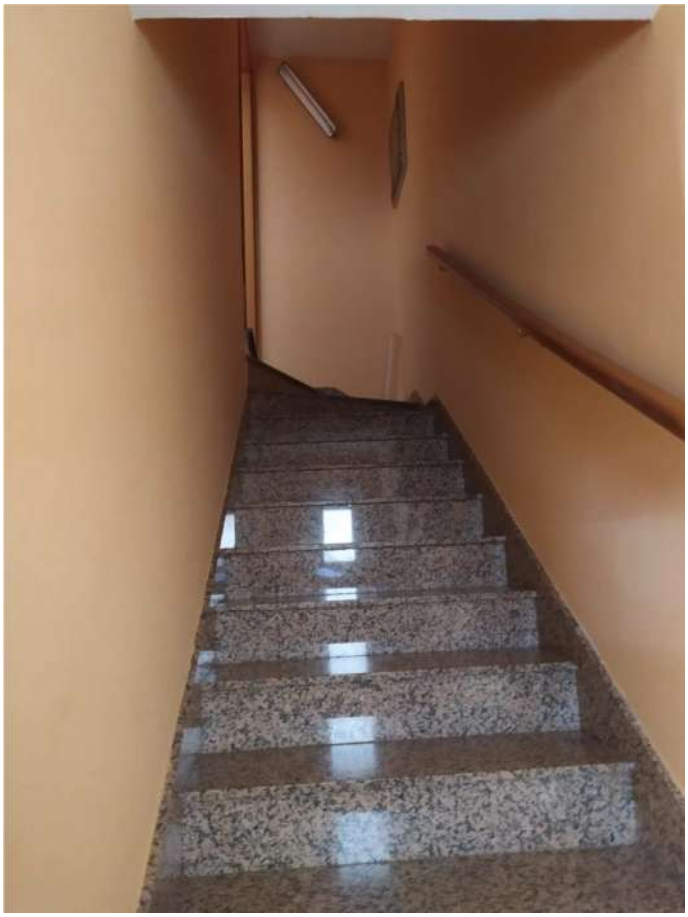


Foto 17 _ Lotto n. 2 _ Rampa scala di accesso al primo piano

Foto 18 _ Lotto n. 2 _ Sala a primo piano

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 19 _ Lotto n. 2 _ Porta di accesso al corridoio zona notte a primo piano

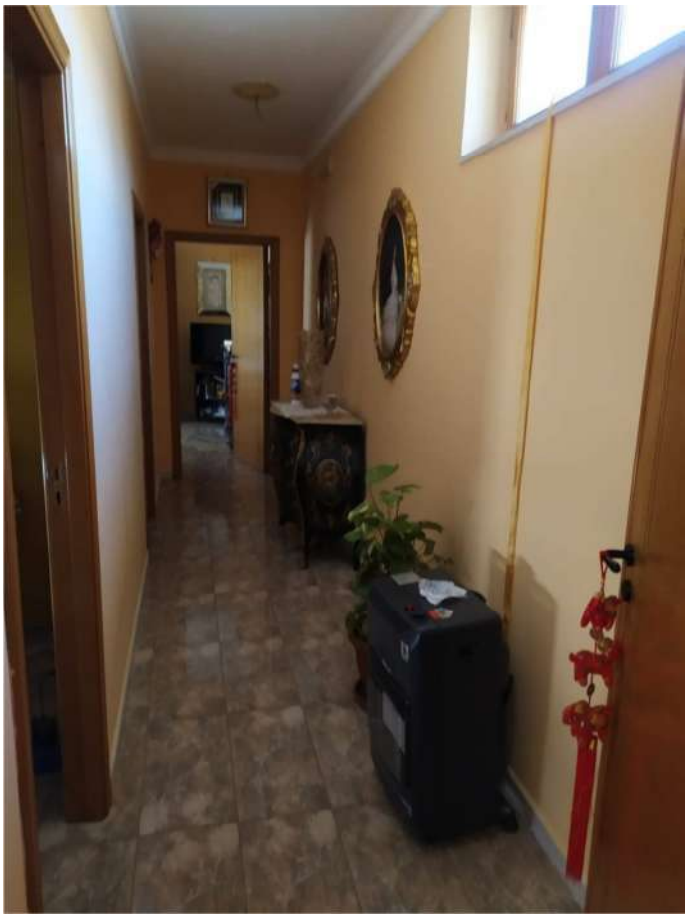


Foto 20 _ Lotto n. 2 _ Corridoio di accesso alla zona notte a primo piano

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 21 _ Lotto n. 2 _ Particolare infissi a primo piano

