
TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Siena N.p.l. 2018 S.r.l.

contro

██████████ e ██████████

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Proc. R.G.E. 164/2021
G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Il CTU
Falcone Antonio

Contatti
Cell. 349.8395052
Pec: antonio.falcone@ingpec.eu
Mail: antonio.falcone@studiofalcone.eu

Giugno/2023



INDICE

PREMESSA	4
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	5
1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI.....	5
1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI	7
1.quinquies VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	7
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	8
2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO	17
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI	18
4. STIMA DEI BENI	22
4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE	26
5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO	27
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	27
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	28
8. - 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'	28
10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	28
11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	30
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199	31
CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO	31
SCHEDE RIEPILOGATIVE	32



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO N.1: VISURE STORICHE E PIANTE CATASTALI
- ALLEGATO N.2: ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N.3: ELABORATO GRAFICO DI LOCALIZZAZIONE
- ALLEGATO N.4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N.5: ESTRATTI ATTO DI MATRIMONIO
- ALLEGATO N.6: ESTRATTI DALLA BANCA DATI OMI
- ALLEGATO N.7: PERMESSI E AUTORIZZAZIONI RINVENUTI PRESSO L'UTC
- ALLEGATO N.8: REGOLARITÀ IMPIANTO TERMICO
- ALLEGATO N.9: ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE
- ALLEGATO N.10: COMUNICAZIONI, VERBALI E RICHIESTE DEL CTU



Io sottoscritto dott. Ing. FALCONE Antonio, regolarmente iscritto al n.2100 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in riferimento all'incarico accettato con Giuramento Telematico in data 09/01/2023 e conferito con presa d'atto del Giudice in data 10/01/2023, con la presente relazione in merito ai quesiti posti.

PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto perito ha provveduto, con invio a mezzo raccomandata A/R, a comunicare ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], debitori esecutati, di aver fissato data e ora per il sopralluogo presso l'immobile pignorato. Il giorno 24.04.2023 alle ore 10:00, con incontro presso lo stesso immobile, è stato concesso al sottoscritto l'accesso per il sopralluogo, per iniziare le operazioni peritali affidatemi. In fase di sopralluogo è stata eseguita un'analisi ispettiva dell'immobile, un rilievo metrico sulla base della pianta catastale e il rilievo fotografico, limitato a quanto concesso dallo stesso debitore esecutato, alla presenza e con la collaborazione della Sig.ra [REDACTED], e quindi si redigeva verbale letto e sottoscritto dagli intervenuti.

In data 04 aprile è stata richiesta proroga per la consegna dell'elaborato di perizia a causa delle difficoltà riscontrate nel reperimento dei permessi relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

I documenti sopra citati (richieste di proroga e conseguenti accettazioni del Giudice, comunicazioni di sopralluogo e relativo verbale) sono riportati in allegato alla presente (**Allegato 10**).



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

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente una certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La documentazione pertanto può considerarsi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c..

1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI

Attuali proprietari del bene secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

Immobile APPARTAMENTO

Appartamento al terzo piano, ad uso residenziale con accesso da via Salvo D'Acquisto n.5, nel Comune di Margherita di Savoia (BT).

- Immobile di categoria A/3 distinto al foglio 16 particella 392 subalterno 21, piano 3, classe 2^a, consistenza 6 vani, superficie catastale 132 mq, totale escluso aree scoperte 125 mq, R.C. € 557,77, via Da Denominare, Scala A Interno 8 Piano 3, intestato a:

1. [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

2. [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].



Immobile BOX

Autorimessa al pianoterra, con accesso da via Salvo D'Acquisto n.5, sito nel Comune di Margherita di Savoia (BT).

- Immobile di categoria C/6 distinto al foglio 16 particella 382 subalterno 8, Scala A Interno 8 Piano T, classe 5^a, consistenza 13 mq, superficie catastale 17 mq, R.C. € 76,54, via Da Denominare, Scala A Interno 8 Piano T, intestato a:

1. [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
2. [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da:

1. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Brandi Giovanni Battista, Repertorio 14296/4591 del 14/11/2005;
2. atto di pignoramento a favore di SIENA Npl 2018 Srl, trascritto ai nn. 14737/11738 del 25/06/2021, con Notifica pubblico ufficiale UNEP FOGGIA, Repertorio 1601 del 07/05/2021.

