Cutruzzolà
STUDIO PROFESSIONALE

[C4]

Ing. Antonio Cutruzzolà | Arch. Assunta Cutruzzolà | Arch. Francesca Cutruzzolà | Avv. M. Antonella Cutruzzolà

via Firenze 5 71036 Lucera (FG) | tel.fax. 0881.547189 | mail: studiocutruzzola@gmail.com
www.studiocutruzzola.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Michela VALENTE, G.E.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

OGGETTO: P.E. 274/2023 Reg. Gen.

promossa da:
Amco-Asset Management Spa

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

N.B. A norma della legge n. 633741 e del c.c. art. 2578, che tutelano i diritti d'autore, il presente documento non potrà essere riprodotto, nè consegnato a terzi, nè utilizzato per scopi diversi da quello per il quale è stato elaborato, senza l'autorizzazione scritta di questo studio professionale che detiene il diritto di proprietà afferente a prestazione intellettuale.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd496042297d7

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Michela VALENTE, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **274/2023** Reg.Gen.E.I.

Amco-Asset Management Spa

c/

[redacted] + [redacted]

^^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA

2. ATTIVITA' PERITALE

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI

4. RISPOSTA AI QUESITI

5. SINOSSI BREVILOQUENTE

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., la sottoscritta, arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale forense in via Firenze n.5, veniva nominata esperta nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma, previa ricezione del giuramento di rito promissorio in modalità telematica, trasmesso dalla sottoscritta, in data 17.09.2025 conferiva alla stessa l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta, in via preliminare, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti ai debitori e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente, previa comunicazione inviata dal nominato custode ausiliario dott. Giovanni Pignatelli ai debitori esecutati, apriva le operazioni peritali il giorno 02.10.2025 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di interesse. Nel

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

giorno e nell'ora prefissata, la stessa si portava presso il luogo indicato alle parti per dare corso all'attività peritale conoscitiva, al fine di procedere alla ispezione dei cespiti e alla verifica dello stato d'uso e di manutenzione dello stesso, nonché della eventuale presenza di superfetazioni, ovvero di opere abusive.

Giunta in Lucera alla via Giuseppina Spagnoletti Zeuli civico 9, la sottoscritta rinveniva la presenza del richiamato professionista, che garantiva l'accesso all' immobile *de quo*.

Più precisamente il sopralluogo ispettivo interessava l'abitazione esecutata ubicata al secondo piano di un manufatto edilizio di maggiore consistenza.

Nella circostanza la sottoscritta esaminava l'immobile, procedendo alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnico/economica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi, degli impianti e delle caratteristiche costruttive del pacchetto murario, questi ultimi propedeutici alla formazione dell'APE (certificato di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26.06.2015).

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Nel corso del sopralluogo, è stato necessario, quindi, procedere al rilievo metrico di riscontro della planimetria afferente all'immobile esecutato, prendendo appunti su separato foglio, al fine di rappresentarne graficamente la sua distribuzione planimetrica.

Nella circostanza veniva rinviato il sopralluogo presso il vano garage, pure oggetto del pignoramento che occupa, ubicato al piano terra dello stesso manufatto edilizio, poiché il custode ausiliario riferiva di non aver reperito le chiavi di accesso.

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto per conferma dall'intervenuto. Alle ore 16,20, le operazioni in loco venivano concluse.

Il giorno 15.10.2025 alle ore 10,30 la sottoscritta si recava presso l'Archivio Notarile di Foggia per visionare il contratto di c/v per Notar Alessandro Franco n. 1145 del 29.10.2009; dopo aver preso nota su separato foglio di quanto ritenuto utile ai fini dell'istruttoria, alle ore 11,10 la sottoscritta si allontanava dal richiamato ufficio.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Il giorno 17.10.2025, a seguito di istanza inviata a mezzo pec in data 08.10.2025, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. di Lucera per acquisire informazioni ed il titolo abilitativo richiesto; ivi giunta, prendeva visione e successivamente acquisiva copia digitale della seguente pratica amministrativa riguardante i beni immobili oggetto di interesse, completa degli elaborati di progetto:

- L. E. n. 2118/1967
(rilasciata all'avente diritto [redacted])

Il giorno 19.11.2025 la sottoscritta si portava nuovamente presso la sede dell'U.T.C. per visionare il titolo rilasciato alla dante causa; ivi giunta apprendeva che lo stesso riguardava un altro immobile estraneo all'odierna procedura.

Il giorno 18.12.2025, previo appuntamento telefonico, la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso il vano; alle ore 12,15 trovava convenuti il nominato custode ausiliario unitamente ad un fabbro artigiano, il quale forzando le aste di chiusura della saracinesca metallica ascensionale,

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

garantiva l'accesso all'immobile. La sottoscritta prendeva appunti su separato foglio della consistenza metrica del vano; il sopralluogo proseguiva presso il vano accessorio esclusivo dell'appartamento, ubicato sul lastrico solare condominiale. Dopo aver appreso quant'altro di utile ai fini istruttori, alle ore 13,00, la sottoscritta chiudeva definitivamente l'attività ispettiva e si allontanava dai luoghi esecutati.

L'attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la serena meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai quesiti del mandato affidatole.

3. CRITERIO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI

La sottoscritta, per conferire una chiara identificazione dei compendi immobiliari, oggetto di esecuzione forzata, ubicati in *zona centrale B1* del comune di Lucera, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati secondo lo stesso ordinato distinguo richiamato nella trascrizione dell'atto di pignoramento:

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Identificazione catastale		Cat.	Comune	Proprietà	Quota parte
1	F. 29 p.lla 5201 sub. 12	A/2	Lucera	[redacted] (proprietà 1/2) [redacted] (proprietà 1/2)	1/1
2	F. 29 p.lla 5201 sub. 13	C/6	Lucera	[redacted] (proprietà 1/2) [redacted] (proprietà 1/2)	1/1

Gli immobili esecutati sono, quindi, costituiti da un appartamento al secondo piano, facente parte di un manufatto condominiale di maggiore consistenza, ubicato in Lucera, alla via Giuseppina Spagnoletti Zeuli civico 9, unitamente ad un vano garage facente parte dello stesso stabile.

IMMAGINE 1: Comune di Lucera, localizzazione beni pignorati

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

IMMAGINE 2: Comune di Lucera; inquadramento territoriale dei cespiti

Il criterio con cui è stata effettuata la stima, nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello più appropriato al caso in esame, il c.d. "metodo comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni tratte dalla libera consultazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

venale degli immobili siti nell'abitato di Lucera, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale insistono, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione evinti nel corso ispettivo di sopralluogo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
3) determinazione della estensione commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima;
4) applicazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione conclusivo del valore unitario (€./mq).