Foto 22 _ Lotto n. 2 _ Particolare camera a primo piano

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 23 _ Lotto n. 2 _ Gradini di invito vano-scala a primo piano

Foto 24 _ Lotto n. 2 _ Rampa scala di accesso alla camera d'attico a secondo piano

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 25 _ Lotto n. 2 _ Camera d'attico a secondo piano

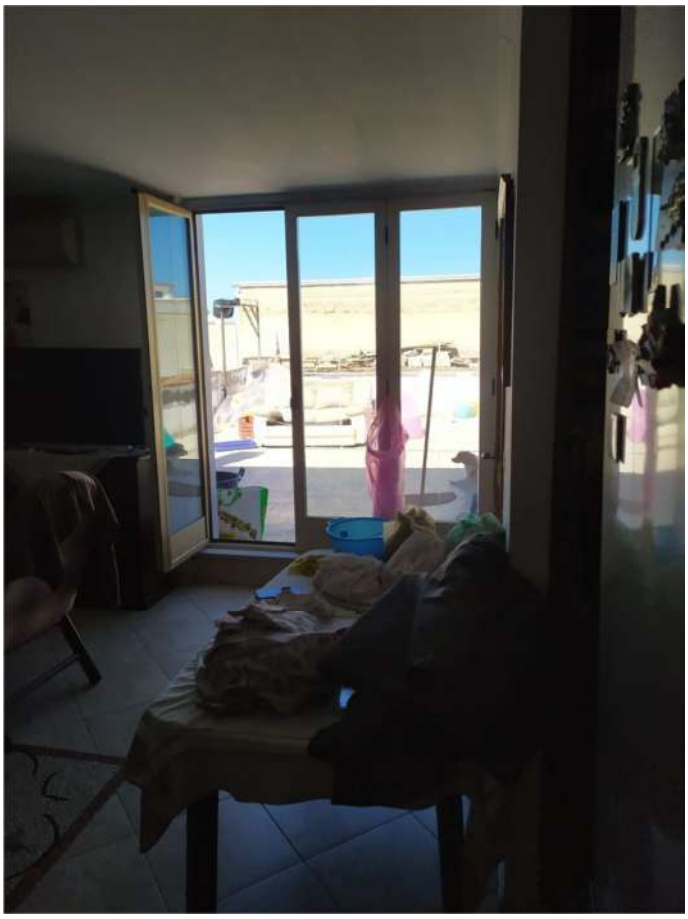


Foto 26 _ Lotto n. 2 _ Infisso camera d'attico

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Foto 27 _ Lotto n. 2 _ Terrazzo annesso alla camera d'attico

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Data presentazione: 17/07/1991 - Data: 05/12/2022 - n. T422319 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
F. rig. rend 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

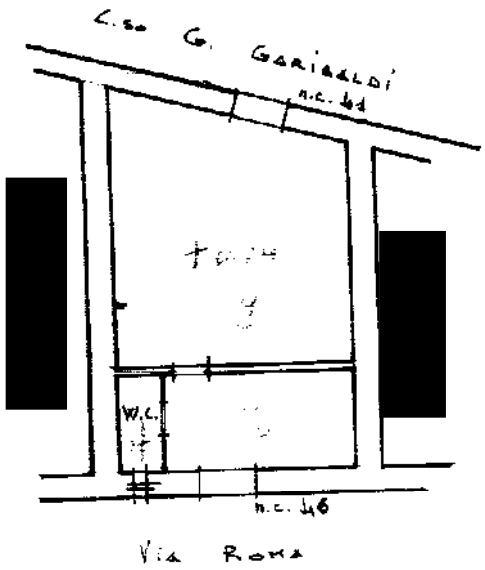
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