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, a far data da giugno 2001, gli immobili presentano le seguenti vicende traslative:

Dall'anno 1996 entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, appartamento e box, erano di proprietà dei Sigg. [REDACTED], acquistati entrambi in comunione dei beni con atto di compravendita (*atto a rogito del Notar Claudio Mariano, trascritto a Foggia in data 27.06.1996 ai nn. 10099 R.P./7697 R.G.*).

Successivamente con Atto di Compravendita, entrambi gli immobili sono passati in proprietà di 1/2 ciascuno in comunione dei beni ai coniugi Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]. (*atto a rogito del Notar Brandi Giovanni Battista, trascritto a Foggia in data 22.11.2005 ai nn. 26386 R.P./17781 R.G.*).



1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 07/05/2021 e riportato nel fascicolo dell'esecuzione, corrispondono ai dati attualmente registrati in catasto, verificati in data 20/05/2023 e 24/05/2023, di cui si allegano le **visure catastali storiche (§ Allegato 1)**.

Si evidenzia che l'appartamento e l'auto rimessa, rispettivamente foglio 16 particella 392 sub. 21 e foglio 16 particella 392 sub. 8, nelle **visure catastali** riportano l'indirizzo "*Via Da Denominare*" senza civico, mentre ad oggi la denominazione della via assegnata è *Via Salvo D'Acquisto n. 5*.

Si necessita aggiornamento catastale.

1. quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI

Per gli immobili oggetto di pignoramento sono state eseguite tramite il sito ufficiale della Agenzia delle Entrate ispezioni ipotecarie per il box con data 24/05/2023 mentre per l'appartamento con data 04/06/2023, dalla quale si evince l'assenza di ulteriori procedure esecutive. In allegato sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite per i due immobili (**§ Allegato 2**), limitandosi al solo elenco, in quanto non presenti ulteriori atti oltre a quelli dell'attuale pignoramento.

1. quinquies VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Si allega alla presente l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori (**§ Allegato 5**), dal quale si evince che la Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] sono legalmente separati.



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

L'immobile ad uso abitativo in esame si identifica in un appartamento al terzo piano di una palazzina, esistente in un complesso edilizio ubicato in una zona periferica della città di Margherita di Savoia (BT) in via Salvo D'Acquisto n.5, costruito nel 1987, dalla Cooperativa Edilizia SALAPIDON. L'edificio è ubicato nella periferia sud del Comune, in una traversa di viale Fosse Ardeatine, da cui è facile raggiungere sia il centro abitato che la SP5. Il complesso edilizio è costituito da tre palazzine disposte a C, con interposto un cortile interno pavimentato (**Foto 02 e Foto 03**). L'appartamento è ubicato nella palazzina A, posta sul lato Nord dell'aggregato (**Foto 04**).

La palazzina in questione si compone di un piano terra adibito ad autorimesse e di tre piani ad uso prettamente residenziale.

Il portone di accesso alla palazzina ed al box rimessa si trova su via Salvo D'Acquisto, una stradina carrabile, simile ad altre di accesso a zone dell'edilizia residenziale pubblica, meglio note come "zona 167".

