



STUDIO TECNICO del geom. Paparesta M.

TRIBUNALE DI FOGGIA (SEZIONE ESECUZIONI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE Reg .G. Es. 432/2021
PROMOSSA DA:

██████████ – Via V. Alfieri n°1 – Conegliano (TV)
°/o avv. ██████████
Via Bastioni di Porta Nuova n°19 – Milano

CONTRO

sig.ra ██████████
Viale C. Colombo n°24/d - Foggia

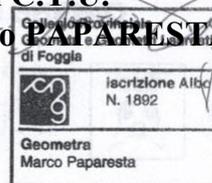
Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.
(geom. Marco PAPARESTA)

Via F.sco Figliolia n°3 – 71121 Foggia - Tel./ Fa
e-mail: info.studioalpa@gmail.com



INDICE DEGLI ELABORATI

- Perizia	pag. 1-21
- Verbali sopralluogo	All.1
- Pianta catastale	All.2
- Rilievo metrico dell'immobile – stato attuale -	All.3
- Visura storica immobile	All.4
- Comunicazioni varie (lettere di convocazione sopralluoghi, lettere e mail Comune di Foggia)	All.5
- Interlocutorie amm.re pro-tempore dello stabile	All.6
- Ortofoto	All.7
- Riferimenti OMI	All.8
- Ispezione ipotecaria aggiornata per immobile	All.9
- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio	All.10
- Lettera riscontro accesso atti Comune di Foggia	All.11
- Certificazione energetica inerente l'immobile	All.12
- Documentazione fotografica	All.13



TRIBUNALE DI FOGGIA

(Sezione Espropriazioni Immobiliari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Facendo seguito all'Onorevole incarico conferitomi in data 22/11/2022 dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano, dopo un accurato esame di tutta la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il sottoscritto CTU, Geom. Marco Paparesta, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri al n°1892, con studio in Via Francesco Figliolia n°3 - Foggia -, fissava la data del 1° sopralluogo per il 15/12/2022. Purtroppo, essendo rimasto il sopralluogo inesitato e la relativa raccomandata A/R non ritirata, il sottoscritto, allo scopo di verificare la residenza dell'esecutata, si recava presso l'ufficio anagrafe di Foggia per cui, ricevuta la conferma della residenza in data 22/12/2022, previa ulteriore raccomandata A/R, in



data 10/01/2023 alle ore 9,30, riusciva ad eseguire l'accesso presso dell'immobile oggetto di stima.

In tale sede, il sottoscritto CTU, alla presenza del sig. [REDACTED], coniuge dell'esecutata, ispezionava l'immobile, procedendo ai rilievi metrici e fotografici con stesura finale dell'apposito verbale di sopralluogo (cfr. all.1).

Successivamente, per ottemperare in toto al proprio mandato, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Foggia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, onde reperire tutta la documentazione tecnica-amministrativa inerente l'immobile oggetto di stima.

Pertanto, in virtù di tutti gli accertamenti svolti, il sottoscritto CTU è in grado di relazionare quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI:

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 COMMA 2, C.P.C.:

Da tale controllo, nulla è stato evidenziato circa la mancanza di documentazione.

1.BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE



**AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE
GIA' IN ATTI:**

L'immobile, identificato catastalmente al F°95 p.lla 1476 sub 48 (A/3) quinto piano, ubicato nel Comune di Foggia al Viale C. Colombo n°24/d, risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a Foggia il [REDACTED], proprietaria per l'intera quota 1/1, in virtù dell'atto notarile pubblico di donazione accettata del 12/04/2011, rogato dal notaio La Monaca Emma di San Severo, Repertorio 65924/18160, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 12/05/2011 al Registro Generale n°11157 e Registro Particolare 7518.