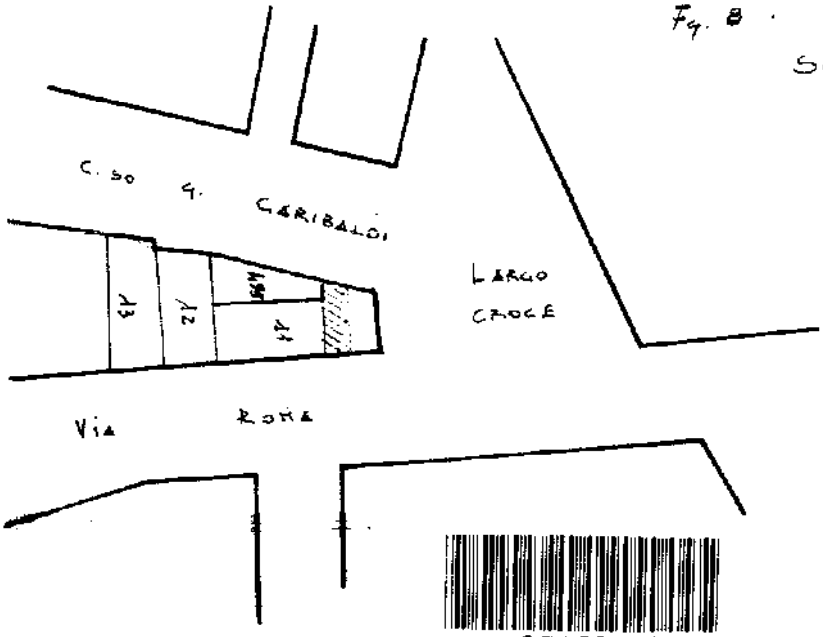
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di STORNARELLA via ROMA - C.so G. GARIBALDI civ. 46 - 44

PIANO TERRA
H. = mt. 4.00



STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE
Fg. 8 (SEZ. II)
SCALA 1:1000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

05169552

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. [redacted]
n. 44 sub. 6

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
DI GIOIA FRANCESCO
Iscritto all'albo de i GEOMETRI
della provincia di FOGGIA n. 1304

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 17/07/1991 - Data: 05/12/2022 - n. T422319 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di STORNARELLA(1963) - < Foglio 8 - Particella 2229 - Subalterno 4 >
VISURA TELEMATICA - DIGITALLY SIGNED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607
Firmato DOCUMENTO ELETTRONICO Dlgs.82/2005 e rel. tecniche

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 22/06/2001 - Data: 05/12/2022 - n. T422169 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

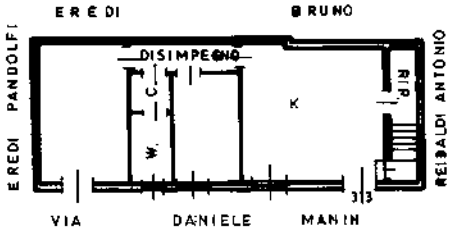
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN 700