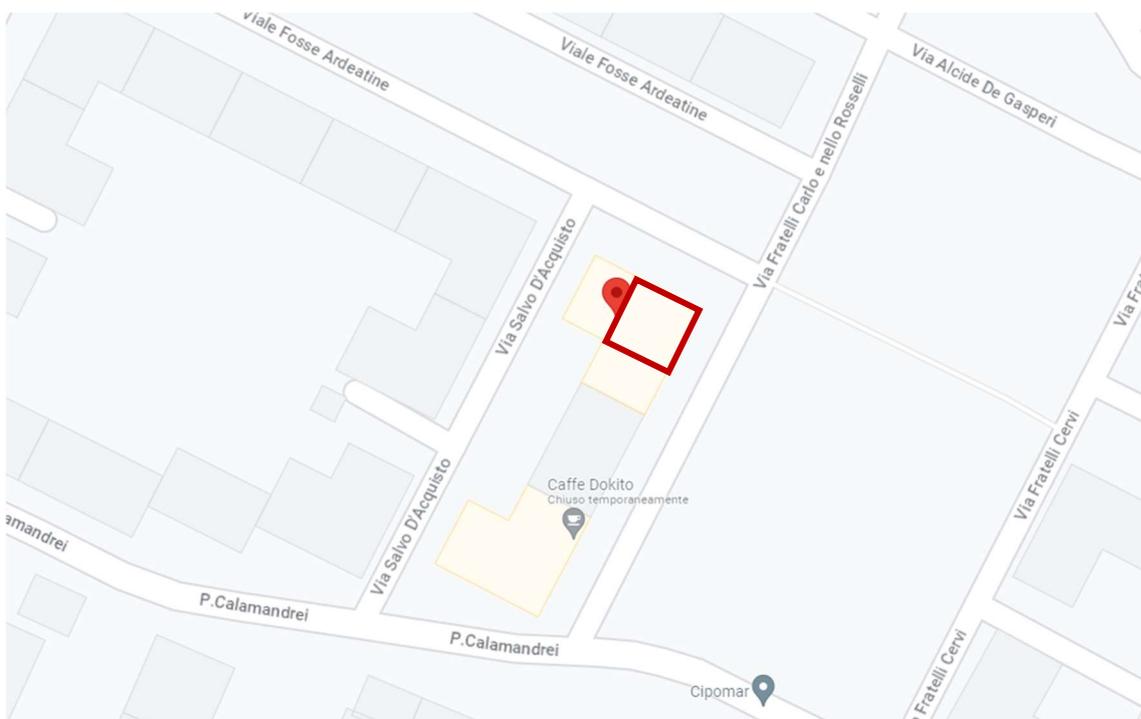


Figura 01- Ubicazione dell'immobile su stradale





Figura 02 - Foto dell'ingresso alla palazzina A e autorimessa



Figura 03 - Cortile del complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili, con accessi da via Salvo D'Acquisto





Figura 04 - Angolo tra viale Fosse Ardeatine e via Fratelli Carlo e Nello Rosselli

Il cortile comune del complesso edilizio (**Foto 03**) è parzialmente delimitato da una recinzione in calcestruzzo grezzo e cancellata in acciaio aperta in tre punti e delimitati da pilastri anch'essi in calcestruzzo grezzo. Le tre aperture sono libere, prive di cancelli d'ingresso. Le macchie presenti sulla superficie in calcestruzzo e il colore sbiadito delle cancellate fanno supporre la mancanza di operazioni di manutenzione sulla recinzione stessa.

Il cortile esterno è costituito da due aree verdi sufficientemente curate e un percorso carrabile unico per permettere il transito alle macchine e raggiungere il box di propria pertinenza. All'interno sono presenti anche i cancelli d'ingresso alle palazzine del complesso edilizio.

Il portone di accesso alla palazzina A si raggiunge attraverso un cancello metallico verniciato di verde, provvisto lateralmente di sistema citofonico, e quindi con l'attraversamento di un atrio comune (**Foto 02 e Foto 06**). Questo atrio è costituito da una pavimentazione in graniglia di marmo e le pareti e i pilastri presenti sono rivestiti per due terzi di travertino. L'atrio è arredato con panchine in metallo verniciato di colore verde, della tipologia identica a quella che si può vedere nei parchi pubblici, e di fioriere con arbusti di piccole dimensioni o piante a piccolo fusto (**Foto 05**). Allo stesso atrio, oltre che da Via Salvo D'Acquisto, si può



accedere anche da viale delle Fosse Ardeatine, sempre attraverso un cancello metallico identico a quello prima descritto, anch'esso provvisto di impianto citofonico.

Il portone di accesso alla palazzina è in pvc verniciato di verde e vetro e dotato di ulteriore impianto citofonico (**Foto 07**).



Figura 05 – Atrio e cancello di accesso da Viale delle Fosse Ardeatine



Figura 06 - Foto del cancello di accesso al civico 5 di via Salvo D'Acquisto



Foto 07 - Foto del portone della palazzina





Figura 08 - Gruppo di foto del corpo scala

Il corpo scala della palazzina è costituito da una scala a chiocciola che segue la forma poligonale del vano, per permettere l'accesso agli appartamenti e alla copertura praticabile. La scala e le pareti sono intonacate di bianco, mentre la pedata e l'alzata della scala sono rivestite con lastre di pietra. Anche i pianerottoli, dove sono presenti tre porte d'ingresso per l'accesso ai rispettivi appartamenti, sono rivestiti con lastre di pietra. La balaustra è formata da un corpo in metallo verniciato di verde e un passamano in legno trattato e lucidato (**Foto 08**).

L'appartamento oggetto della presente perizia, identificabile come **interno 8**, si trova al terzo piano ed è raggiungibile unicamente attraverso il corpo scala. La porta d'ingresso è la seconda sulla destra una volta raggiunto il piano (**Foto 09**).