Cronistoria al ventennio precedente:

- alla data del 10/02/2005, l'immobile oggetto del presente pignoramento, come sopra meglio identificato, apparteneva ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], nata a Foggia il 21/08/1954, e [REDACTED] [REDACTED], nato a Foggia il 25/04/1961, entrambi proprietari per la quota ½. L'immobile è pervenuto ai predetti proprietari in parte per consolidamento dell'usufrutto alla nuda



proprietà in morte della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], nata
a Castelnuovo della Daunia (FG) il 26/04/1919 e
deceduta il 13/01/2004, in parte in virtù di atto
notarile pubblico di Donazione accettata a rogito
del dott. Augelli Michele del 23/12/1992 rep.18004,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/01/1993
al n°334 di formalità, in parte in virtù di atto
notarile pubblico di Divisione a rogito del dott.
Augelli Michele del 23/12/1992 rep.18003,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/01/1993
al n°333 di formalità, ed in parte per successione
in morte di [REDACTED], deceduto il 28/09/1972
(denuncia di successione presentata all'Ufficio del
Registro di Foggia e classificata al n°71 vol.3).

- dal 10/02/2005 al 12/04/2011, l'immobile risulta
di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED], nato a Foggia il
20/02/1957, per l'intera quota in virtù di atto
notarile di compravendita a rogito del dott. La
Monaca Emma, notaio in San Severo, del 10/02/2005
rep.61559/14720, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Foggia il 16/02/2005 al Reg. Part. n°2807 e Reg. Gen. n°3862.

- dal 12/04/2011 a tutt'oggi, l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED], meglio sopra generalizzata, per l'intera quota, in virtù di atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito del dott. La Monaca Emma, notaio in San Severo, del 12/04/2011 rep.65924/18160, contro [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 12/05/2011 al Reg. Part. n°7518 e Reg. Gen. n°11157.

Inoltre, sempre nell'ultimo ventennio, il predetto cespite immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2005 della durata di 20 anni per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale, a rogito del notaio La Monaca Emma di San Severo rep.61560/14721, iscritta il 16/02/2005 ai nn° R.G.3863 - R.P.552, a favore dell'Istituto Bancario Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro il sig. [REDACTED], meglio sopra generalizzato.

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2006 della durata di 20 anni per



€ 70.000,00 di cui € 35.000,00 per capitale, a rogito del notaio La Monaca Emma di San Severo rep.63037/15807, iscritta il 09/12/2006 ai nn° R.G.28372 - R.P.54572, a favore dell'Istituto Bancario Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro il sig. [REDACTED], meglio sopra generalizzato.

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 05/01/2022 ai nn° R.G. 185 - R.P.170 a favore di Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), alla quale la banca Sanpaolo ha ceduto il credito, contro [REDACTED], meglio sopra generalizzata, per l'intera quota, emesso dall'ufficio Giudiziario UNEP Tribunale di Foggia il 11/12/2021 rep.4688, sull'immobile ubicato in Foggia in Viale C. Colombo n°24/d, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1476 sub.48 categoria A/3 di 5 vani - 5° piano - rendita € 555,19.

1.TER ALLA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: Non è stata riscontrata alcuna variazione.

1.QUARTER ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE:



previa ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto CTU in data 31/01/2023, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni (all.9).

1.QUINQUES ALLA VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ED, ALL'UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO:

Dalla visione "dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio", rilasciato dal Comune di Foggia in data 19/12/2022, previa richiesta del sottoscritto CTU, si evince che la sig.ra [REDACTED] è sposata con il sig. [REDACTED] e dal 12/04/2011, in virtù di atto a rogito del notaio La Monaca Emma, è in regime di "separazione dei beni", (all.10).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Il bene pignorato risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intera quota in regime di separazione dei beni, ed è costituito da un unico lotto, adibito ad abitazione di tipo residenziale, ubicato nel Comune di Foggia in Viale C. Colombo n°24/d.

A. L'appartamento è posto al 5° piano di uno stabile condominiale elevato 8 piani fuori terra, munito di ascensore.

Dati Catastali: Comune di Foggia, Foglio 95 p.lla



1476 sub 48, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 555,19.

Confini: A Nord con Viale Colombo, ad Est con altra u.i.u., a Sud con cortile interno e ad Ovest con altra u.i.u.