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Individuazione dei prezzi di compravendita

I valori specifici degli immobili a destinazione residenziale posti nell'abitato di Lucera, nella Zona B1, in cui sono ubicati i cespiti *de quibus,* risultano compresi nel seguente range:

Comune di Lucera Zona B1- Centrale

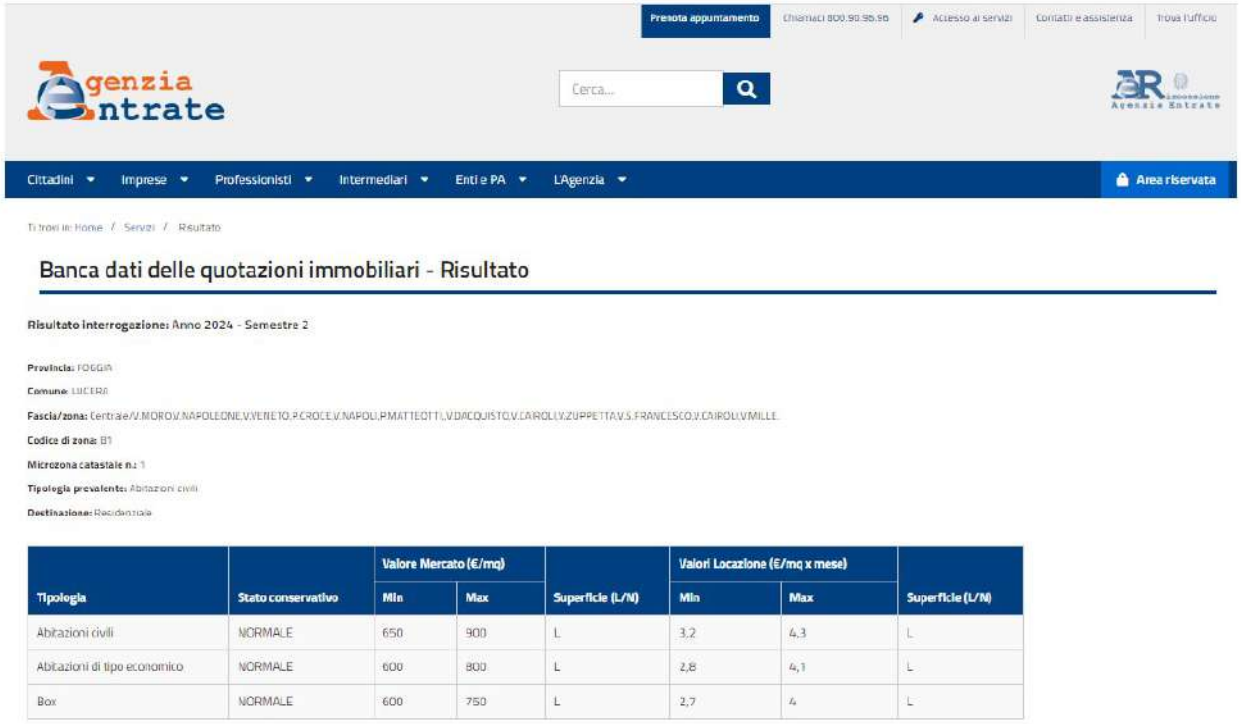
Immobili	**min[€./mq]**	**max.[€./mq]**
Abitazioni civili	€. 650,00/mq	€. 900,00/mq
Box	€. 600,00/mq	€. 750,00/mq

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al primo semestre dell'anno 2025 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta. Si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, anche le valutazioni degli immobili ad uso parcamento, poiché quello afferente alla odierna procedura ha vocazione in tal senso.

La sottoscritta, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito al caso

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

specifico, ritiene prendere in considerazione,



Prenota appuntamento | Chiamaci 800.90.96.96 | Accesso ai servizi | Contatti e assistenza | Trova l'ufficio

Agenzia Entrate

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: LUCERA
Fascia/zona: Centrale/V.MORO,V.NAPOLEONE,V.VENETO,P.CROCE,V.NAPOLI,P.MATTEOTTI,V.D'ACQUISTO,V.CAIROLI,V.ZUPPETTA,V.S.FRANCESCO,V.CAIROLI,V.MILLE.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,8	4,1	L
Box	NORMALE	600	750	L	2,7	4	L

IMMAGINE 3: Quotazioni immobiliari O.M.I. anno 2025

tra i valori del range, quello **mediato** in relazione all'ubicazione dell'immobile e al contesto urbano in cui è inserito, rilevati in fase di sopralluogo conoscitivo (cfr. documentazione fotografica probante). Il valore specifico, dell'immobile oggetto di interesse, risulta essere pari a:

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Immobile	Valore mediato
Abitazioni civili	€. 775,00/mq.
Box	€. 675,00/mq.

Il valore testé definito ha valenza probatoria, poiché coerente con le indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, afferenti ad immobili ubicati nell'abitato del Lucera, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali, fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, poiché suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

cespite esecutato oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc…) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano il valore unitario al caso di specie.

Detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in generale i seguenti coefficienti correttivi:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,65

La sottoscritta a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari ed impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera:

- mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra;

- scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura. Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia. Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione dell'immobile ispezionato diverso da quello ritenuto **normale.** (come da documentazione fotografica allegata).

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Il positivismo logico che sottende il risultato di stima conclusivo motivatamente raggiunto, lo rende sostanzialmente non dubitabile.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene ai fini della valutazione economica del bene staggito, assumere il seguente valore specifico:

- **Comune di Lucera, Zona B1:**

€. 775,00/mq x 1,00 (normale) = €. 775,00/mq. (abitazione)
€. 675,00/mq x 1,00 (normale) = €. 675,00/mq. (box)

4. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITI n° 1, 1-bis

Il creditore procedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma del Dr. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere, del 31.08.2023, che ha riguardato i beni esecutati nell'ultimo ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (trascritto a Foggia in data 22.08.2023 ai nn. 8071/6807).

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di pignoramento ed il certificato notarile versati in atti, la sottoscritta ha rilevato piena assonanza, non avendo nulla da segnalare o da riferire all'Ill.mo Lettore.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Cronistoria dei titoli di proprietà

Si riporta di seguito la sequenza temporale inversa dei titoli che hanno interessato i beni staggiti nell'ultimo ventennio.