Planimetria di u.i.u. in Comune di STORNARELLA via DANIELE MANIN civ. 33

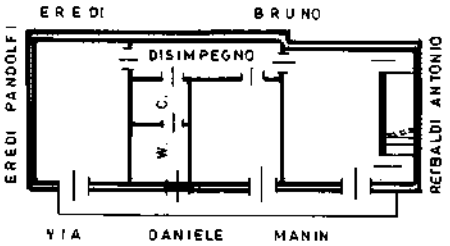
PIANO TERRA

h = m. 3.30



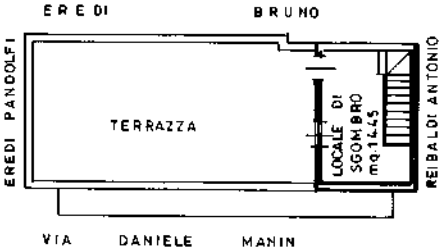
PIANO PRIMO

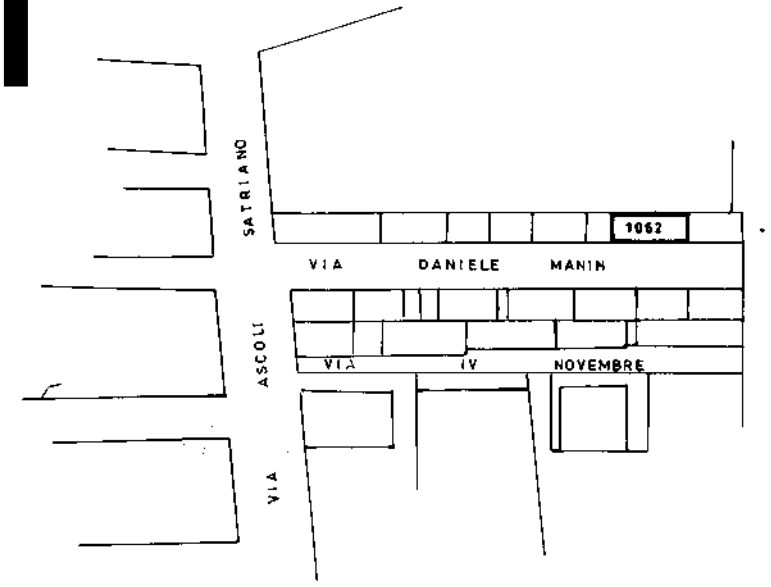
h = m. 2.80



PIANO SECONDO

h = m. 2.50





ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 8
n. 1062 sub

Compilata dal GEOM. ANTONIO INTENZA
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di FOGGIA n. 1011
data 16-06-2001 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2022 - Comune di STORNARELLA(I963) - < Foglio 8 - Particella 1062 - Subalterno 1 >
VISTA NOTIFICA ANNA MARIA Pag. 1 di 2
Firmato DA: MASTROSERIO ANNA MARIA Emesso da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

Data presentazione: 22/06/2001 - Data: 05/12/2022 - n. T422169 - Richiedente: [redacted]

N=-6900

E=8000

2 Particelle. 1062,2229

Comune. (FG) STORNARELLA
Foglio: 8

Scala originale. 1:1000
Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

5-Dic-2022 20:56:39
Protocollo pratica T426985/2022

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

REGIONE PUGLIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 7105523000368962 VALIDO FINO AL: 20/04/2033

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [X] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [X] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

- [ ] Nuova costruzione
- [X] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro :

Dati identificativi

Regione : **Puglia**
Comune : **Stornarella (FG)**
Cod.Istat: 71055
Indirizzo : **Via Roma, 46**
CAP 71048
Piano : T - Interno :
Coord. GIS : **Lat : 41.2575 ; Long : 15.731667**

Zona climatica : **D**
Anno di costruzione : **1950**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **58.00**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **315.00**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Stornarella - I963	Sezione		Foglio	8	Particella	2229
Subalterni	da 4	a 4	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

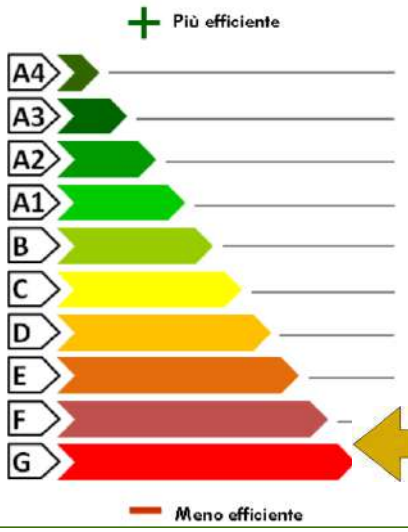
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA G

EP gl,nren
321.08
kWh/m 2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (68.16)**

Se esistenti: **-- (---)**

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 321.08 kWh/m^2 anno
X	Gas naturale	1877.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m^{2}anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			Emissioni di CO2 64.22 kg/m^2 anno
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	1.0	A4 (0.00)	A4 0.00 (kWh/m^{2}anno)

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**315.00**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**179.24**	**m^2**
Rapporto S/V		**0.57**
EPH,nd	**212.26**	**kWh/m^2 anno**
Asol,est/A sup utile	**0.049**	**-**
YIE	**0.27**	**W/m^2 K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				**0.00**	**0.73** η_H	**0.00**	**289.63**
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				**0.00**	**0.57** η_W	**0.00**	**31.45**
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	Beniamino Mastroserio
Indirizzo	Via Mazzini, 4 - 71042 - CERIGNOLA (FG)
E-mail	beniamino.mastroserio@gmail.com
Telefono	0885421148
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Ordine degli ingegneri della Provincia di Foggia n.888
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	IMPIANTO TERMICO NON PRESENTE

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 18/04/2023

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 20/04/2023

Firma e timbro del tecnico

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Firmato Da: MASTROSERIO BENIAMINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 18607