

architecture laboratory  
MATTEO BONCRISTIANO ARCHITETTO

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di**

**CONSULENZA TECNICA d'ufficio**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.96/20 Reg. G. Es.**

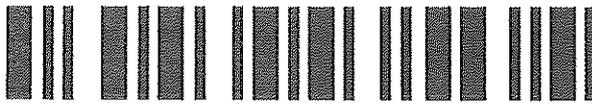


71016 SAN SEVERO (FG) Via Daunia n.29

CONTATTI: Tel. 0882\_602663 mobile 3928729308

e-mail: [arch.boncristiano@gmail.com](mailto:arch.boncristiano@gmail.com) e-mailpec: [m.boncristiano@archiworldpec.it](mailto:m.boncristiano@archiworldpec.it)



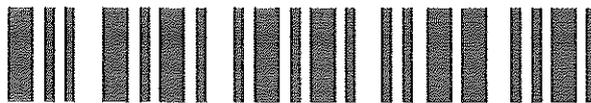


## **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Daunia, 29, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa RIGNANESE Stefania, del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 17/03/2021, e giuramento telematico, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al N. 96/20 del Reg. G. Es., promossa da DOVALUE SPA contro ~~SPR...~~, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in abitato di San Severo (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempite tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1) *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- **bis)** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- **ter)** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- **quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- **quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa stipulazione;*
- 2) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- **bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*



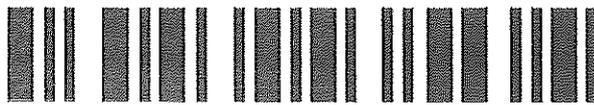
tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle addebitate ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie condominiale vendibile;
- 5- alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6- alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7- alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. Verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8- all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9- all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11- alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessaria per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo





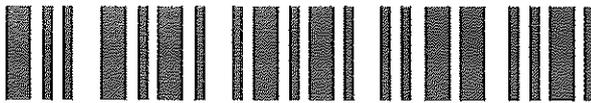
(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene progettato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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





**RISPOSTA AI QUESITI**

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza (Certificato cumulativo) del debitore e stato di famiglia (**Allegato A**) ha provveduto a predisporre il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'accesso alle unità immobiliari per le operazioni peritali, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec (**Allegato B**), inizialmente previsto per il giorno 28 gennaio 2022 e non, è avvenuto in secondo tentativo, previa comunicazione alle parti tramite raccomandata A/C-pec, in data 04.02.2022, il tutto secondo il verbale allegato (**Allegato C**).

**QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES**

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali delle unità immobiliari con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non risulta corrispondenza toponomastica tra il pignoramento, in cui risulta indicata via Sorriso n.119, la visura catastale, in cui è riportata via T. Campanella n.119 e lo stradario del Comune di San Severo che individua l'immobile alla via Lambruschini n.3.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

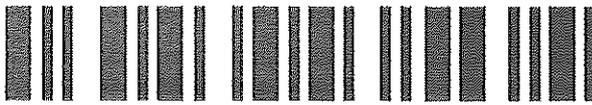
In riferimento al regime patrimoniale del debitore, la signora ~~\_\_\_\_\_~~, nata a San Severo (FG) il ~~28/01/1977~~, e residente in San Severo alla ~~\_\_\_\_\_~~, risulta aver contratto il matrimonio in data ~~04/02/2022~~ con il signor ~~\_\_\_\_\_~~, nato a ~~\_\_\_\_\_~~, in regime di separazione dei beni (**Allegato D**).

Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria (**Allegato E**), dalla quale risultano le formalità sotto riportate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di San Severo alla via Lambruschini n.3, attualmente in catasto, distinta al Catasto Fabbricati dalla Particella 7232 sub 9 del foglio 31, risulta ad oggi essere di proprietà esclusiva della signora ~~\_\_\_\_\_~~, nata a ~~\_\_\_\_\_~~ (FG) il ~~\_\_\_\_\_~~.

L'unità immobiliare, risulta pervenuta alla signora ~~\_\_\_\_\_~~, dal signor ~~\_\_\_\_\_~~, nato ~~\_\_\_\_\_~~, dal signor ~~\_\_\_\_\_~~.

Stampa in: BONCRISTIANO MATTEO EMOSSO DA: INDECCAMEDE CUIA I EIER EI ECOTONIC SIGNATI IBE CA SAGMI 26027



signor ~~GIUSEPPE Vincenza Calatore Samme, 143213-36144~~, ciascuno per la quota di sua spettanza e così per l'intero, in virtù di atto di Divisione a rogito del notaio CASSANO Lorenzo di San Severo stipulato in data 05.10.2007, rep.143213-36144, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02.11.2007 ai nn. 17819/27034.

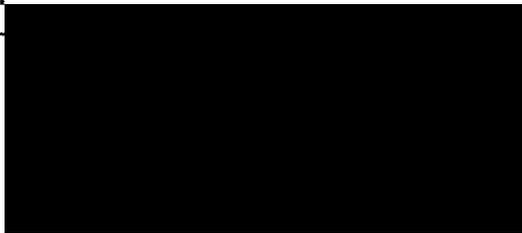
Di seguito si riassumono le iscrizioni e le trascrizioni relative al compendio pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 05.10.2007 -  
Trascritto in data 02.11.2007 ai nn. 17819/27034.

**A favore:**

**Contro:**



**DIVISIONE**

Foglio 31 - Part.7232 Sub 9

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 26.05.2008  
Trascritto in data 29.05.2008 ai nn. 2120/12813

**A favore:**

INTESA SAN PAOLO SPA

**Contro:**



**IPOTECA VOLONTARIA**

**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Foglio 31 - Part.7232 Sub 9

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto notarile pubblico in data 02.03.2020  
Trascritto in data 18.03.2020 ai nn. 4571/6172

**A favore:**

INTESA SAN PAOLO SPA

**Contro:**



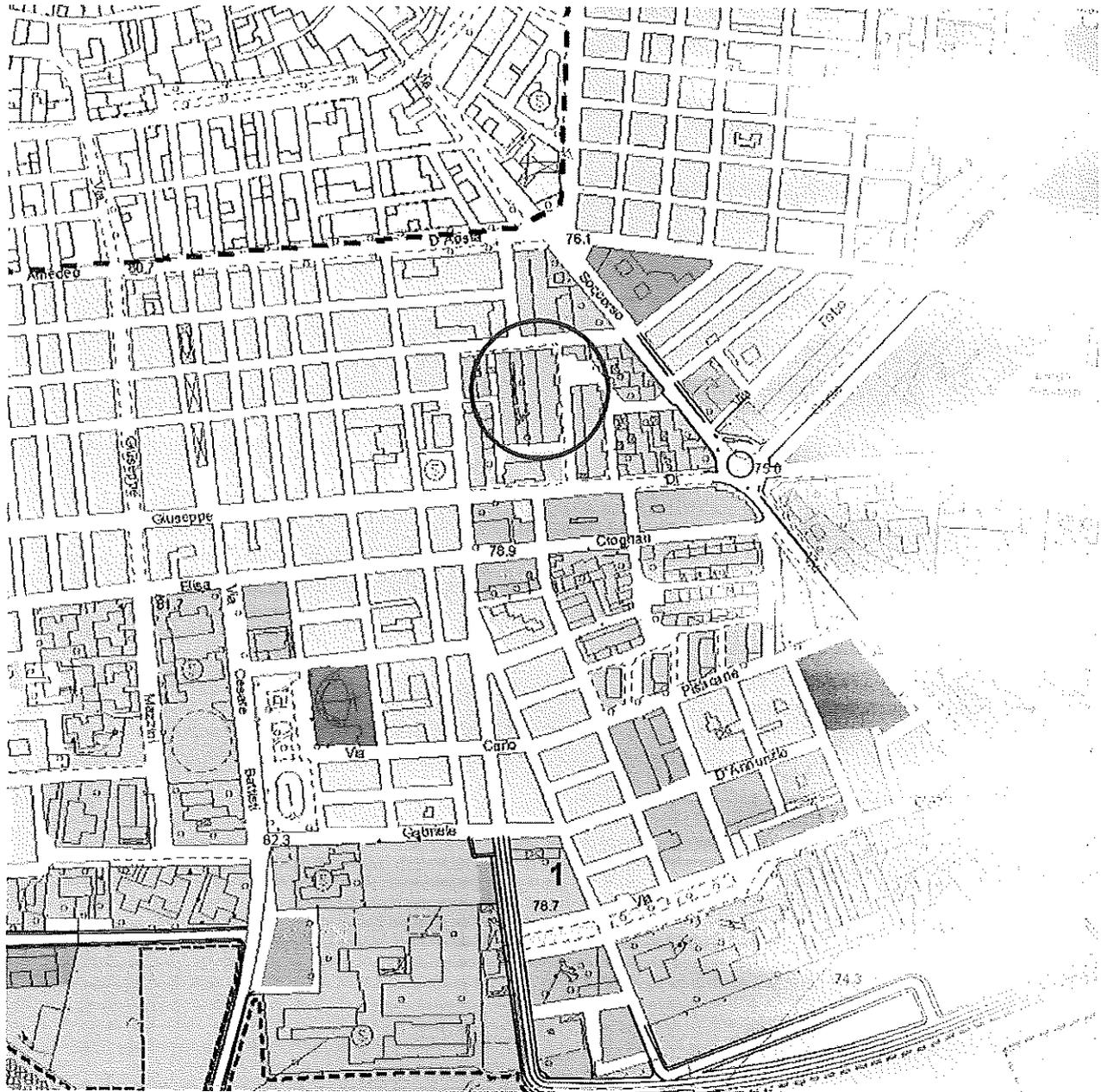
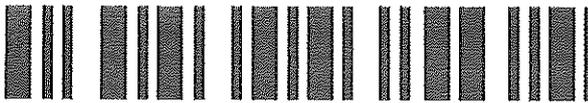
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

**VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Foglio 31 - Part.7232 Sub 9



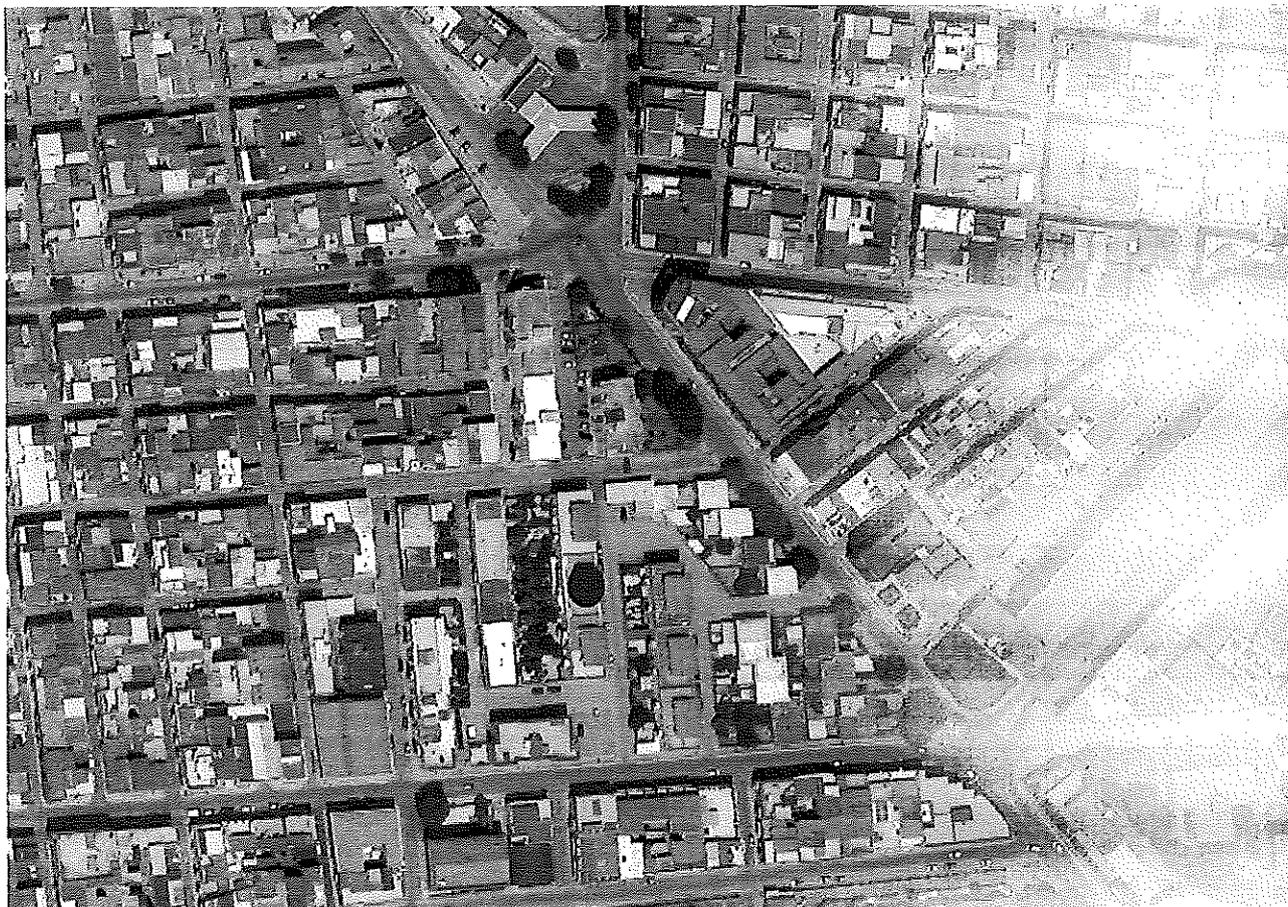




Zona Br6 - Aree residenziali da riqualificare

Stralcio del P.U.G. del Comun di San Severo  
Figura n.2

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale, che assieme ad altre costruzioni adiacenti, sono manufatti a due e tre livelli fuori terra, costituisce un programma di fabbricazione della Gestione I.N.A. Case risalente alla metà del novecento, (Figura n.3).



● Immobile di interesse

Ortofoto San Severo – Area I.N.A. Case  
Figura n.3

L'unità immobiliare è ubicata nei pressi di due arterie importanti della città: via Soccorso che prolungandosi diventa S.S. 16 e corso G. di Vittorio.

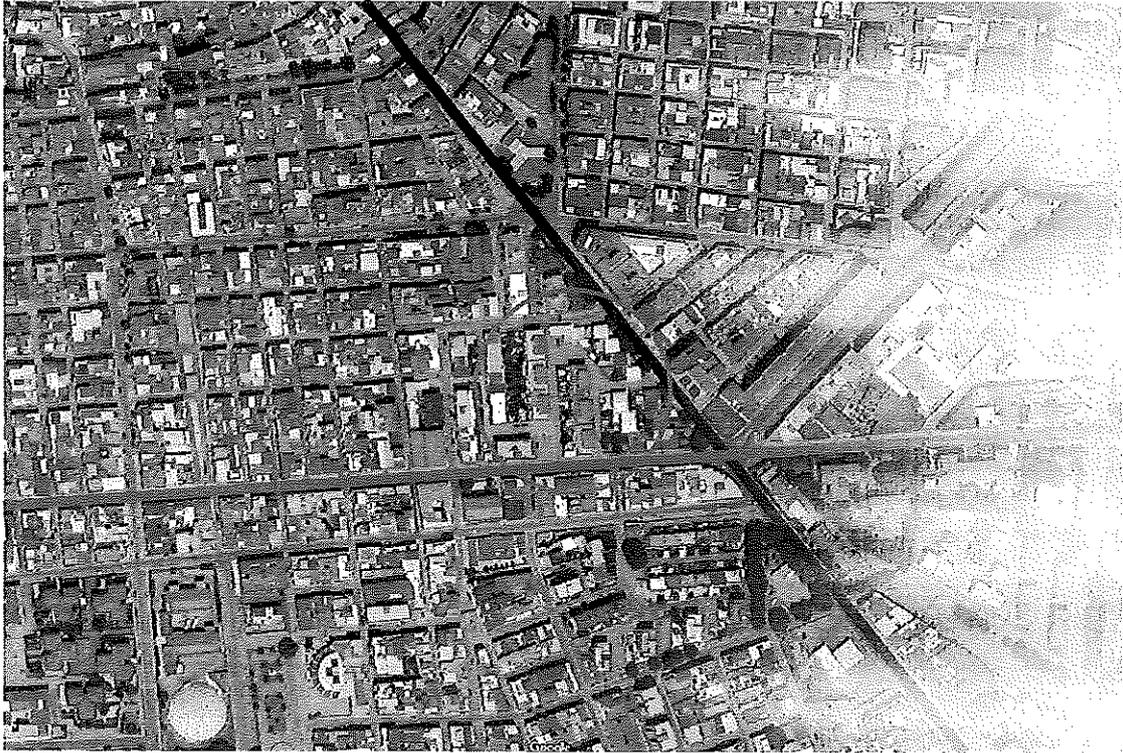
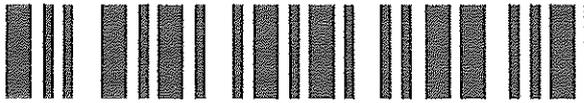
L'area risulta densamente popolata, con edifici in linea, a schiera con giardini privati e piccoli spazi a costituire vuoti urbani.