Proprietà:

- [redacted] (debitore esecutato) – proprietario (1/2)
- [redacted] (debitrice esecutata) – proprietaria (1/2)

- con atto di c/v per Notar Franco Alessandro, in data 29.12.2009 (trascritto a Lucera il 07.01.2010 ai nn. 82/59), [redacted] vendeva, ai debitori esecutati, la piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili oggetto di interesse. Nell'atto si legge:

  …[omissis]… "*appartamento posto al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra salendo dal vano scala condominiale, composto di sei vani oltre gli accessori;"*….[omissis]… "*vano garage posto al pianterreno, della superficie catastale di metri auadrati 12 (dodici)*"….[omissis]… "*Nella vendita è compreso anche un ripostiglio di proprietà esclusiva che si trova sul terrazzo*

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

condominiale e precisamente il secondo a sinistra uscendo sul terrazzo dal vano scala."

- con atto di c/v per Notar Talani Giovanni Battista, in data 10.02.1988 (trascritto a Lucera il 27.02.1988 ai nn. 1870/25054), [redacted] ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendevano a [redacted], che acquistava la proprietà (1/1) dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies

Dallo studio degli atti, emerge piena corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile oggetto di esecuzione forzata e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Inoltre si precisa all'Ill.mo Lettore che la sottoscritta ha appurato, che **non ci sono,** allo stato, **altre procedure** esecutive gravanti sui beni oggetto della odierna procedura esecutiva.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Al fine di verificare il regime patrimoniale dei debitori, la sottoscritta ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Lucera. Dalla disamina dello stesso emerge che i debitori esecutati (ex coniugi) hanno contratto matrimonio in data 28.07.2010 scegliendo **il regime di separazione dei beni.**

Dalle annotazioni si evince che:

- Con atto del 25.02.2013 per notar dott.ssa Mikela Fontana i richiamati coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale.
- Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 19.11.2020 è stata pronunciata la separazione personale tra [redacted] e [redacted].
- [redacted]

Attenzione:

A tal proposito, appare molto opportuno riferire che dalla esegesi dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 25.02.2013, che si allega alla

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

presente, si evince che i debitori esecutati hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e segg. c.c, destinando, a far fronte ai bisogni della famiglia, tra altri, i due immobili oggetto dell'odierna procedura esecutiva.

QUESITO n° 2, 2 bis

IMMAGINE 4: Comune di Lucera; sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

❖ Unità Immobiliare (F. 29 p.lla 5201 sub.12)

Il compendio esecutato confina con:

- F.29 p.lla 5201 sub. 11 intestata a [redacted] e (proprietà 1/1);
- F.29 p.lla 5201 sub. 20 intestata a [redacted] (proprietà 1/1);
- Strada Comunale denominata via Giuseppina Spagnoletti Zeuli.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

❖ Unità Immobiliare (F. 29 p.lla 5201 sub.13)

Il compendio esecutato confina con:

- Strada Comunale denominata via Giuseppina Spagnoletti Zeuli;
- F.29 p.lla 5201 sub. 14 intestata a [redacted] (proprietà 1/1);
- F.29 p.lla 5201 sub. 21 intestata a [redacted] (proprietà 1/1).

QUESITI n° 3, 4 e 4 bis

Descrizione analitica del bene (quesito 3)

Dalla ispezione conoscitiva è emerso che le parti strutturali, come appurato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo conoscitivo, risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul valore venale degli stessi.

Inoltre si riferisce che i pavimenti e i paramenti murari interni dell'abitazione sono privi di decori di oggettiva pregevolezza e/o di riscontrata qualità artistica, che possano conferire all'appartamento una

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della sua formazione estimativa.

IMMAGINE 5:
Comune di Lucera, via Giuseppina Spagnoletti Zeuli civico 9, atrio di ingresso all'abitazione staggita

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei cespiti esecutati *de quibus* ad una sintetica descrizione degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica,

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

Immobile 1_abitazione

Quindi come innanzi cennato l'unità immobiliare, inserita nel centro storico dell'abitato del Comune di Lucera, riceve accesso dalla strada comunale denominata via Giuseppina Spagnoletti Zeuli civico 9. Essa è ubicata al secondo ed ultimo piano del manufatto edilizio condominiale di maggiore consistenza di cui è parte.

IMMAGINE 6: Corridoio distributivo dell'abitazione ubicata al secondo piano

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

L'ampia abitazione si compone di n. 5 camere, n. 3 servizi igienici oltre che spazioso vano di ingresso e corridoio.

La planimetria distributiva è della tipologia *a pettine,* cioè caratterizzata da un corridoio che serve l'accesso ai vari ambienti prospicenti ad est.

Tutti i richiamati vani, sono muniti di apertura verso l'esterno che assicura agli ambienti il corretto ricambio di aria e la regolare illuminazione.

L'appartamento presenta un soffitto piano con altezza utile interna di mt. 3,30; le superfici sono intonacate al civile e dipinte di tonalità chiara.

Le pareti dei servizi igienici sono piastrellate con rivestimento ceramico; la pavimentazione differente nei vari ambienti è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura di colore chiaro e graniglia di cemento. In n. 2 camere, al di sopra la pavimentazione esistente è stato posato in opera un rivestimento in laminato effetto parquet.

I serramenti sono realizzati in legno con vetro singolo; si rilevava la presenza di doppio infisso in lega di alluminio (anticorodal); le porte divisorie interne sono in legno tamburato della tipologia a battente ad

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

esclusione delle porte di n. 2 bagni che presentano l'apertura con telaio a scomparsa.

L'unità abitativa è corredata di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per la sua normale fruibilità. Riguardo al comfort termico, l'appartamento è dotato sia di impianto ad elementi radianti (caldaia murale a metano, marca Aiello) che di n. 3 climatizzatori split (marca Samsung); nella circostanza del sopralluogo non venivano consegnati i relativi libretti di impianto.

****

Si riferisce che nel corso dalla visita conoscitiva, si sono riscontrate apparenti alterazioni estetiche conseguenti ad infiltrazioni idriche (macchie, efflorescenze murarie e tracce evidenti di percolamento di acqua); più precisamente le superfici interessate dall'aberrazione sono la parete perimetrale ed il soffitto di uno dei servizi igienici prospicente ad Est, come meglio evincesi dalla rassegna fotografica, all'uopo prodotta. I deterioramenti hanno indotto sulle superfici interessate alterazioni

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

estetiche permanenti, chiaramente osservabili; si precisa che esse hanno caratteristiche tali da indurre a ritenere come causa fenomeni infiltrativi non più in atto, riconducibili a perdita di tenuta del sovrastante lastrico solare.