2 BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO: Si è proceduto all'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento a mezzo di sovrapposizione della mappa catastale con una foto satellitare riscontrando che lo stabile in cui è sito l'immobile confina a Nord con Viale Colombo, ad Est con Viale Colombo, a Sud con altro stabile condominiale e ad Ovest con altro stabile condominiale (cfr. ortofoto all.7).

3. DESCRIZIONE ANALATICA DEI BENI:

3.A) Caratteristica della zona: Trattasi di zona semicentrale del Comune di Foggia, individuata dall'OMI come zona "C5" (cfr. all.8), a traffico regolare con buona disponibilità di parcheggio (a pagamento per i non residenti). L'intera zona è adibita prevalentemente ad uso residenziale, ma nelle vicinanze esistono anche aree a destinazione commerciale (negozi), uffici pubblici ed attività di prima necessità (farmacie, spazi verdi, chiese ecc.), nonché è provvista di tutti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

3.B) Descrizione dell'immobile:

A. l'appartamento è posto in Foggia in Viale C. Colombo n°24/d, al quinto piano di uno stabile condominiale, elevato otto piani f.t. munito di ascensore, e l'unità immobiliare oggetto di stima è posta a sx salendo la rampa di scale e/o uscendo dall'ascensore.

Entrando nell'immobile, si accede ad un soggiorno e, successivamente, a mezzo di un lungo disimpegno, si accede alla cucina, a tre camere, un bagno ed un ripostiglio.

L'appartamento è completato da due balconi che garantiscono una doppia esposizione.

Per quanto concerne le rifiniture interne, va precisato che la porta d'ingresso è di tipo blindato, la pavimentazione è in gres, i soffitti, interamente rivestiti in cartongesso, e le pareti sono intonacati a civile e sono tinteggiati con idropitture e pitture speciali, le porte interne sono in legno/vetro, i serramenti sono in alluminio/legno e vetro camera con tapparelle esterne.

Lo stato generale è discreto.

Si precisa che, così come verificato in sede di



sopralluogo, l'immobile oggetto di stima risulta **lievemente difforme** rispetto alla planimetria catastale in quanto vi è una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico nella zona ingresso è stato ricavato un soggiorno, previo spostamento della parete divisoria con l'adiacente cameretta, a discapito di quest'ultimo vano, nonché la cucina risulta sposata per cui dall'ultimo vano in fondo al corridoio, secondo pianta catastale (cfr. all.2), è stata spostata all'inizio del predetto corridoio (cfr. all.3).

Impianti: L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa. Gli impianti di scarico, di adduzione dell'acqua ed elettrico sono sottotraccia e, quest'ultimo, è munito di un quadro generale provvisto di interruttore differenziale (salvavita). Esiste impianto citofonico ed antenna televisiva.

Vi sono, inoltre, due condizionatori Ariston da 12.000 btu posizionati rispettivamente nella cucina e nella camera da letto.

L'accesso allo stabile condominiale è costituito da un ampio portone in anticorodal e vetrata, mentre la facciata esterna risulta intonacata e



tinteggiata con pittura al quarzo per esterni.

Superfici: Lo scrivente sulla base dei rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo ha calcolato e raggugliato la superficie dell'appartamento in base al D.P.R. 138/98, come dal prospetto seguente.

TABELLA SUPERIFICI

Destinazione	Superf. Lorda	Coeff. Ragguglio D.P.R. 138/98	Superficie raggugliata
	[mq]		[mq]
Appartamento (5° P.)	117,00	1,00	117,00
Balconi	5,50	0,30	2,00
TOTALE SUPERIFICIE	122,50		119,00

Altezza utile interna appartamento: mt.3,20.