Risulta non lontana da edifici di culto, da edifici per l'istruzione, da uffici pubblici o aperti al pubblico e da attività commerciali.

Risulta dunque una buona dotazione di urbanizzazione primaria e secondaria (Figura n.4).

Nella **Figura n.5** viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 31 Particella 7232 della Città di San Severo (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.





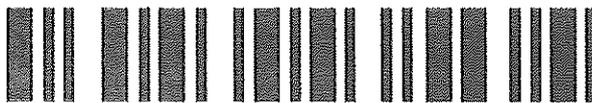
-  Via Soccorso - S.S. 16
-  Corso G. di Vittorio

Ortofoto San Severo - Inquadramento  
Figura n.4



(sovrapposizione su cartografia catastale)  
Figura n.5





Nella **Figura n.6**, viene individuato l'immobile nella mappa catastale del Foglio 31 Particella 7232 di S. Severo (Fg).



(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)  
Figura n.6

### **QUESITO 3**

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale e riceve accesso dal civico 3 di via Lambruschini (catastalmente via T. Campanella n.119).

Nel vano scala condominiale sono ubicati due appartamenti a piano per un totale di sei unità residenziali oltre locali sottotetto in terzo piano. L'edificio è in muratura portante con solai piani e tamponature in ciro. L'accesso condominiale è costituito da portone metallico, mentre l'immobile presenta portone di accesso del tipo blindato. L'appartamento al piano secondo è composto da ingresso con disimpegno, soggiorno, pranzo con cucinino, ripostiglio, servizio igienico e due camere da letto. Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono pvc. I pavimenti sono in gres porcellanato dimensioni 40x40 dai toni chiari; il servizio igienico, completo di tutti i sanitari e piatto doccia, presenta un rivestimento a tutt'altezza con greche e decorazioni. Nelle camere da letto è presente controsoffitto in cartongesso con

faretti ad incasso, mentre nel disimpegno e nel soggiorno vi sono elementi sempre in cartongesso (velette) con luci dirette ed indirette.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori.

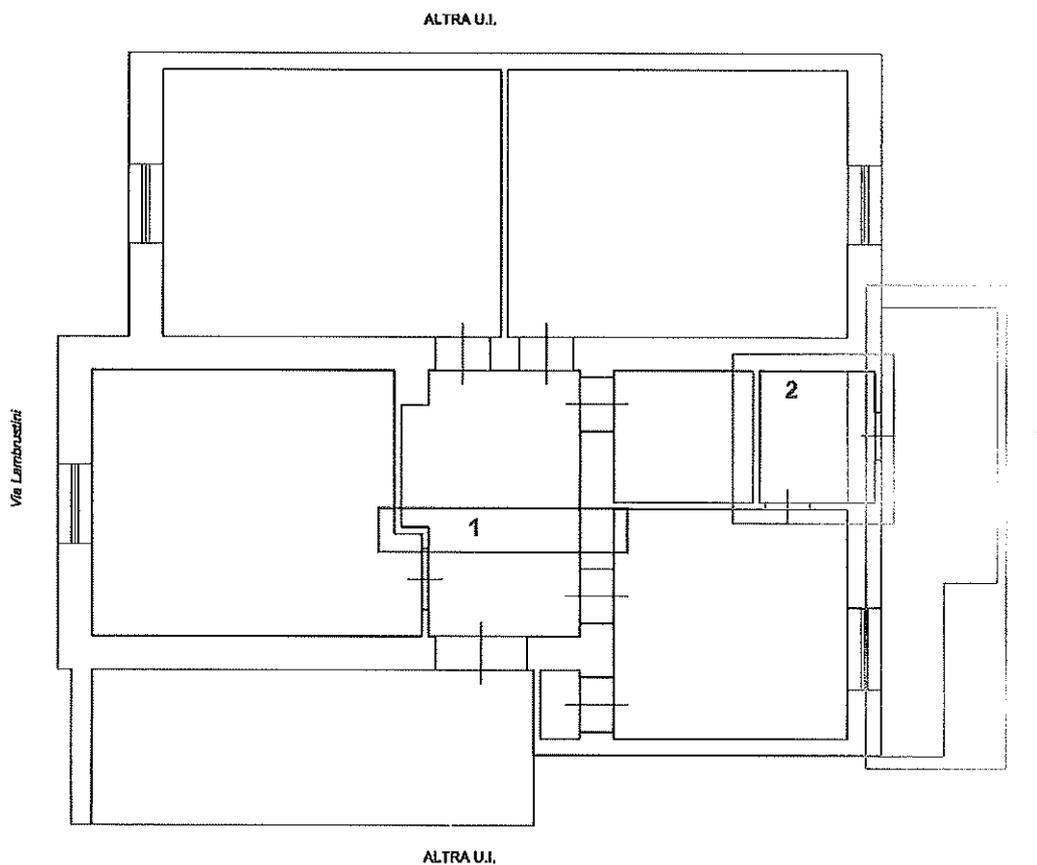
L'immobile presenta delle difformità di seguito descritte ed individuate nella figura n.7:

- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'eliminazione della parete del disimpegno (riquadro 1);
- chiusura della veranda in cui è posto l'attuale cucinino (riquadro 2);
- ampliamento balcone (riquadro 3).

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, ma la mancanza di un'adeguata coibentazione termica mostra segni di condensa all'interno dell'unità immobiliare.

### PIANTA PIANO SECONDO

Fg 31 Particella 7232 Sub 9



(individuazione difformità)  
Figura n.7

A completamento dell'unità residenziale è presente un ripostiglio in piano sottotetto (terzo piano), in cui si accede da disimpegno unito al vano scala, di forma rettangolare con copertura a falda e pavimentata con marmette commerciali. Non esistono tabelle millesimali del condominio.

Risulta un debito residuo condominiale pari ad euro 1.832,85, il tutto come da documento rilasciato dalla proprietà al CTU ed individuato nell'**Allegato G**.

Tutte le caratteristiche delle due unità immobiliari sono individuate nell'elaborato grafico progettuale (**Allegato H**) e nell'elaborato fotografico (**Allegato I**).

#### **QUESITO 4-4BIS**

##### **SUPERFICI RILEVATE**

<b>A</b>	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	113,00 MQ
<b>B</b>	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (BALCONI) OMOGENEIZZATA AL 30%	9,00 MQ
<b>C</b>	PERTINENZA ESCUSIVA DI ORNAMENTO (NON COMUNICANTI) OMOGENEIZZATA AL 55%	2,50 MQ
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C</b>		<b><u>124,50 MQ</u></b>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso residenziale, con medesima ubicazione nella Città di San Severo, in condizione normali, è variabile da €/m<sup>2</sup> 750,00 a €/m<sup>2</sup> 950,00.

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di





### **QUESITO 7**

L'unità immobiliare, da riscontro anche dell'intestazione delle utenze, risulta essere occupata dall'attuale proprietà

### **QUESITO 8-9**

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento risultano.

### **QUESITO 10**

L'unità immobiliare, fa parte, come anticipato nei quesiti precedenti, di un programma di fabbricazione risalente alla metà del novecento a cura di I.N.A. Case.

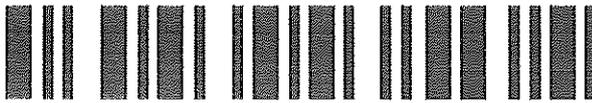
Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Severo (Fg), nella quale si evince da certificato rilasciato in data 06.07.1953 che l'immobile (Individuato al fabbricato C3) è stato utilizzato a partire dal primo luglio 1952 (*Allegato L*).