IMMAGINE 7: Aberrazione estetica e funzionale ubicata sulle superfici del servizio igienico

L'appartamento su descritto è completato da un vano deposito di pertinenza ubicato sul lastrico solare condominiale; la consistenza metrica di detto spazio di utilità è risultata essere di 9,70 mq.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

IMMAGINE 8: Vano deposito ubicato sul lastrico solare

Immobile 2_vano garage

Al piano terra dello stesso stabile è ubicato il vano garage che riceve accesso, a mezzo saracinesca metallica ascensionale, dalla prima traversa (cul de sac) di Via Spagnoletti Zeuli n. 1/P. Esso si presentava come un locale di sgombero; al suo interno si rilevava la presenza di soppalco metallico, come meglio evincesi dall'immagine fotografica. La consistenza è risultata essere di 10,30 mq. con altezza utile interna di 3,30 mt.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

IMMAGINI 9-10:
Vano garage ubicato alla prima traversa di via Giuseppina Spagnoletti Zeuli civico 1/P

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Determinazione della estensione commerciale

La sottoscritta, ha ritenuto procedere al rilievo metrico dello stato delle cose osservate, resosi necessario al fine precipuo di rappresentare graficamente la corretta restituzione planimetrica del cespite staggito.

Ai fini del computo della stima dell'immobile *de quo*, è stata considerata la superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, incluse le superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata nel caso di determinazione del valore locativo degli immobili.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

La superficie relativa ai balconi, comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti, in accordo con il DPR 138/98, è stata quantificata nella misura del 30% fino a 25 mq. e del 10% per la parte eccedente.

Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica dell'appartamento esecutato risulta essere:

IMMOBILE 1 **2° piano: Abitazione_F. 29 p.lla 5201 sub. 12**			
Tipologia superficie	**Sup. netta**	**Coefficiente**	**Sup. commerciale**
Calpestabile vani principali ed accessori diretti	178,40 mq	100%	178,40 mq
Muratura perimetrale esterna	19,30 mq	100%	19,30 mq
Muratura perimetrale confinanti	6,20 mq	50%	3,10 mq
Muratura divisoria interni	6,00 mq	100%	6,00 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (n. 2 balconi)	6,60 mq	30%	1,98 mq
pertinenza esclusiva di servizio non comunicante (vano sul lastrico solare)	9,70 mq	25%	2,42 mq
Abitazione: **Tot. superficie commerciale**			**211,20 mq**
IMMOBILE 2 **Piano terra: Locale box_F. 29 p.lla 5201 sub. 13**			
Consistenza	10,30 mq		

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Si ritiene evidenziare che le misurazioni metriche delle superfici degli immobili staggiti surriportate sono state rilevate nella loro sostanziale entità, poiché esse possono essere affette da eventuali possibili errori discostativi di rilevamento, comunque tali da non inficiare la significatività sostanziale delle stesse.

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario reale

L'unità abitativa risponde ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
categoria catastale	abitazione civile A/2 vano box C/6	1,05 0,90
abitanti	<50.000	1,00
ubicazione	centrale	1,00
vetustà	da 40 a 60 anni	0,85
livello di piano senza ascensore	secondo piano	1,05

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff. abitazione=1,05x1,00x1,00x0,85x1,05x1,00x1,00x1,00x1,00= 0,93.

Coeff. vano box=0,90x1,00x1,00x0,85x1,05x1,00x1,00x1,00x1,00= 0,80.

Determinazione del valore

Alla stregua di quanto già innanzi infrascritto, gli immobili esecutati oggetto di interesse, presentano elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta dei valori unitari di riferimento di seguito riportati, in considerazione dello stato manutentivo osservato, delle caratteristiche del manufatto, oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento:

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

- **Immobile (abitazione):** val./mq = €. 775,00/mq. × 0,93 = €. 720,75/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'abitazione, fornisce il seguente risultato.

  Valore abitazione = 211,20 mq × €. 720,75/mq = €. 152.222,40

- **Immobile (box):** val./mq = €. 675,00/mq. × 0,80 = €. 540,00/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale del vano box, fornisce il seguente risultato.

  Valore vano box = 10,30 mq × €. 540,00/mq = €. 5.562,00

  Considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore complessivo ottenuto 157.784,40 all'intero più prossimo, pari a **€. 158.000,00.**

QUESITO n° 6

FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione di un **lotto unico,** poiché i cespiti esecutati, e le precipue caratteristiche costruttive e funzionali che li indentificano non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, tenuto conto anche della L.122/1989 (c.d. Tognoli).

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

L'immobile è censito in Catasto Urbano come segue:

Abitazione_F. 29 p.lla 5201 sub. 12

Box_F.29 p.ll 5201 sub.13

- Appartamento (sup. commerciale 211 mq.) ubicato al secondo piano del manufatto edilizio sito in Lucera, alla via Giuseppina Spagnoletti Zeuli, civico 9, unitamente a vano box (10 mq.) ubicato a piano terra dello stesso stabile.
- **Valore del Lotto Unico: €. 158.000,00.**

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili staggiti, si precisa che nel corso delle operazioni di sopralluogo si appurava che essi erano liberi e disabitati. Alla luce di quanto acquisito, la sottoscritta non ha ritenuto procedere in ulteriori indagini in tal senso poiché ritenute del tutto superflue.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

QUESITI n° 8,9

<u>Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti esecutati</u>

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, (22.08.2023) le unità esecutate sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, come risulta da allegata documentazione:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Foggia in data 07.01.2010 ai nn. 83/9 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. c/ [redacted] e [redacted] (debitori esacutati);
- **Costituzione di fondo patrimoniale,** trascritto a Lucera **in data 28.02.2013** ai nn.1740/1409 a favore e contro i debitori esecutati.
- **Ipoteca** della riscossione ruolo e avviso di accertamento, iscritta a Lucera in data 06.09.2022 ai nn. 8369/759 a favore di Agenzia delle Entrate c/ [redacted] (debitore esacutato);
- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 22.08.2023** ai nn. 8071/6807 a favore del creditore procedente, contro i debitori esecutati.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

QUESITO n° 10

<u>Regolarità Edilizia</u>

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia delle unità immobiliari costituenti il LOTTO UNICO che, dalla lettura dell'art.7 *Dichiarazioni urbanistiche* dell'atto di c/v trascritto a Foggia il 07.01.2010 ai nn. 82/59, con il quale i debitori esecutati (proprietà 1/1) hanno acquistato i beni oggetto di esecuzione forzata, si evince:

> *"La parte venditrice, […] dichiara che l'edificio in oggetto di cui le unità immobiliari sono parte è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e precisamente:*
>
> - *L'appartamento è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n. 2118 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucera in data 4 marzo 1967 ed ultimato nel febbraio 1968;*
> - *Il box è stato realizzato ed ultimato anteriormente al primo settembre 1967." […]*

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Tenuto conto che, come dichiarato, l'immobile è stato edificato prima dell'entrata in vigore della **L. n.765/1967** (Legge Ponte) si deve, quindi, convenire che i cespiti esecutati risultano legittimi.

