

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 153/2024 R.G. Es

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Giuliana Filippello

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Integrazione alla Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

|||||

Contro

|||||

LOTTO A

Immobile ubicato a Serra San Quirico (AN)



Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 02/09/2024 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e della presente stima sono i seguenti:

LOTTO UNICO n. A (E.I. 153/2024): (Comune di Serra San Quirico (AN), N.C.E.U. Foglio n° 14, Part. n° 368 Sub. n° 6): Appartamento piano secondo, 5,5 vani, sito in Viale Martiri della Resistenza civico 2.
Proprietario: Sig. ||||| |||||.

A seguito di ulteriori indagini riguardo il sistema di riscaldamento dell'unità immobiliare effettuate successivamente alla consegna della perizia, si è potuto constatare che la caldaia presente all'interno del locale magazzino posto sul retro dell'edificio, risulta ancora collegata all'appartamento.

Non si conosce lo stato della stessa in quanto non è possibile effettuarne un'accensione per la mancanza di collegamento delle utenze, ma è stato possibile redigere nuovo libretto di impianto non essendo presente quello precedente.

Si intende pertanto precisare che è presente una caldaia autonoma per il riscaldamento, rettificare quanto indicato al capitolo 9. Attestato di prestazione energetica della precedente perizia ed allegare alla presente nuovo APE corretto con le ultime informazioni reperite e con libretto di impianto.

Si conferma comunque la presenza all'interno dell'appartamento di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.



9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 m)

L'immobile in oggetto come detto è dotato di impianto di riscaldamento.

Per gli immobili è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

È stato redatto dalla sottoscritta nuovo Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed è stato depositato telematicamente presso la Regione Marche in data 13.05.2025.

Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la classe energetica **G** [rif. Allegato 1].

Detta classe energetica potrebbe essere migliorata con interventi di realizzazione di coibentazione delle pareti esterne e coibentazione del soffitto verso il sottotetto non riscaldato.

Il valore dell'immobile resta invariato rispetto a quanto stimato in precedenza.

Si riporta di seguito il riepilogo del valore del lotto.

VALORE LOTTO UNICO

(€ 42.300,00 + € 30.400,00 + € 56.500,00) / 3 - € 3.000 = 40.000,00 €

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Fabriano, 14/05/2025

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