3.C) Caratteristica costruttive:

Elementi Strutturali	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti	c.a.	Sufficienti
Solai	Latero-cemento	Sufficienti
Pareti esterne	Laterizi	Sufficienti
Pareti interne	Laterizi forati	Discreto
Rifiniture tinteggiature	Soffitti e pareti	Discreto
Pavimentazione interna	gres	Discreto
Infissi esterni	Alluminio/legno	Discreto
Infissi interni	Legno/vetro	Discreto
Impianto elettrico	Sottotraccia tensione 220V	Discreto
Impianto idrico	Sottotraccia	Discreto
Impianto termico	Autonomo a radiatori	Discreto



Impianto climatiz.	N°2 split	Discreto
--------------------	-----------	----------

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO:

4.1) Criterio di Stima

La valutazione immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo "sintetico comparativo", adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, calcolato in base al predetto D.P.R. 138/98. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare. Applicando gli adeguamenti relativi allo stato dell'immobile, alla sua posizione ed alla tipologia costruttiva e catastale ed in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che, però, prevede per "abitazioni di tipo economico", in uno stato di conservazione normale, una forbice tra € 600,00/850,00 (all.8), da un'analisi del mercato di zona, in considerazione della domanda e dell'offerta di immobili similari per caratteristiche qualitative, stato conservativo e inserimento nel tessuto urbano, si è ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari ad €/mq.



1.100,00.

Ne consegue il seguente valore di stima:

4.2) Valutazione del Bene

Destinazione	Valore Unitario €/mq.	Sup. ragguagliata	Sommano
Abitazione di tipo economico	€ 1.100,00	119,00 mq.	130.900,00

4.3) Adeguamento e correzioni della stima:

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **Nessuna**

- Riduzione per rimborso spese condominiali insolute (vedi mail dell'amm.re dello stabile, sig. De Padova Antonio all.6) **€ 954,78**

- Opere edilizie necessarie alla divisione: **Nessuna**

- Spese tecniche per regolazione catastale: **€ 500,00**

- Spese tecniche di regolazione e sanzioni Urbanistiche (SCIA in sanatoria): **€ 1.500,00**

- **Totale riduzioni € 2.954,78**

5. VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA

DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO: L'immobile è di proprietà della sig.ra [REDACTED] (esecutata), proprietaria dell'intera quota, per cui non è necessaria alcuna divisione del bene.



6. PREZZO BASE D'ASTA (LOTTO UNICO) :

A. L'appartamento è posto al quinto piano di uno stabile condominiale, elevato otto piani f.t. munito di ascensore, e l'unità immobiliare oggetto di stima è posta a sx salendo la rampa di scale e/o uscendo dall'ascensore.

Dati Catastali: Comune di Foggia, Foglio 95 p.lla 1476 sub 48, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 555,19.

Confini: A Nord con Viale Colombo, ad Est con altra u.i.u., a Sud con cortile interno e ad Ovest con altra u.i.u.

Stima: L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 130.900,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u>-2.954,78</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 128.000,00

7. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO:

Allo stato l'immobile oggetto di stima risulta abitato dal nucleo familiare della sig.ra [REDACTED] ed adibito a propria dimora abituale.

8. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A



CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Gli immobili non presentano alcuna formalità, vincolo od onere.

8.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

8.2) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

8.3) Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

8.4) Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ED A SPESE DELL'ACQUIRENTE:

9.1) Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 10/02/2005 della durata di 20 anni per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale, a rogito del notaio La Monaca Emma di San Severo rep.61560/14721, iscritta il 16/02/2005 ai nn° R.G.3863 - R.P.552, a favore dell'Istituto Bancario Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro il sig. [REDACTED], meglio sopra generalizzato.

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2006 della durata di 20 anni per € 70.000,00 di cui € 35.000,00 per capitale, a



rogito del notaio La Monaca Emma di San Severo rep.63037/15807, iscritta il 09/12/2006 ai nn° R.G.28372 - R.P.54572, a favore dell'Istituto Bancario Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro il sig. [REDACTED], meglio sopra generalizzato.

9.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto il 05/01/2022 ai nn° R.G. 185 - R.P.170 a favore di Yoda SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), alla quale la banca Sanpaolo ha ceduto il credito, contro [REDACTED], meglio sopra generalizzata, per l'intera quota, emesso dall'ufficio Giudiziario UNEP Tribunale di Foggia il 11/12/2021 rep.4688, sull'immobile ubicato in Foggia in Viale C. Colombo n°24/d, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1476 sub.48 categoria A/3 di 5 vani - 5° piano - rendita € 555,19.