Nell'ispezione non sono stati rilevati titoli abilitati, certificati di agibilità e/o abitabilità o altra documentazione inerente l'unità immobiliare, nonché il fabbricato, di nostro interesse. Questo perché presumibilmente all'epoca della costruzione, l'edificazione popolare (INA CASA) era di competenza dei lavori pubblici, dunque di interesse nazionale e direttamente eseguibile, ovvero non necessitava di licenze edilizie o altro titolo abilitativo.

### **QUESITO 11**

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che è stato redatto dal Geom. LIBERATORE Michele in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (*Allegato M*).





## SPECCHIO RIEPILOGATIVO

**VALORE DI MERCATO = 94.000,00 EURO**

### **UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

- Immobile ad uso residenziale sito nel Comune di San Severo alla via Lambruschini n.3 (catalisale via T. Campanella n.119), piano secondo oltre a ripostiglio in sottotetto
- Rif. Cat.: Particella 7232, Sub 9 del Foglio 31, di tipo A/4 (*Abitazione di tipo popolare*), Classe 4, Consistenza 5 vani, con superficie catastale totale di 107,00 mq e di 105 mq escluse le aree scoperte, rendita 374,43;
- confina con via Lambruschini, vano scala condominiale ed altre migliori proprietà;
- Proprietà: ~~XXXXXXXXXXXX~~;
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
  - DIVISIONE 02.22.2007;
  - IPOTECA VOLONTARIA del 29.05.2008;
  - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18.03.2020;
- L'unità immobiliare risulta occupata dall'attuale proprietà;
- L'unità immobiliare risulta difforme come diversa distribuzione, ampliamento volumetrico e ampliamento balcone;
- Non risultano titoli abilitativi
- Non risulta il certificato di Agibilità/abitabilità;
- Il valore da porre a base d'asta, è di euro **94.000,00**

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 05 marzo 2022

**IL C.T.U.**

Arch. BONCRISTIANO Matteo





Direzione Provinciale di FOGGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2022 09:11:07  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T326179 del 04/03/2022

per immobile

Richiedente PTNRHL

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SAN SEVERO (FG)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 31 - Particella 7232 - Subalterno 9  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 04/03/2022

---

**Elenco immobili**

Comune di SAN SEVERO (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 07232 Subalterno 0009

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 02/11/2007 - Registro Particolare 17819 Registro Generale 27034  
Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 143213/36144 del 05/10/2007  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 2120 Registro Generale 12813  
Pubblico ufficiale BATTISTA ROBERTO Repertorio 2422/1283 del 26/05/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/03/2020 - Registro Particolare 4571 Registro Generale 6172  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 736 del 02/03/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **ALLEGATO F**

Visura storica (F. 31, P.IIa 7232, Sub 9);  
Visura storica (F. 77, P.IIa 119, Sub 9);  
Estratto di mappa (F. 31, P.IIa 7232);  
Planimetria catastale (F. 31, P.IIa 7232, Sub 9);

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2022

Dati identificativi: Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 31 Particella 7232

Classamento:

Rendita: Euro 374,43

Zona censuaria 1,

Categoria A/4<sup>a</sup>), Classe 4, Consistenza 5 vani

Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9

Indirizzo: VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 119 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 107 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 105 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: VARIAZIONE TOPONOMASTICA ISTANZA P.G. N.298490/07

#### > Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Dati identificativi

 dall'impianto al 20/10/2005

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

 dal 20/10/2005

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALTERNATIVE AL FOTO  
MAPPE del 20/10/2005 Pratiche n. 1  
dal 20/10/2005 (n. 48552.1/2005)

Annotazione di immobile: sostituisce il 1/77 p.lla 119 sub.9 istanza n.184479 del 12/10/2005

> **Indirizzo**

- 📅 **dall'impianto al 30/10/2002** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobilie predecessore**  
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**  
Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9  
VIA SORRISO ORA CAMPANELLA n. 119 Piano P2  
Partita: 11078
- 📅 **dal 30/10/2002 al 20/10/2005** VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 43265.1/2005) Pratica n. 257755 in atti dal 30/10/2002  
**Immobilie predecessore**  
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**  
Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9  
VIA CAMPANELLA TOMMASO n. 119 Piano P2
- 📅 **dal 20/10/2005 al 26/07/2007** VARIAZIONE IDENTIFICATIVI DEPOSITO MAPPE del 20/10/2005 Pratica n. 48552.1/2005  
**Immobilie attuale**  
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**  
Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9  
VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 119 Piano 2  
Annotazione di immobile: sostituisce il 1/77 p.lla 119 sub.9 istanza n.184479 del 12/10/2005
- 📅 **dal 08/01/2016** VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 298490/07) Pratica n. FG0307099 in atti dal 08/01/2016  
**Immobilie attuale**  
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**  
Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9  
VIA TOMMASO CAMPANELLA n. 119 Piano 2  
Annotazione di immobile: variazione toponomastica istanza p.g. n.298490/07

> **Dati di classamento**

- 📅 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobilie predecessore**  
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**  
Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9  
Rendita: Lire 1.520  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4<sup>o</sup>, Classe 4, Consistenza 5 vani  
Partita: 11078
- 📅 **dal 01/01/1992 al 20/10/2005** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobilie predecessore**  
Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**  
Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

Rendita: Euro 374,43  
Rendita: Lire 725.000  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4<sup>9)</sup>, Classe 4, Consistenza 5 vani  
Partita: 11078

dal 20/10/2005

Immobile attuale  
Comune di SAN SEVERO (I158) (FG)  
Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9  
Rendita: Euro 374,43  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4<sup>9)</sup>, Classe 4, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ADOZIONE DEL TITOLO  
MAPPE del 20/10/2005 Pratica n. 48552/1/2005

Annotazione di immobile: sostituzione del sub.9 istanza n.184479 del 12/10/2005

#### > Dati di superficie

dal 28/08/2013

Immobile attuale  
Comune di SAN SEVERO (I158) (FG)  
Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9  
Totale: 107 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte : 105 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicato il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria : data di perfezionazione  
28/07/1953, prot. n. 9832

#### > Altre variazioni

dal 08/01/2016

Immobile attuale  
Comune di I158 (I158) (FG)  
Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9

VARIAZIONE TOPONOMASTICA  
Pratica n. FG0003552 in atti dal 08/01/2016  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2201/1/2016)

Annotazione di immobile: variazione toponomastica  
istanza p.g. n.298490/07

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 31 Particella 7232 Sub. 9

1. COADIVOCATO

1. Impianto meccanografico del 30/05/1997

dall'impianto al 08/05/1997  
(deriva dall'atto 1)

[REDACTED]

☞ dal 08/05/1997 al 04/10/2002  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]

☞ dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☞ dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☞ dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]

☞ dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SEVERO (1158)(FG) Foglio 31 Particella 725 sub 9

[REDACTED]

☞ dal 20/10/2005 al 05/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

☞ dal 20/10/2005 al 05/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

☞ dal 20/10/2005 al 05/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

☞ dal 20/10/2005 al 05/10/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 4)

[REDACTED]

2. TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/05/1997  
Pubblico ufficiale NOT.ORSI Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 34449 - UR Sede SAN SEVERO (FG)  
Registrazione Volume 186 n. 894 registrata in data  
10/09/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 00258133  
in atti dal 17/03/1998

3. SCRITTURA PRIVATA del 04/10/2002 Pubblico  
ufficiale CASSANO Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 111249 - UR Sede SAN SEVERO (FG)  
Registrazione n. 167 registrato in data 04/10/2002 -  
ATTO DI RETTIFICA Voltura n. 00258133  
n. 00258133 in atti dal 31/10/2002

4. VARIAZIONE IDENTIFICATIVA del 20/10/2005  
MAPPE del 20/10/2005 Pratica n. 48552.1/2005  
del 20/10/2005 (n. 48552.1/2005)

5. Atto del 05/10/2007 Pubblico ufficiale  
LORENZO Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 143213 - DIVISIONE Nota presentata con modello  
Unico n. 17819.2/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal  
06/11/2007

Direzione Provinciale di Foggia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

☞ dal 05/10/2007

- Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comprese"

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamenti catastali

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2022

Dati identificativi: Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: VIA CAMPANELLA TOMMASO n. 119 Piano P2