D'altronde non si trovano motivi giustificativi che possano legittimare sul piano della comune ragionevolezza ipotesi diverse da quella adottata.

Si riferisce inoltre, poiché appare significativo ai fini estimativi, che L'U.T.C. di Lucera, a seguito di ricerca effettuata su istanza della sottoscritta, ha prodotto la seguente documentazione amministrativa riferita agli immobili oggetto di esecuzione forzata:

- L. E. n. 2118/1967
(rilasciata all'avente diritto [redacted])

Dal raffronto dello stato dei luoghi osservato in fase di conoscitiva, con le tavole progettuali del titolo abilitativo sono emerse le difformità che si riportano.

Immobile 1 (F. 29 p.lla 5201 sub. 12)

- ✓ E' emersa una differenza detrattiva di superficie; più precisamente gli elaborati allegati al titolo abilitativo rappresentano nella

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

planimetria distributiva un vano (evidenziato in giallo) che, allo stato di fatto, è accorpato all'abitazione attigua, estranea all'odierna procedura. Quindi, all'attualità, l'abitazione oggetto di interesse (evidenziata in azzurro) presenta un ambiente in meno, come meglio esplicitato graficamente.

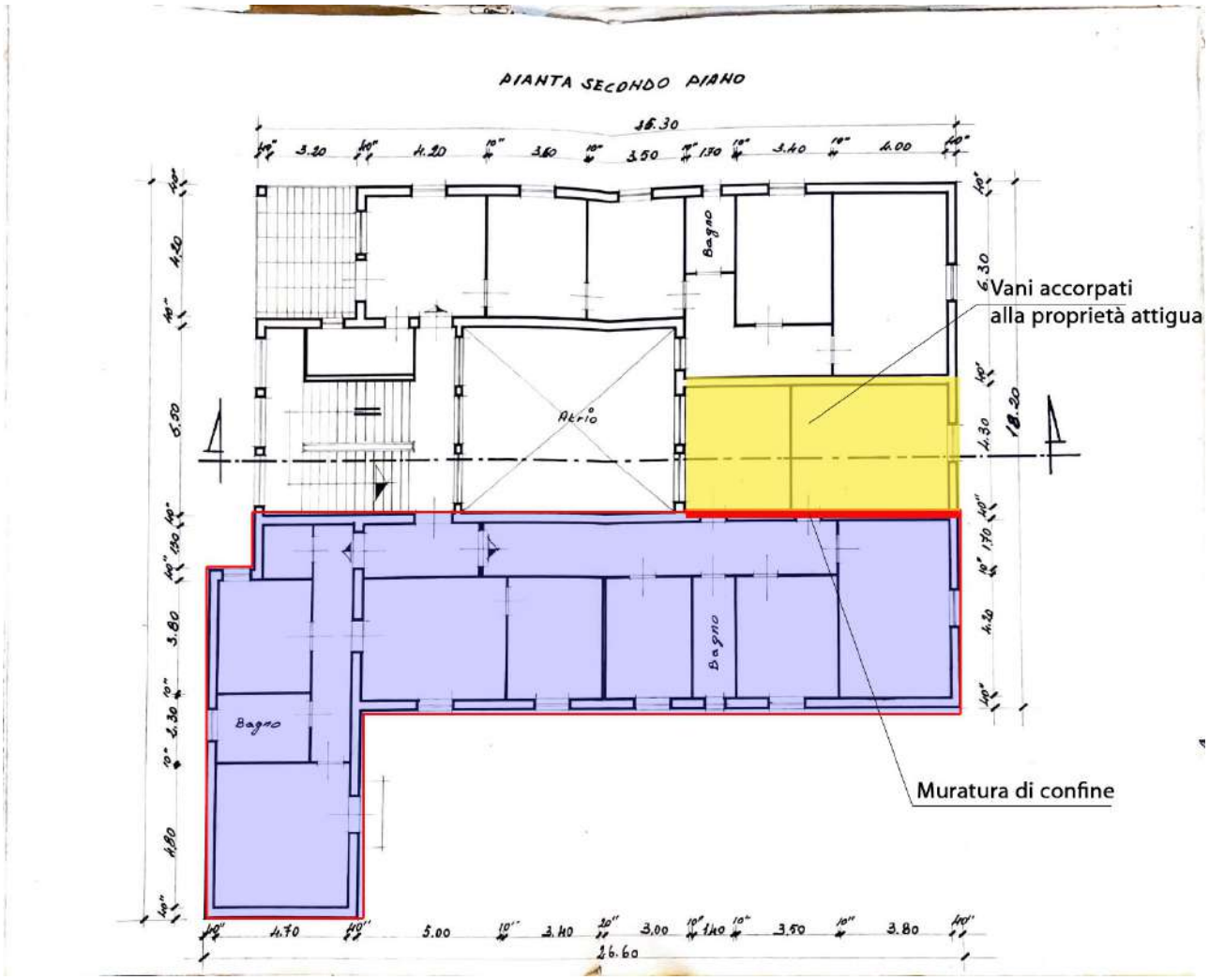


IMMAGINE 11:
Elaborato grafico allegato al titolo abilitativo L.E. n.2118/67

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

- ✓ E' emersa una diversa distribuzione degli spazi interni non evinta né dalle tavole progettuali del titolo abilitativo, nè dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale. Più precisamente, in un'epoca temporale non meglio identificabile, si concretizzava la lieve modifica di distribuzione interna (rimozione di tramezzo divisorio e realizzazione di n.2 servizi igienici) rilevata nel corso delle operazioni peritali in loco, da ritenere realizzata con iniziativa autonoma e indipendente dall'agente, poiché a tale proposito, l'U.T.C. di Lucera, non ha rilevato alcun provvedimento amministrativo giustificativo dell'intervento a nome degli intestatari (debitori esecutati) e della dante causa.

Costi di regolarizzazione amministrativa

Le difformità rilevate sono sanabili con S.c.i.a. postuma in sanatoria attraverso il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa. di €. 1.000,00 (ex art. 37 co.2 del Dpr 380/2001).

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

La griglia che segue, riassume i costi additivi relativi alle pratiche amministrative e quelle di aggiornamento catastale (frazionamento per modifica superficie) e i relativi compensi tecnico-professionali.