9.3) Altri oneri: Nessuno

10. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Lo scrivente, dopo essersi più volte recato sia presso l'ufficio Tecnico del Comune di Foggia che presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, ha rilevato quanto segue:



10.1) Conformità urbanistico edilizia: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, da regolarizzare con una SCIA in sanatoria, pagando la relativa sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

10.2) Conformità catastale: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, da regolarizzare con la redazione di nuovo Docfa;

10.3) Pratiche edilizie: Da informazioni verbali ricevute dall'ufficio Tecnico del Comune di Foggia, è emerso che lo stabile in cui è inserito il cespite immobiliare in oggetto è stato realizzato dall'impresa edile [REDACTED] con pratica edilizia n°69 del 1957, ed i lavori iniziati a marzo 1959 e terminati a gennaio 1960 (prat. n°544).

Purtroppo, essendo remota la costruzione tutta la documentazione relativa alla concessione risulta conservata nell'archivio "morto" comunale, per cui, nonostante tutti i solleciti a mezzo mail e verbali presso l'addetto ufficio del Comune di Foggia, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio (cfr. lettera riscontro accesso atti - all.11).

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Così come disposto dai quesiti posti dall'Ill.mo



Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha provveduto alla redazione della certificazione energetica n°7102423000343652 del 15/02/2023 che è risultata di "Categoria - G -" (vedi all.12);

11.a ACCERTARE SE ESSI RISULTINO REGOLARMENTE

ACCATASTATI: Ci siamo recati presso l'Agenzia delle Entrate ed abbiamo verificato che l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato;

11.b VERIFICARE LA CONFORMITA' TRA QUANTO RILEVATO

IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE

PLANIMETRIE CATASTALI: E' stata rilevata una

diversa distribuzione degli spazi interni rispetto l'originaria planimetria catastale redatta in data 30/11/1960 (cfr. pianta catastale con pianta quotata attuale).

11.c ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL

01/09/1967, OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA,

INDICANDO GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE RILASCIATA

DAL RELATIVO COMUNE: Lo stabile condominiale in cui

è sito l'immobile oggetto della presente CTU è stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967 (la presentazione dell'accatastamento dell'immobile risale al 30/11/1960).

11.d VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL

RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA



DELLA COSTRUZIONE: Come detto, nonostante tutti i solleciti a mezzo mail e presso l'ufficio comunale addetto, non avendo ricevuto documentazione tecnico-amministrativa dall'area tecnica del Comune di Foggia, lo scrivente non può esprimere alcun giudizio in merito al presente quesito.

11.e DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE:

E' stata riscontrata una lieve difformità, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico nella zona d'ingresso è stato ricavato un soggiorno, previo spostamento della parete divisoria con l'adiacente cameretta, a discapito di quest'ultimo vano, nonché la cucina risulta sposata per cui dall'ultimo vano in fondo al corridoio, secondo pianta catastale, è stata spostata all'inizio del predetto corridoio (all.3).

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria, pagando la relativa sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

11.f PER L'EDIZILIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE: Trattasi di



fabbricato adibito a civili abitazioni con annesse pertinenze che non rientra nell'edilizia convenzionata per cui l'esecutato ha il diritto di proprietà su tale immobile.

12. ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUARTER DELLA LEGGE DEL 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ALL'ISTITUTO CASE POPOLARI: Non sussistono le condizioni richiamate dal quesito.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Da tutti gli accertamenti tecnici eseguiti presso i vari enti e da quanto scaturito dalla visione diretta del cespite immobiliare oggetto di pignoramento, eseguita in data 10/01/2023, dopo un primo sopralluogo disatteso dall'esecutata, è scaturito il seguente prospetto riepilogativo:

LOTTO UNICO

A. L'appartamento è posto al 5° piano di uno stabile condominiale elevato 8 piani fuori terra, munito di ascensore, avente accesso da Viale C. Colombo n°24/d - Foggia -.