Variazione in soppressione del 20/10/2005, pratica n. FG0188390, in atti dal 20/10/2005 - **VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE -** (n.48552.1/2005)

La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha:

Comune: **SAN SEVERO (I158) (FG)**

- costituito i seguenti immobili: Foglio 31 Particella 7232 Subalterno 9

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

Annotazione di immobile: SOSTITUITO DAL F.31 P.LLA 7232 SUB.9 ISTANZA N.184679/001

#### > Dati identificativi

 dall'impianto al 20/10/2005

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

#### > Indirizzo

 dall'impianto al 30/10/2002

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

VIA SORRISO ORA CAMPANELLA n. 119 Piano P2

Partita: 11078

 dal 30/10/2002 al 20/10/2005

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2002  
Pratica n. 257755 in atti dal 30/10/2002 - **VARIAZIONE  
DI TOPONOMASTICA** (n. 432083/001)

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

VIA CAMPANELLA TOMMASO n. 119 Piano P2

> **Dati di classamento**

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG)

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

Rendita: Lire 1.520

Zona censuaria 1

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 5 vani

Partita: 11078

☐ dal 01/01/1992 al 20/10/2005

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG)

Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

Rendita: Euro 374,43

Rendita: Lire 725.000

Zona censuaria 1

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 5 vani

Partita: 11078

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 77 Particella 119 Subalterno 9

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto al 08/05/1997  
(deriva dall'atto 1)

2. TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/05/1997  
Pubblico ufficiale NOT.ORSI Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 34449 - UR Sede SAN SEVERO (FG)  
Registrazione Volume 186 n. 894 del 10/09/1997 - data  
10/09/1997 - SUCCESSIONE Voluntas n. 1107  
in atti dal 17/03/1998

☐ dal 08/05/1997 al 04/10/2002  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

3. SCRITTURA PRIVATA del 04/10/2002, Pubblico  
ufficiale CASSANO Sede SAN SEVERO (FG)  
Repertorio n. 111249 - UR Sede SAN SEVERO (FG)  
Registrazione n. 167 registrato in data 10/10/2002 -  
ATTO DI RETTIFICA Voluntas n. 139 - data 10/10/2002  
n. 00258133 in atti dal 31/10/2002

☐ dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

Direzione Provinciale di Foggia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/03/2022

Ora: 17:34:10

Numero Fisso:

Pag: 3 - Fine

22

dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

dal 04/10/2002 al 20/10/2005  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)

---

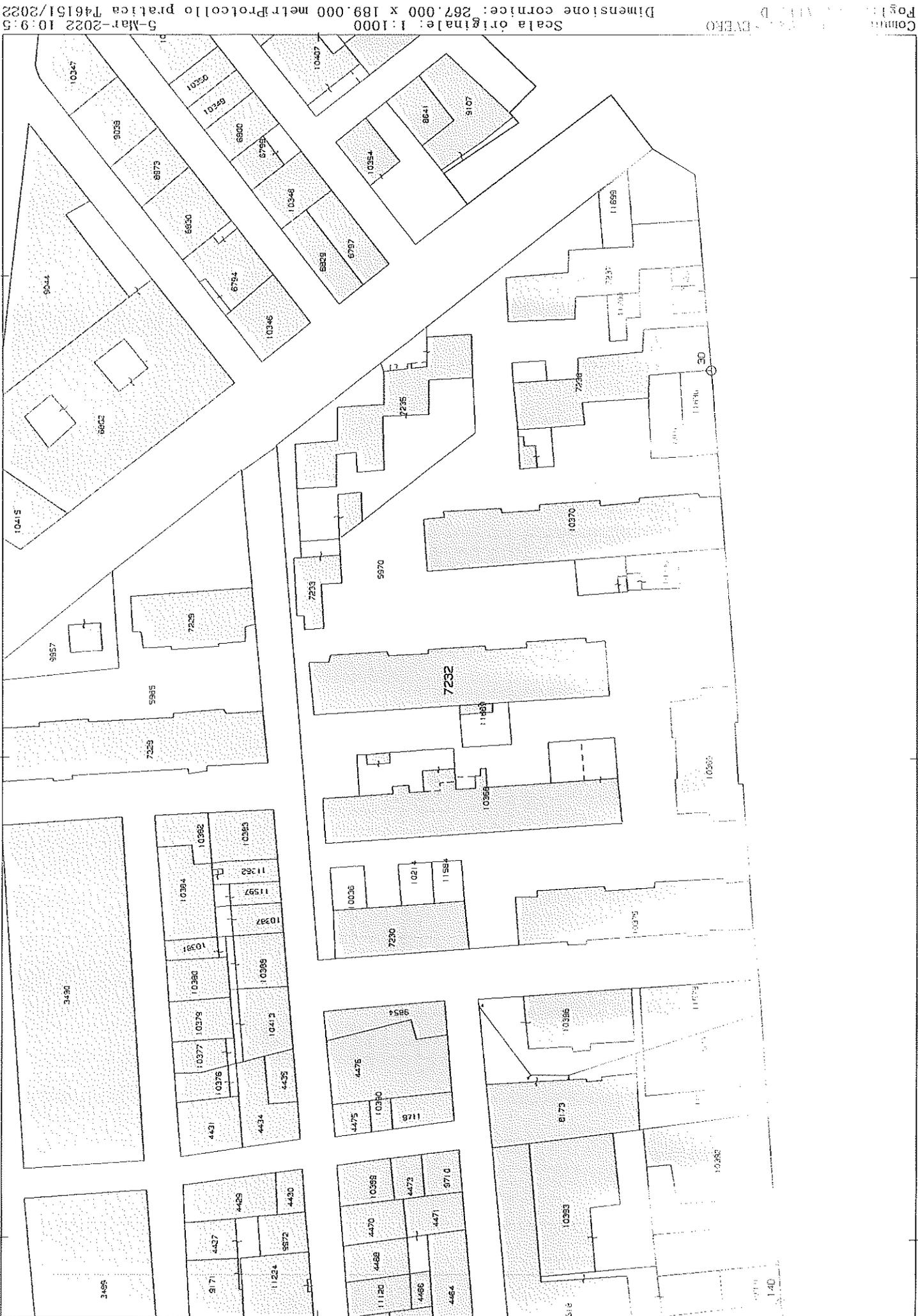
*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) A/4: Abitazioni di tipo popolare*



5-Mar-2022 10:9:5

Comm. ... - PVEFO  
Pos. ...



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FARRIARI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