Figura 09 – Pianerottolo e centralmente la porta di accesso all'appartamento

L'appartamento ha un doppio faccio all'esterno dovuto alla sua posizione angolare, l'affaccio su Viale Fosse Ardeatine è a Nord/Nord-Est mentre l'affaccio su Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli è a Est/Sud-Est (**Foto 11**). Nel dettaglio:

- Affaccio Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli: n. 2 portefinestre ad anta singola e n. 2 finestre, di cui una a 2 ante ed 1 ad anta singola; una portafinestra e una finestra appartengono al soggiorno-cucina, la seconda finestra è del bagno e la seconda portafinestra è della camera padronale;
- Affaccio Viale Fosse Ardeatine: n. 2 portefinestre ad anta singola e n. 1 finestra a doppia anta; una portafinestra appartiene alla camera padronale, la seconda porta finestra è della seconda camera, mentre la finestra è del salotto.

CONFINI

- **NORD/NORD-EST:** l'appartamento si affaccia verso l'esterno - su Viale Fosse Ardeatine;
- **NORD/NORD-OVEST:** l'appartamento confina con un'altra unità immobiliare;
- **SUD/SUD-OVEST:** l'appartamento confina con il vano scale ed un'altra unità immobiliare;
- **SUD/SUD-EST:** l'appartamento si affaccia verso l'esterno - su Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli.



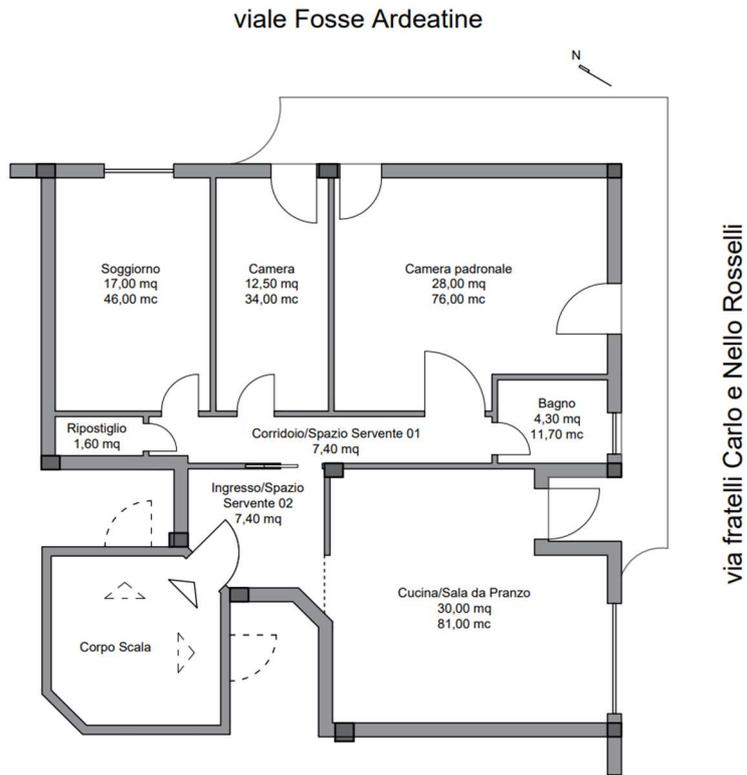


Figura 10- Planimetria dell'appartamento



Figura 11 – Foto con individuazione affacci dell'immobile





Figura 12 – Affacci appartamento

DATI CATASTALI

Comune di Margherita di Savoia, Foglio 16, Particella 392, sub.21, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 132 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq, VIA DA DENOMINARE Scala A Interno 8 Piano 3, rendita € 557,77(§ Allegato 1).

LOCALE BOX

L'immobile ad uso box in esame si trova al piano terra della stessa palazzina A in cui è presente anche l'appartamento sopra descritto, l'intero piano è strutturato come piano garage a servizio della stessa palazzina A. Il box è raggiungibile dall'esterno, una volta usciti dalla palazzina (Foto 13).





Figura 13 – Affaccio Box auto su via Salvo D'Acquisto

L'immobile dispone di due affacci, l'ingresso carrabile su Via Salvo D'Acquisto, e porta posteriore sull'atrio comune della palazzina.

La porta carrabile del garage è del tipo basculante ad ante unica, in lamiera zincata, con la maniglia nera posta nella parte alta e al centro. Nessuna verniciatura.

CONFINI

- **NORD/NORD-EST:** il box confina con un'altra unità immobiliare;
- **NORD/NORD-OVEST:** il box si affaccia verso l'esterno - su Via Salvo D'Acquisto;
- **SUD/SUD-OVEST:** il box confina verso l'esterno (**Foto 12**);
- **SUD/SUD-EST:** il box confina verso l'esterno - atrio d'ingresso alla palazzina.