Dati Catastali: Comune di Foggia, Foglio 95 p.lla 1476 sub 48, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 555,19.



Confini: A Nord con Viale Colombo, ad Est con altra u.i.u., a Sud con cortile interno e ad Ovest con altra u.i.u.

Stima: L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

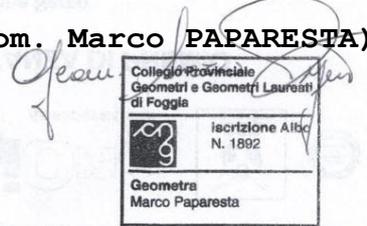
Valore commerciale	=€ 130.900,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u>-2.954,78</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 128.000,00

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Grato per la fiducia, ringrazia.

Foggia, lì 21 Febbraio 2023

IL C.T.U.
(geom. Marco PAPARESTA)



The stamp is a rectangular box containing the following information: 'Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia' at the top, a logo with a stylized 'G' in a circle, 'Iscrizione Albo N. 1892' to the right of the logo, and 'Geometra Marco Paparesta' at the bottom. A handwritten signature is written over the stamp.



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

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

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

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Viale Cristoforo Colombo, n. 24/D**
 CAP **71121**
 Piano : **5 - Interno :**
 Coord. GIS : **Lat : 41.465 ; Long : 15.545**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1964**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **75.77**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **272.39**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		Foggia - D643			Sezione		Foglio		95	Particella		1476
Subalterni	da	48	a	-	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni												

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

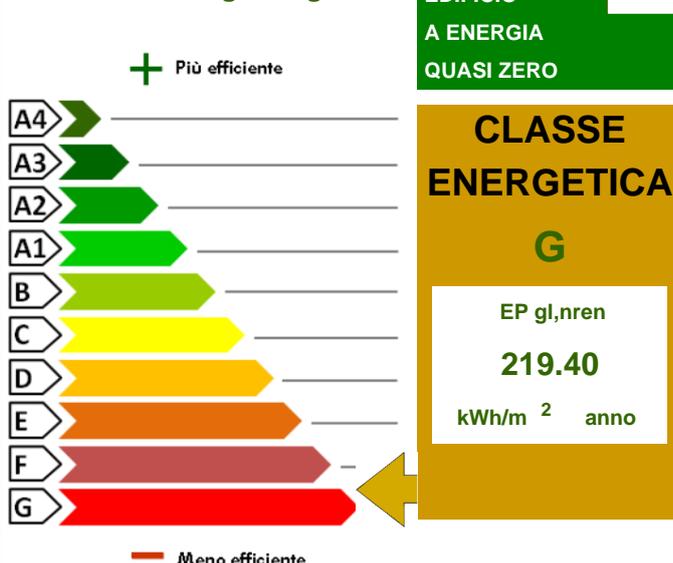
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	120.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 219.40 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1652.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.74 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 41.25 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	Installazione di caldaia a condensazione	NO	2.0	F (93.26)	E 81.40 (kWh/m ² anno)
REN3	Installazione di caldaia a condensazione e di valvole termostatiche	NO	2.0	E (81.40)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	272.39	m ³
S - Superficie disperdente	56.41	m ²
Rapporto S/V		0.21
EPH,nd	20.73	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.035	-
YIE	0.65	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2005	D643-40021	gas naturale	23.80	0.23 η_H	0.31	90.54
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2005	D643-40021	gas naturale	23.80	0.12 η_W	0.44	128.85
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	Marco PAPARESTA
Indirizzo	Via Francesco Figliolia, n. 3 - 71121 Foggia (FG)
E-mail	marco.paparesta@geopec.it
Telefono	347.1362145
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri di Foggia - n. 1892
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità 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 imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	Il sottoscritto certificatore Geom. Marco Paparesta è stato incaricato in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU).
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 30/01/2023
---	----	-----------------

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 così' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 15/02/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