290/68

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Severo

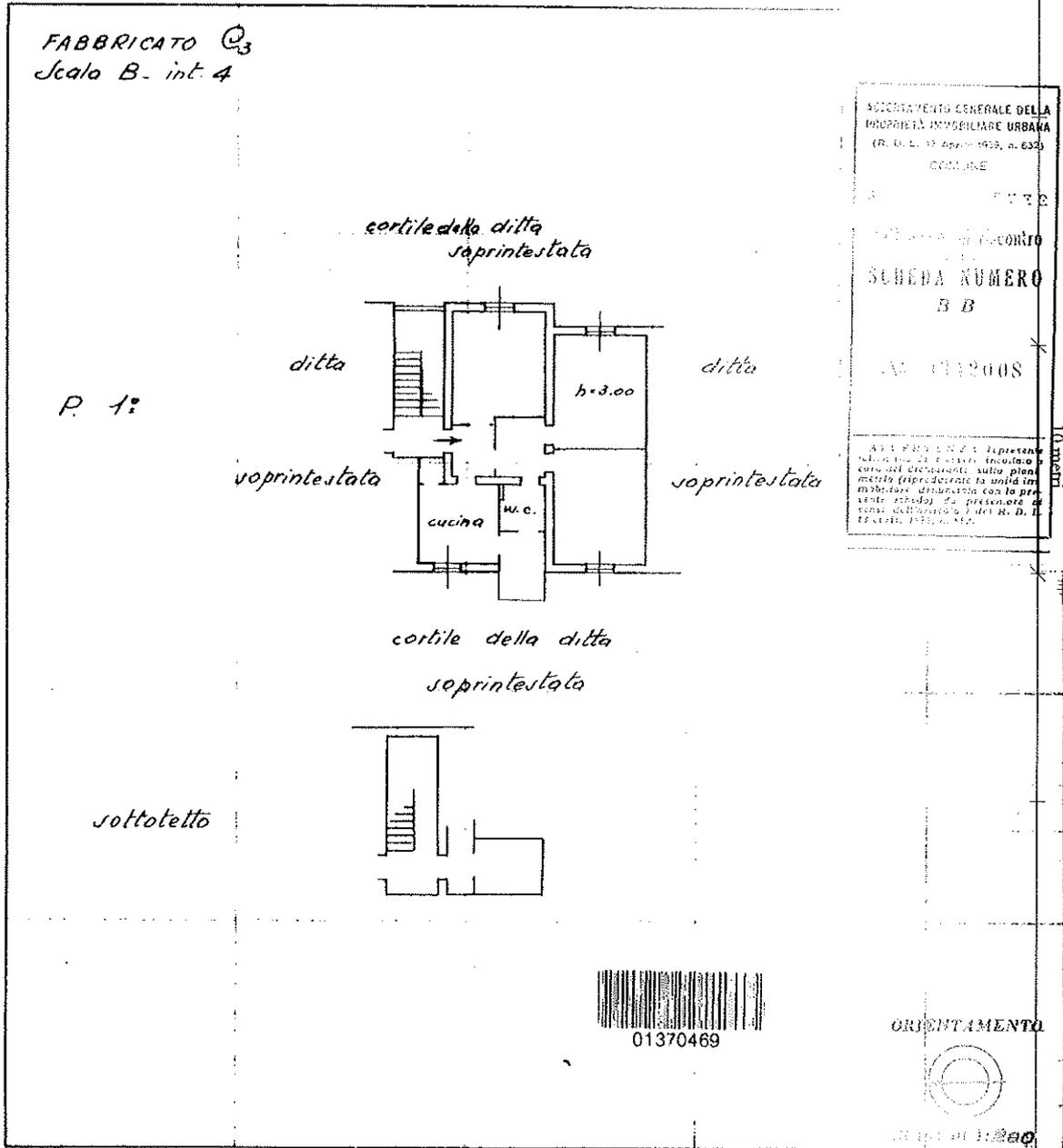
Via Australe - Via Sorriso

Ditta GESTIONE INA CASA - ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio

di Foggia

FABBRICATO C<sub>3</sub>  
Scala B. int. 4



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 08/01/2022  
 PROT. N. 28116-232833  
 N. 1/1

Computati da geom. De Venetoni Luigi  
 (C.A.G. n. 1000 - Foggia)

Iscritto all'Albo di I.A.C.P. - Foggia  
 della Provincia di Foggia

Firma: *[Signature]*

## **ALLEGATO G**

Documento condominiale (debito residuo)

POSIZIONE DEBITORIA

CONDOMINIO "VIA LAMBRUSCHINI 1-3-5"

SALDO CONSUNTIVO	2020	A/3	-1.314,85 €	DEBITO		***
QUOTE ORD PREVENTIVE	2021	A/3	-444,00 €	€37,00X12		***
QUOTE ORD PREVENTIVE	2022	A/3	-74,00 €	€37,00X2		***
TOTALE			<u>-1.832,85 €</u>			

SALDO DA VERSARE

-1.832,85 €

L'AMMINISTRATORE P. I.

IBAN: IT 88 1 01030 78630 000000 304927 - MONTE DEI PASCHI DI SIENA

BIC: PASCITM1FG9

FILIALE: 9827 SAN SEVERO

## **ALLEGATO H**

Rilievo planimetrico (*F. 31, P.IIa 7232, Sub 9*)