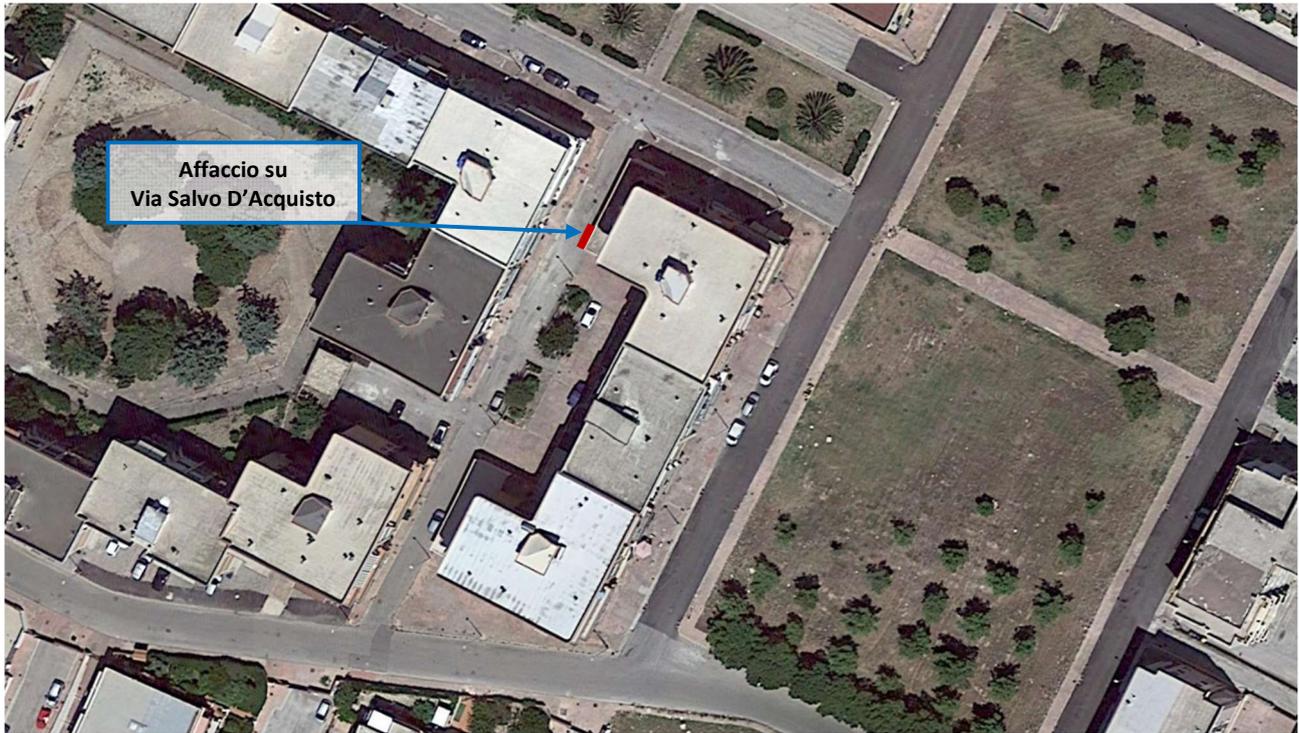


Figura 14 – Affaccio Box auto su via Salvo D’Acquisto, pianta

DATI CATASTALI

Comune di Margherita di Savoia, Foglio 16, Particella 392, sub.8, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13, Superficie catastale 17 mq, VIA DA DENOMINARE Scala A Interno 8 Piano T, rendita € 76,54 (§ Allegato 1).

2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO

Si allega alla presenta un **elaborato grafico** per l’individuazione dell’immobile oggetto di pignoramento su mappa ortofoto e sovrapposizione delle mappe catastali (§ Allegato 3).



3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di esecuzione costituisce parte integrante di un edificio ad uso quasi esclusivamente residenziale, che si sviluppa per n.4 piani fuori terra (terra, 1°, 2° e 3°). Al piano terra sono presenti box auto, con accesso dall'esterno, a servizio della palazzina stessa, mentre i tre piani superiori sono ad uso residenziale, con accesso su via Salvo D'Acquisto n. 5. L'edificio è stato costruito 1988, con struttura intelaiata in cemento, tamponamenti in laterizio forato dello spessore di 30 cm e solai in laterocemento. La facciata dell'edificio per circa 3,5 m dal suolo è rivestita in pietra e il resto ha un rivestimento d'intonaco di color cotto a richiamare la trama di mattoni del rivestimento e fasce di colore grigio cemento in corrispondenza di travi e pilastri(**§ Allegato 4 foto 14**).