Costi di regolarizzazione amministrativa	
Compenso professionale per SCIA in sanatoria	€. 1.500,00
Sanzione SCIA in sanatoria ex art. 37 co. 2	€. 1.000,00
Diritti di segreteria	€. 70,00
Costi di regolarizzazione catastale	
Compenso professionale (unità fino a 100 mq. 250/cad.)	€. 500,00
Diritti di segreteria	€. 70,00

QUESITO n° 11

<u>Attestato di Prestazione Energetica</u>

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche degli immobili oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termo igrometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 "*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"* entrato in vigore il 01.10.2015, all' art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell'APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico dell'edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

La classe energetica dell'edificio, determinata dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici).

Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale informatico "*Sistema Puglia*"; l'art. 9 co.1 recita "*I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia…*".

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

La sottoscritta, in applicazione dell'art. 3 del Decreto del Presidente delle Repubblica n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in quanto la stessa, come tipologia edilizia, risulta compresa nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

L'APE è stato redatto per l'intera unità abitativa, considerando le specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

Come dichiarato nel corso dell'attività ispettiva di sopralluogo, il comfort termico dell'abitazione è assicurato dall'impianto termico ad elementi radianti (caldaia murale a metano, marca Riello) e n.3 climatizzatori (marca Samsung); nella circostanza **NON** venivano forniti i libretti dell'impianto.

Tenuto conto della tipologia edilizia caratterizzante il cespite esecutato, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la sua

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

Abitazione F. 29 p.lla 5201 sub. 12: Come già asserito, nell'abitazione era presente l'impianto termico, (caldaia a metano) ma nel corso del sopralluogo, NON veniva esibito il libretto di manutenzione dello stesso. Classe energetica: **F** (EPgl 180.17 Kwh/mq annuo).

Box F. 29 p.lla 5201 sub. 13: Esso non rientra nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 d.P.R. n. 412/93 (il cui utilizzo standard prevede l'istallazione e l'impiego di sistemi tecnici) quali box, cantine, autorimesse, depositi. Questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.

******

Si precisa che NON si è potuto, in ottemperanza alle disposizioni, procedere al deposito della APE sul portale "Sistema Informativo APE PUGLIA", poiché, come già riferito, non sono stati reperiti i libretti di manutenzione degli impianti rilevati.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

5. SINOSSI BREVILOQUENTE

LOTTO UNICO **diritti di proprietà 1/1**

Gli immobili sono censiti in Catasto Urbano come segue:

Abitazione_F. 29 p.lla 5201 sub. 12

Box_F.29 p.ll 5201 sub.13

- Appartamento (sup. commerciale 211 mq.) ubicato al secondo piano del manufatto edilizio sito in Lucera, alla via Giuseppina Spagnoletti Zeuli, civico 9, unitamente a vano box (10 mq.) ubicato a piano terra dello stesso stabile.
- **Valore del Lotto Unico: €. 158.000,00.**

Classe energetica: **F** (EPgl 180.17 Kwh/mq annuo).

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

Complessivamente confina con:

- Strada Comunale denominata via Giuseppina Spagnoletti Zeuli;
- F.29 p.lla 5201 sub. 11 intestata a [redacted] (proprietà 1/1);
- F.29 p.lla 5201 sub. 20 intestata a [redacted]ietà 1/1);
- F.29 p.lla 5201 sub. 14 intestata a [redacted]ietà 1/1);
- F.29 p.lla 5201 sub. 21 intestata a [redacted] (proprietà 1/1).

****

La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ n. 2 tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ ispezione ipotecaria
- ✓ estratto di matrimonio
- ✓ costituzione di fondo patrimoniale
- ✓ L. E. n. 2118/1967 rilasciata dall'U.t. comunale
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore procedente e ai debitori esecutati

Lucera 23.12.2025

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
arch. Assunta Cutruzzolà
FIRMA DIGITALE

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **VALIDO FINO AL: 22/12/2018**

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] Unità immobiliare

[] Gruppo di unità immobiliari

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

[] Nuova costruzione

[X] Passaggio di proprietà

[] Locazione

[] Ristrutturazione importante

[] Riqualificazione energetica

[] Altro:

Dati identificativi

Regione: **PUGLIA**

Comune: **Lucera (FG)**

Indirizzo: **Via Giuseppina Spagnoletti Zeuli, 9**

Piano: **2**

Interno: **N.D.**

Coordinate GIS: **41.511315N 15.336462E**

Zona climatica: **D**

Anno di costruzione: **1960**

Superficie utile riscaldata (m^2): **177.74**

Superficie utile raffrescata (m^2): **0.00**

Volume lordo riscaldato (m^3): **723.67**

Volume lordo raffrescato (m^3): **0.00**

Comune catastale	Lucera (FG) - E716										Sezione	N.D.		Foglio	29			Particella	5201	
Subalterni	da	12	a	13		da	-	a	-		da	-	a	-		da	-	a	-	
Altri subalterni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Servizi energetici presenti

[X] Climatizzazione invernale

[X] Climatizzazione estiva

[] Ventilazione meccanica

[X] Prod. acqua calda sanitaria

[] Illuminazione

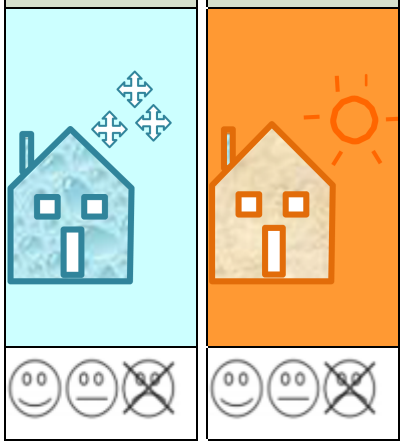
[] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

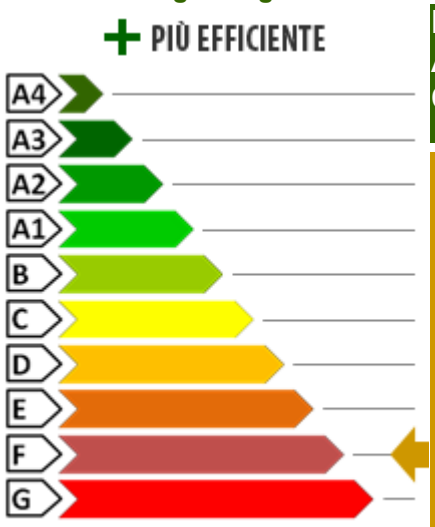
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE



Prestazione energetica globale



EDIFICIO [] A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

$EP_{gl,nren}$

180.17

Kwh/m^2 anno

Riferimenti

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

Se nuovi:

A1(56.46 kWh/m2)

Se esistenti:

--

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **VALIDO FINO AL: 22/12/2018**