# PIANTA PIANO SECONDO

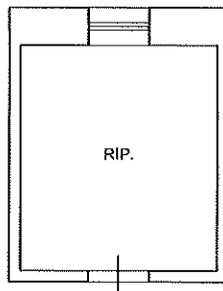
Fg 31 Particella 7232 Sub 9

H= 3,05 M



# PIANTA PIANO SOTTOTETTO

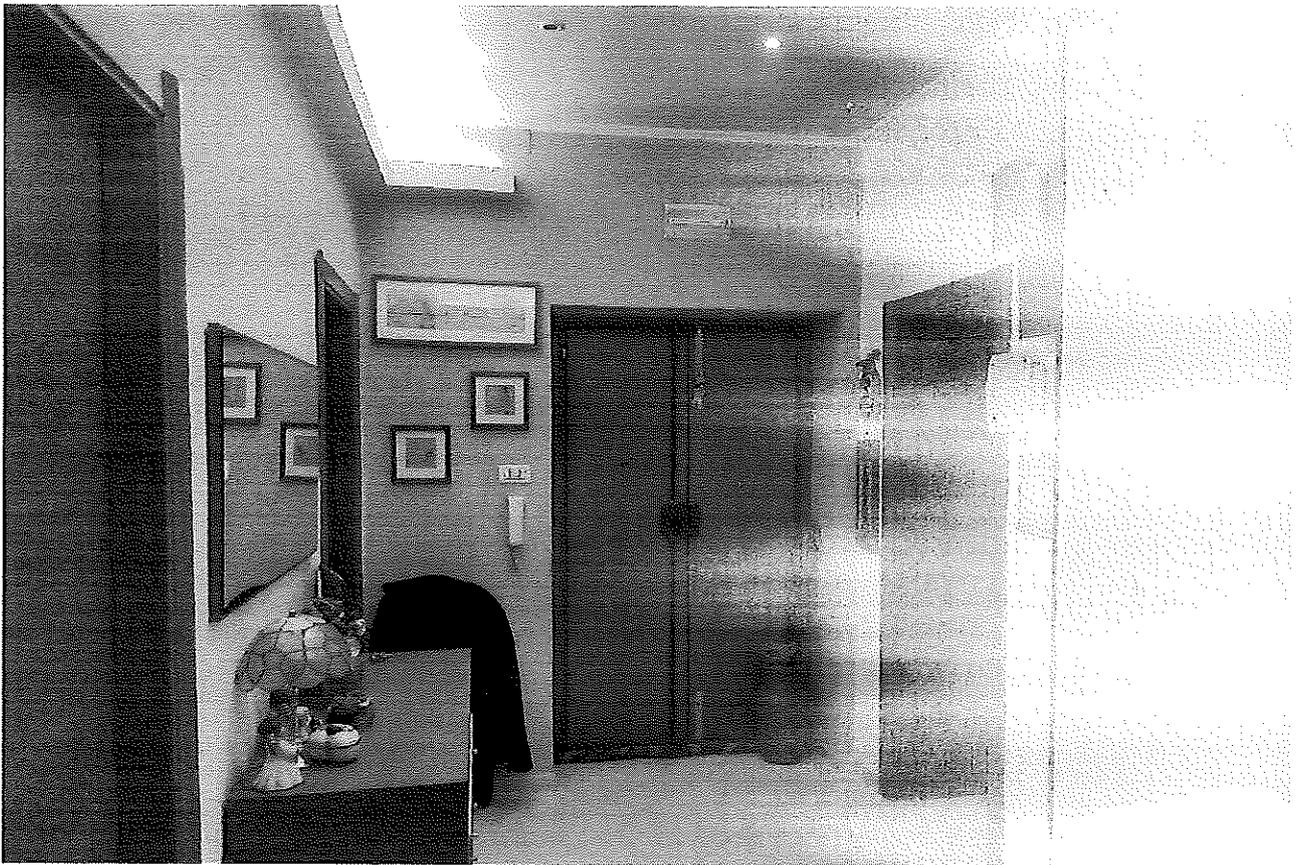
Fg 31 Particella 7232 Sub 9



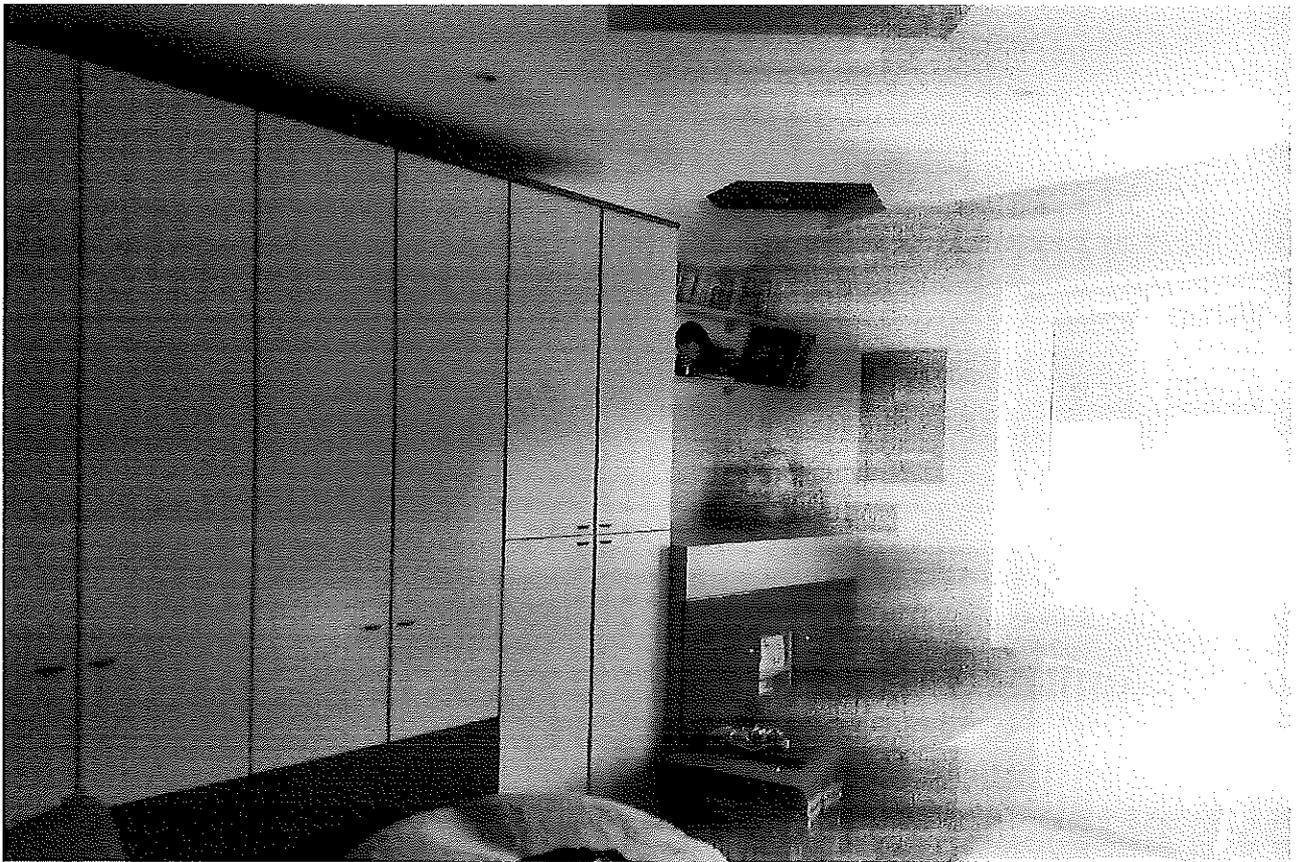
## **ALLEGATO I**

Allegato fotografico n.14 fotografie

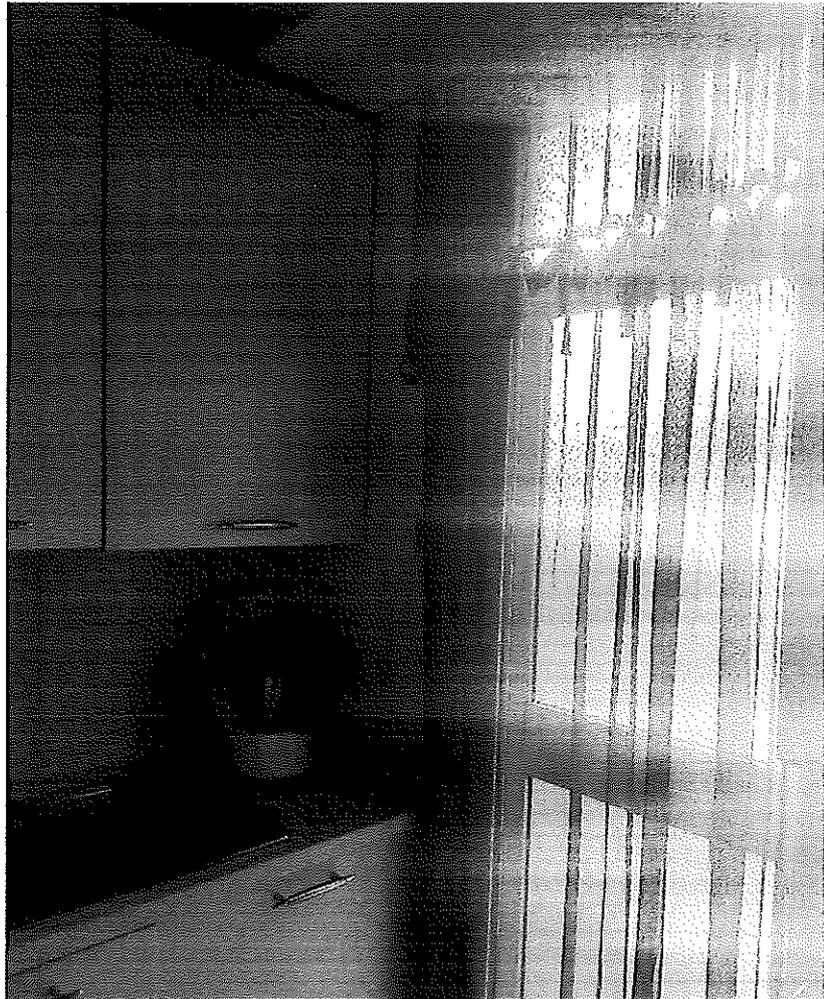














## **ALLEGATO L**

Accesso atti Comune di San Severo  
Certificato Comune di San Severo;

**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 : **19**

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

**Dati identificativi**



Regione : **Puglia**  
 Comune : **San Severo (FG)**  
 Cod.Istat: **71051**  
 Indirizzo : **VIA LAMBRUSCHINI, 3**  
 CAP **71016**  
 Piano : **2 - Interno : .**  
 Coord. GIS : Lat : **41.6869444444444** ; Long : **15.3811111111111**

Zona climatica : **3**  
 Anno di costruzione : **1970**  
 Superficie utile normale : **100,00**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **100,00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **400,00**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **400,00**

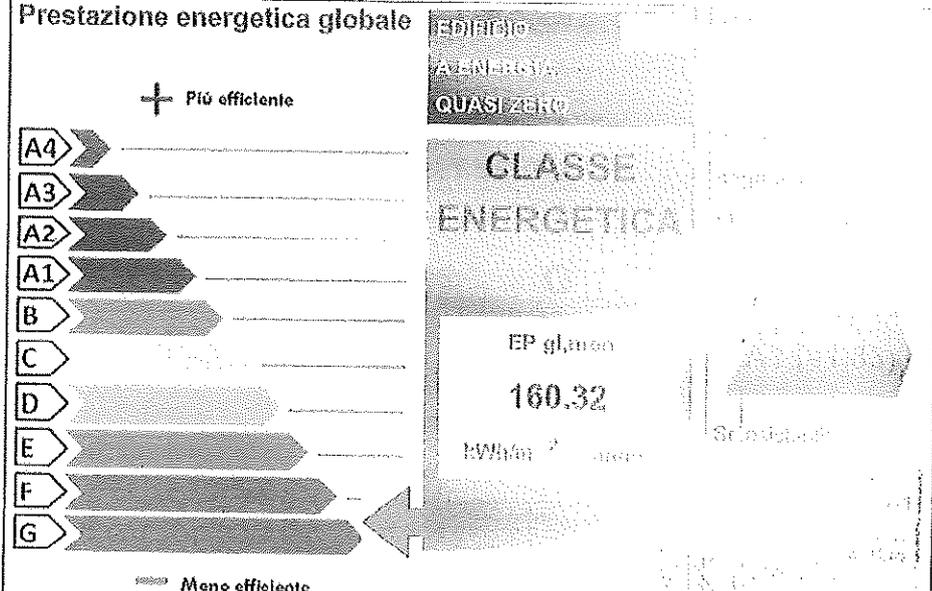
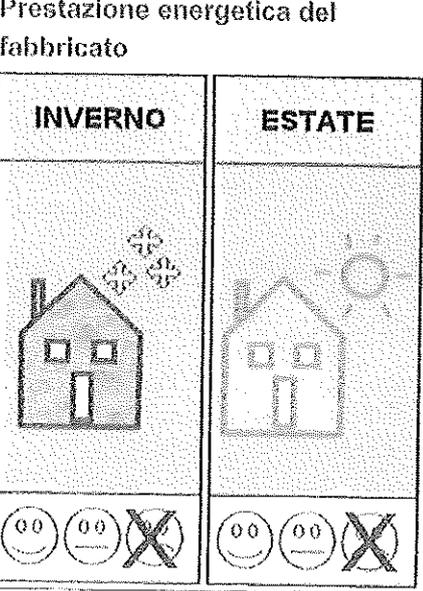
Comune catastale		San Severo - I158			Sezione		Foglio		31	
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a	da	
Altri subalterni										