L'appartamento è situato all'ultimo piano e dispone di 4 ambienti principali, oltre i servizi e ripostiglio, tutti di forma regolare e rettangolare, ad esclusione della cucina soggiorno.

Appena entrati, il primo locale sulla destra è la **cucina-soggiorno(§ Allegato 4 foto 13)**, un locale abbastanza spazioso e illuminato; la portafinestra permette di accedere al balcone angolare che percorre la quasi totalità dell'abitazione. Sulla sinistra invece si ha una porta a scomparsa(**§ Allegato 4 foto 2**) che comunica con il corridoio e la zona notte dell'appartamento.

Dal corridoio sulla sinistra si ha il ripostiglio(**§ Allegato 4 foto 6**) e a seguire in senso orario si può vedere un locale illuminato da una finestra a doppia anta e affaccio su strada(**§ Allegato 4 foto 8**); a fianco sulla destra si ha una camera(**§ Allegato 4 foto 7**) con portafinestra dalla quale si accede al balcone angolare. La camera padronale(**§ Allegato 4 foto 5**) si trova a fianco alla camera precedentemente descritta e dispone di due portefinestre che accedono al balcone su due differenti lati, ne consegue che questo locale è l'unico dell'appartamento a disporre di due affacci. Infine si ha il bagno(**§ Allegato 4 foto 10**) posizionato tra la camera padronale e la cucina con un affaccio finestrato posizionato sopra la vasca da bagno.

Il balcone angolare dispone di un parapetto in metallo dell'altezza di 1,00 m(**§ Allegato 4 foto 12 e foto 15**).

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti del bagno e della cucina sono presenti



rivestimenti verticali in piastrelle in ceramica. La pavimentazione, ad esclusione del bagno in cui si hanno delle piastrelle in ceramica di colore beige tendente al marrone, sono mattonelle con una differente gradazione di beige, tendente al grigio.

La porta di accesso alla unità immobiliare è del tipo semplice in legno (§ Allegato 4 foto 1), le porte interne sono in legno con tonalità più chiara e solo la porta a scomparsa del corridoio, con guida interna, è con riquadri vetrati e leggermente smerigliati.

Tutti i locali hanno un'altezza utile di 2,70 m circa.



Figura 15 - Caldaia murale posizionata all'esterno dell'appartamento

Gli infissi esterni sono a vetro singolo con telaio in metallo anticorrosione con schermatura solare in tapparelle bianche in pvc (§ Allegato 4 foto 14).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e impianto termico a gas metano con una caldaia di marca IMMERCAS e modello EXTRA Intra 24 kW di potenza nominale di 24 kW (Foto 08) per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto termico non è dotato di libretto di impianto e non risultano eseguiti regolarmente i controlli di efficienza e le dovute manutenzioni negli ultimi anni. Pertanto il CTU ha provveduto ad inviare presso l'immobile un tecnico operante nel settore per la dotazione del libretto e l'esecuzione dei controlli obbligatori, come per legge.



In allegato si riporta il documento attestante i controlli dell'efficienza energetica e copia del libretto di impianto. (§ Allegato 8). Anche la cucina è allacciata alla rete gas naturale.

I terminali di riscaldamento sono radiatori in ghisa, posizionati sulle pareti esterne e/o sottofinestra.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi sufficiente, senza particolari difettivi visivi.

LOCALE BOX

Il locale box, situato come precedentemente al piano terra dello stesso fabbricato in cui si trova l'appartamento, non verrà descritto in quanto alla data del sopralluogo del 24/03/2023 non è stato possibile visionarlo all'interno in quanto la proprietaria non aveva a disposizione le chiavi.

Esternamente lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente sufficiente, senza particolari difetti visivi.

PLANIMETRIE DEI LUOGHI

CONFRONTO CON PIANTA CATASTALE:

Dal sopralluogo e dai rilievi metrici effettuati risulta che:

- la planimetria dell'immobile ad uso abitativo corrisponde per buona parte alla pianta catastale presentata nel 1987 e presente attualmente nei registri catastali, le differenze riscontrabili riguardano:
 - a. la demolizione della tramezzatura che divideva il locale *cucina* dal locale *sala da pranzo*;
 - b. la realizzazione di una tramezzatura con apertura e porta a scomparsa, come divisore tra la *zona notte* e la *zona giorno*, posta ad una distanza di 2,65 m dall'ingresso in corrispondenza della tramezzatura dove attualmente sono situati i mobili della cucina;



c. la chiusura di una apertura della rientranza a C della muratura esterna nel vano "Sala da pranzo";

d. trasformazione di una finestra in una portafinestra nel vano "Sala da pranzo".