APE 2015

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	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globali ed emissioni
[X]	Energia elettrica da rete	701 KWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren KWh/m² anno 180.17
[X]	Gas naturale	3090 Smc	
[]	GPL		
[]	Carbone		
[]	Gasolio e Olio combustibile		
[]	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren KWh/m² anno 1.85
[]	Biomasse liquide		
[]	Biomasse gassose		
[]	Solare fotovoltaico		
[]	Solare termico		
[]	Eolico		Emissioni di CO_2 Kg/m² anno 36.31
[]	Teleriscaldamento		
[]	Teleraffrescamento		
[]	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi migliorativi 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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Cappotto Termico Muri	No	2.90	E / 145.50	E 145.50 KWh/m² anno
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **VALIDO FINO AL: 22/12/2018**

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	**0.00 KWh/anno**	**Vettore energetico: -**

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**723.67**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**328.88**	**m^2**
Rapporto S/V	**0.45**	
$EP_{H,nd}$	**124.49**	**KWh/m^2anno**
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	**0.08**	**-**
Y_{IE}	**0.60**	**W/m^2K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale KW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	**Caldaia a condensazione**	-	-	**Metano**	**12.00**	**0.78**	η_H	**1.46**	**158.32**
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_c	-	-
	-	-	-	-	-				
Prod. acqua calda sanitaria	**Caldaia a condensazione**	-	-	**Metano**	**12.00**	**0.61**	η_w	**0.39**	**21.85**
	-	-	-	-	-				
	-	-	-	-	-				
Impianti combinati									
Prod. da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-			-	
	-	-	-	-	-			-	
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	**0.00**	**0.00**
	-	-	-	-	-	-	-		

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **VALIDO FINO AL: 22/12/2018**

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

[] Ente/Organismo pubblico	[X] Tecnico abilitato	[] Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	**assunta cutruzzola**
Indirizzo	**via firenze lucera (fg)**
E-mail	**assuntacutruzzola@gmail.com**
Telefono	**0881547189**
Titolo	**arch**
Ordine/iscrizione	**architetti di foggia/1170**
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt.359 e 481 del C.P.,ed ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 75/2013, il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edifico da certificare nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente (come richiesto dall'art. III punto 2.3.b) del D.Lgs. n. 115/08), che in ogni caso non e' ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado della parte proprietaria.
Informazioni aggiuntive	N.D.

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	**Si**	**Data 19/12/2008**

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 22/12/2008 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale assunta cutruzzola**

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **VALIDO FINO AL: 22/12/2018**

APE 2015

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 dà 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 ca tegoria.

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

Codici	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

5-Ott-2025 21:51:35
Protocollo pratica T54309/2025
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.
Comune: (FG) LUCERA
Foglio: 29 All: A

Data presentazione: 05/02/1988 - Data: 26/08/2025 - n. T82694 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
F. rig. rend. 497

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

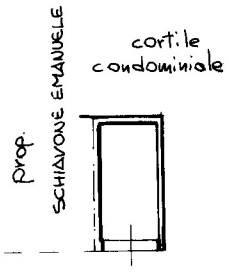
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUCERA *Via* I^a TRAVERSA SPAGNOLETTI ZEULI 1P

Ditta [redacted]

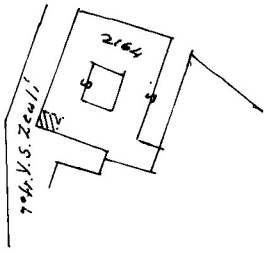
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



PIANO TERRA
h= 3.75

I^a TRAVERSA SPAGNOLETTI ZEULI

F. 29/A SCALA 1:1000



04897450

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 22 NC/88

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) ANTONIO PROTANO

Iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di LUCERA

DATA

Firma: Antonio Protano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1988 - Data: 26/08/2025 - n. T82694 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X379) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2025 - Comune di LUCERA(E716) - < Foglio 29 - Particella 5201 - Subalterno 13 >
VIA MARIA SPAGNOLETTI ZEULI n. 1 Piano T
10 metri

Data presentazione: 07/01/1969 - Data: 26/08/2025 - n. T82693 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

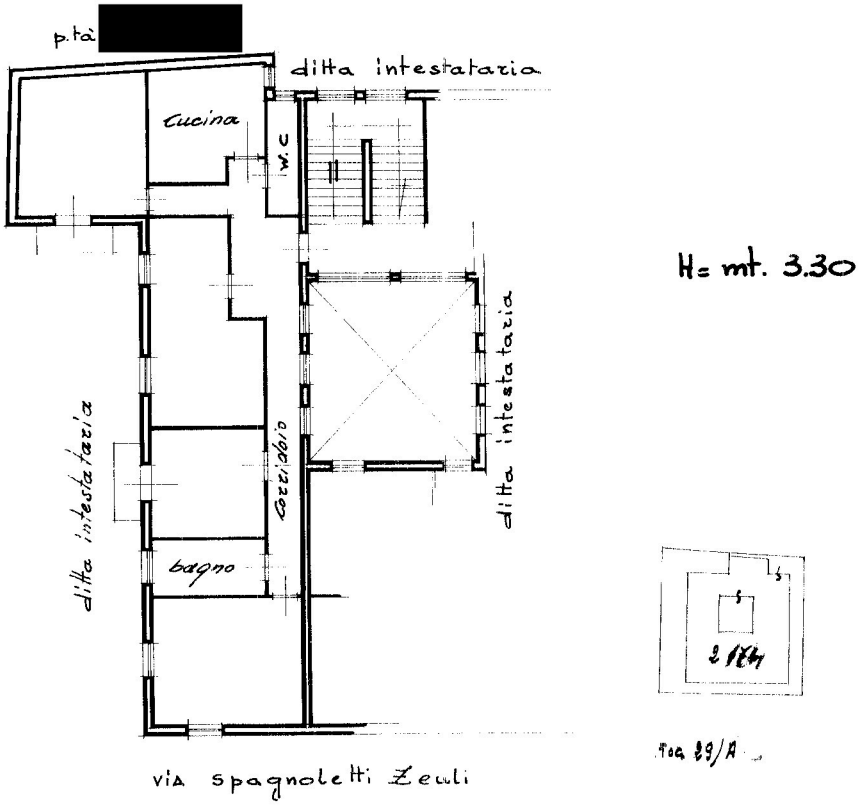
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUCERA *Via* Spagnoletti Zeuli - 9 -

Ditta Schiavone Michele nato a Lucera 13-7-916

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia

PIANTA SECONDO PIANO - DESTRA -



02481240

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Scheda O. N° 0523734

Compilata dal geom. Roberto Damiani (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Lucera

DATA 9. XI. 68

Firma:

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

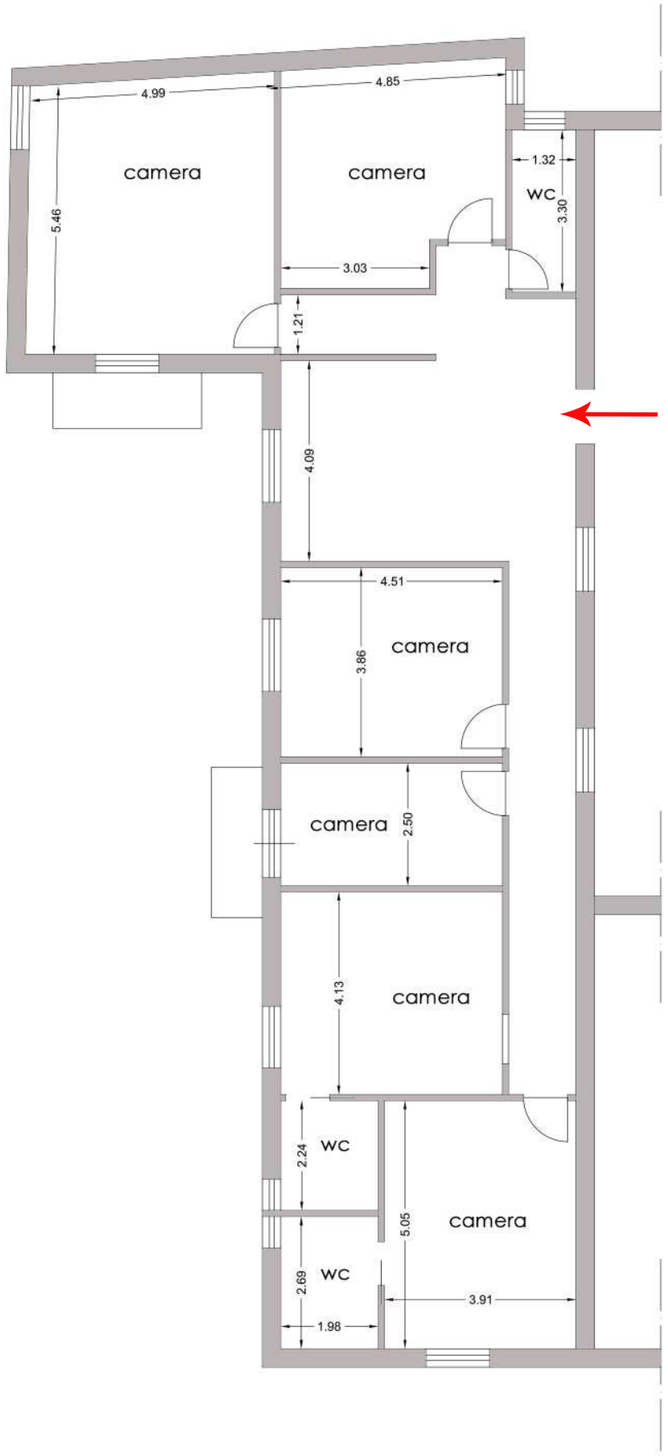
Data presentazione: 07/01/1969 - Data: 26/08/2025 - n. T82693 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X381) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2025 - Comune di LUCERA(E716) - < Foglio 29 - Particella 5201 - Subalterno 12 >
VIA MARIA SPAGNOLETTI ZEULI n. 9 Piano 2
10 metri

planimetria quotata_F. 29 p.lla 5201 sub. 12

N

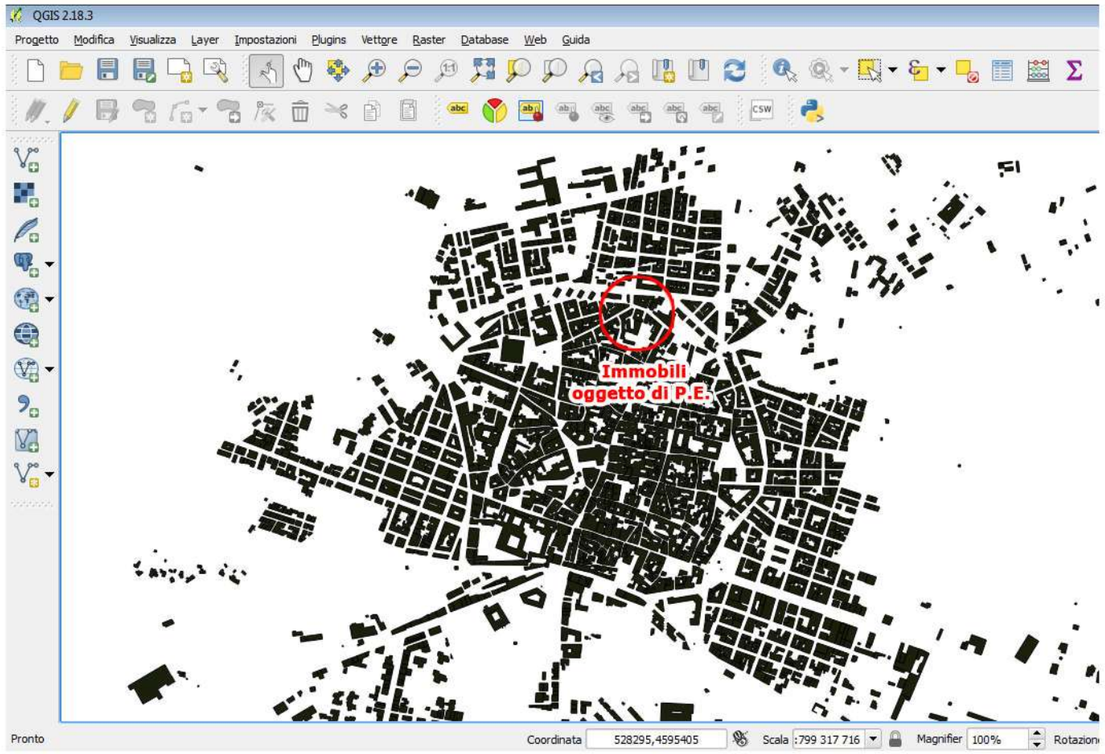
Secondo piano



documentazione fotografica

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7

inquadramento territoriale___Comune di Lucera



estratto di mappa catastale___F.21 p.lla 5201 sub. 12-13

ortofoto satellitare

Centro urbano comunale di Lucera, via Giuseppina Spagnoletti Zeuli

I beni immobili in interesse costituiscono un ppartamento ubicato al secondo piano ed un vano box ubicato al piano terra di un manufatto edilizio fdi maggiore consistenza.

Firmato Da: ASSUNTA CUTRUZZOLA' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7ca716dcf3e273ddfe02bd49604297d7