**Servizi energetici presenti**

 Climatizzazione invernale  
  Climatizzazione estiva  
  Ventilazione meccanica  
  Prod. acqua calda sanitaria  
  Illuminazione  
  Trasporto di persona e cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e del rendimento medio annuo degli impianti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



**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)		Indice di prestazione energetica globale dell'edificio  Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>nr</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno)  Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>rd</sub> (kWh/m <sup>2</sup> anno)  Emissioni di CO <sub>2</sub> 30,17 kg/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	165.00	kWh	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1581.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Ollo combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<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 sigillo in caso di attuazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'immobile secondo l'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTI**
**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 (EP <sub>glob</sub> , kWh/m <sup>2</sup> anno) (valore di tutti gli interventi)
REN3	ISTALLAZIONE CALDAIA A CONDENSAZIONE CON RELATIVI TERMINALI	NO	7.0	EP <sub>glob</sub> 71,71 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	404.93	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	218.19	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.54
EPH,nd	78.38	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.044	
YIE	0.47	kWh/m <sup>2</sup> 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	Consumo annuo kWh
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1990		gas naturale	23.70	0.51	27.53
Climatizzazione estiva							
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1990		gas naturale	23.70	0.53	27.53
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 regionali, di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

**SOGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Michele Liberatore
Indirizzo	Via Giunone n. 14
E-mail	geolibe@hotmail.it michele.liberatore@geopec.it
Telefono	3202761277
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Prov. di Foggia n. 2223
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.358 e 361 del D.P.R. n. 462 del 2001 e ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed a giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p align="center"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, fra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto di produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi economici del richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?  SI  NO Data: 05/03/2022

**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?  
 Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?  SI  NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cos' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 05/03/2022

Firma del Soggetto Certificatore



*(Handwritten signature)*

**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 normali di uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata che può essere conseguita con la realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni".

**PRIMA PAGINA**

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE, il 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 all'energia erogata dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da G (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).  
**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione sulla quale si osserva il seguente criterio:

	<b>QUALITÀ ALTA</b>		<b>QUALITÀ MEDIA</b>		<b>QUALITÀ BASSA</b>
---	---------------------	---	----------------------	---	----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nell'appendice 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 9, 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 categoria è riservata all'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 dell'energia rinnovabile, edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero con quelli di edifici simili 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 globale non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia necessaria prodotta dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente 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 miglior prestazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella 14 (edifici)**

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 quantità di energia rinnovabile prodotta. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati relativi ai consumi energetici del calcolo.

## Anagrafica edificio

**Codice Edificio:** 71051F31P7232S9-9-----

**Indirizzo Edificio:** VIA LAMBRUSCHINI, 3, 71016 San Severo (FG)

**Scala:**

**Piano:**

**Interno:**

### Dettagli

Edificio censito al catasto del comune di San Severo al foglio n.31

Particella: n.7232

Subalterno: n.9-9-----

Categoria catastale:

Zona catastale:

Classe catastale: G

Consistenza:

### Storico degli attestati inseriti per questo edificio

<i>Tipo certificato</i>	<i>Codice certificato</i>	<i>Data rilascio</i>	<i>Data scadenza</i>	<i>Status</i>
Edifici residenziali	7105122000228587	05/03/2022	05/03/2032	in via

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The signature is somewhat stylized and difficult to read. The stamp contains some illegible text and a grid-like pattern.



**Oggetto: Dichiarazione di non presenza di impianto termico<sup>1</sup> (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico<sup>1</sup> mai attivato ovvero di presenza di impianto termico<sup>1</sup> non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.**

**Il sottoscritto LIBERATORE MICHELE**  
residente in via GIUNONE n° 14  
Comune SAN SEVERO Prov. FG  
Telefono:, Cellulare : 320-2761277 ,  
email [geolibc@hotmail.it](mailto:geolibc@hotmail.it) – PEC [michele.liberatore@geopec.it](mailto:michele.liberatore@geopec.it)

in qualità di : (  ) occupante, (  ) proprietario , (  ) amministratore, (  ) certificatore prediligente (  ) CTU/CTP (  ) Terzo responsabile dell'impianto termico (  ) Altro (specificare:.....)

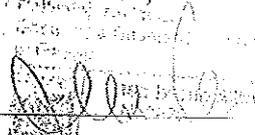
**DICHIARA,**

avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445, e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, nella mia personale responsabilità, che l'immobile ubicato nel Comune di San Severo Provincia FG in Via Lambruschini. n. 3, fraz./loc. \_\_\_\_\_, piano secondo int. \_\_\_\_, dati catastali FCG \_\_\_\_\_ PART. 7232, SUB. 9

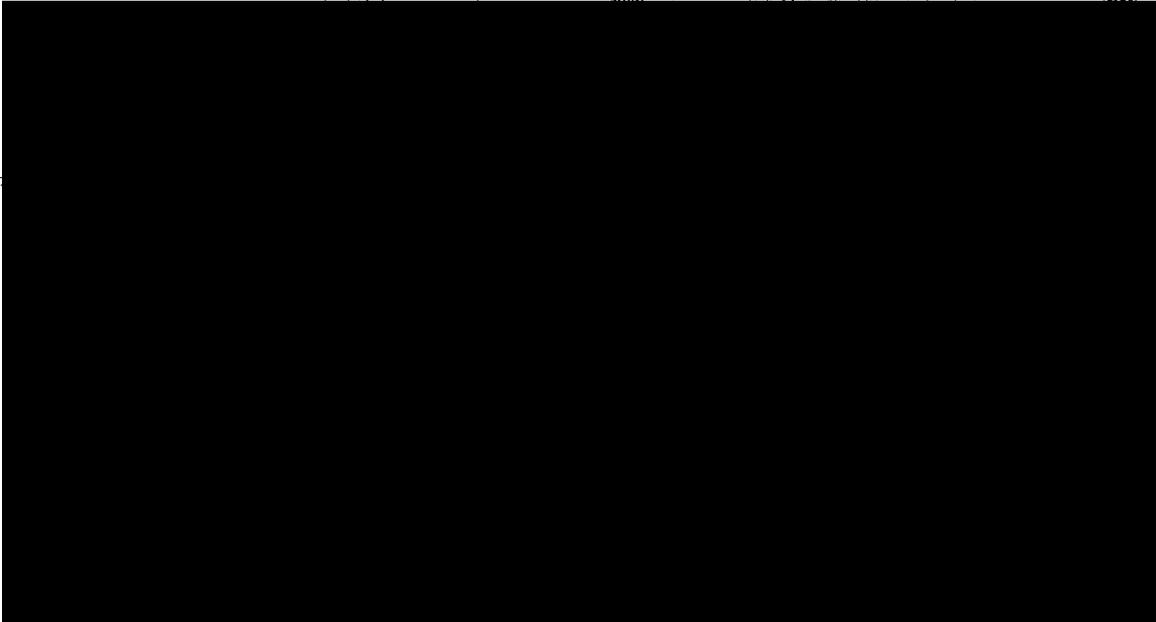
- non è dotato di un impianto termico;
- è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è stato mai attivato (prima volta \_\_\_\_\_);
- è dotato di un impianto termico ma lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento;

SAN SEVERO (FG) li: 05/03/2022,

firma :

  
 \_\_\_\_\_  
 Michele Liberatore

<sup>1</sup> si intende per "impianto termico", un impianto tecnologico, destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente i eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Sono ricompresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufi, caloriferi, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici, quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 10 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di una unità immobiliare ad uso residenziale ed assimilate;



1925-1940-1950-1960-1970-1980-1990-2000-2010-2020