A seguito delle differenze riportate per l'immobile ad uso abitativo, si riporta di seguito un elaborato esplicativo in cui vengono riportate graficamente.

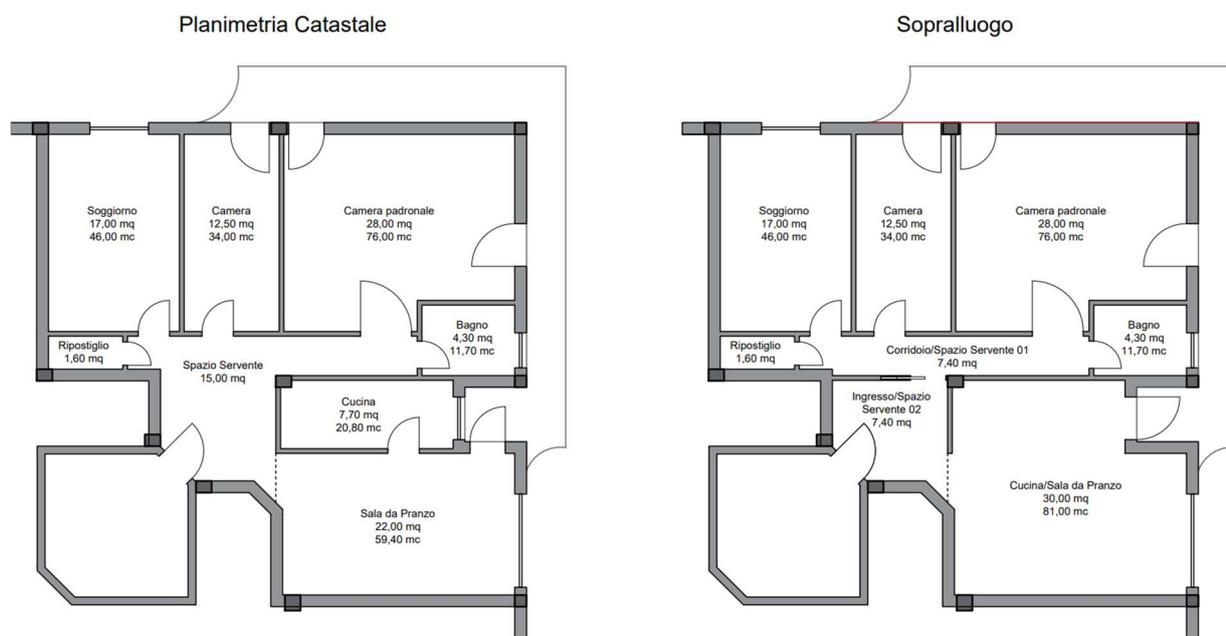


Figura 16-Differenze tra la planimetria CATASTALE e lo stato di FATTO dell'appartamento

- la planimetria dell'immobile ad uso box corrisponde esattamente alla planimetria catastale in atti, per quanto attiene alla visione esterna dello stesso.

CONFRONTO CON PIANTA CATASTALE: si rimanda al paragrafo 10.

4. STIMA DEI BENI

IMMOBILE AD USO ABITATIVO

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n.5, in un edificio costruito nel 1987, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come D1 in fascia Periferica, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati(**§ Allegato 6**).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona D1, per il tipo di abitazione oggetto di stima, che è un'abitazione di tipo economico, categoria catastale A3, relativi all'anno 2022-2° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ZONA D1							
Abitazioni civili	Normale	850	1100	L	4	5,8	N

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona.

Tipologia/ indirizzo	Superficie lorda [mq]	Piano appartamento	Piani dell'edificio	Pertinenze	Box associato/ posto auto interno	Ristrutturato	Prezzo proposto di vendita	Prezzo €/mq
Appartamento/ via Barletta 20	115	3°	5	si	no	no	€ 140.000	1.217
Appartamento/ via Filippo Turati, 2	100	2°	5	si	si	si	€ 134.000	1.340
Appartamento/ via Salvo D'Acquisto, 2	135	3°	3	si	si	no	€ 180.000	1.333

I prezzi di vendita trovati nella fase di ricerca per immobili simili a quello oggetto di perizia sono prevalentemente comprensivi del box auto, ne consegue che nella valutazione del prezzo viene considerata una superficie maggiore.



Tenendo conto l'attuale andamento del mercato edilizio ed economico, considerando i valori sopra riportati dell'OMI e delle Agenzie Immobiliari nella zona in esame, si ritiene opportuno utilizzare una quotazione di mercato al mq di **1000 €/mq**.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- **Piano di ubicazione:** Terzo piano senza ascensore= **-20%**
- **Stato di conservazione dell'immobile:** Sufficiente = **-5%**
- **Luminosità:** Luminoso–Affaccisu strada direzione-Est/Sud-Est = **+5%**
- **Esposizione e vista:** Esterna = **+5%**
- **Vetustà dell'edificio** = 36 anni- stato di manutenzione sufficiente = **0%**
- **Riscaldamento: autonomo** = **+5%**
- **Finiture:** economiche = **-5 %**
- **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma regolare con punto luce esterno = **+5%**

Totale coefficienti di merito = -10%

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

A. Superfici coperte = 126,00mq



B. Balconi = 23,00 mq

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale *“qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):*

- nella misura del 30% fino a 25 m²,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m².

Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà: 30% per 7 mq

Calcolo della superficie commerciale:

$$\begin{aligned} & A + (30\% * B) \\ & 126,00 + (30\% * 23,00) \\ & 126,00 + 7,00 \\ & \textbf{Superficie Commerciale = 133,00 m}^2 \end{aligned}$$

Il valore di mercato del bene in oggetto, considerando il coefficiente di merito di -10%, risulta pertanto pari a:

$$\begin{aligned} & 133,00 \text{ m}^2 * 1.000 \text{ €/m}^2 * 0,90 \\ & 119.700,00\text{€} \sim \textbf{120.000,00 €} \end{aligned}$$

Il valore di mercato del cespite in esame è: **120.000,00 €**

IMMOBILE AD USO BOX

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n.5, in un edificio costruito nel 1987, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come D1 in fascia Periferica, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile.



La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati(**§ Allegato 6**).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona D1, per il tipo di immobile oggetto di stima, che è un'abitazione di tipo economico, categoria catastale C/6, relativi all'anno 2022-2° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ZONA D1							
Box	Normale	700	900	L	3,8	5,4	N

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona per conoscere gli effettivi prezzi di vendita attuali, ma non si è avuto alcun riscontro in merito per l'assenza di vendite di tali tipologie di immobili nell'attuale periodo. Pertanto considerando che l'immobile non è stato ristrutturato di recente, che l'anno di costruzione è 1987, in piena zona periferica, si ritiene opportuno considerare il valore minimo di mercato di 700 € per il box.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Trattandosi di parcheggio coperto e custodito di autoveicoli e considerando il facile accesso per il mezzo dalla strada, si ritiene di poter applicare all'immobile il seguente coefficienti di merito = **+5%**.

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore



massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

A. Superfici coperte = 17 mq, corrispondente alla Superficie commerciale

Il valore di mercato del bene in oggetto, considerando il coefficiente di merito di +5%, risulta pertanto pari a:

$$17 \text{ m}^2 * 700 \text{ €/m}^2 * 1,05$$

$$12.495 \text{ €} \sim \mathbf{12.500,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato del cespite in esame è: **12.500,00 €**

4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE

Immobile ad uso residenziale	F.16 P.392 Sub.21	
SUPERFICIE COPERTA	126,00 mq	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: BALCONI	DI SERVIZIO: -
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	23,00 mq	-
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente	-
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	7,00 mq	
SUPERFICIE COMMERCIALE	133,00 mq	
Immobile box	F.14 P.148 Sub.3	
SUPERFICIE COPERTA	17,00 mq	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: -	DI SERVIZIO: -
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	-	-
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	-	-
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	-	
SUPERFICIE COMMERCIALE	17,00 mq	



5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

Non è necessario prevedere la divisione degli immobili in quanto gli esecutati possiedono per intero la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione.

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO N.1

Dati catastali	F.16 P.392 Sub.21
Ubicazione immobile ad uso residenziale	Margherita di Savoia (BT) Via Salvo D'Acquisto n. 5, terzo piano
Pertinenza	di ornamento: balconi
Superficie commerciale	133,00 mq
Confini	Ingresso portone principale su Via Salvo D'Acquisto n. 5 – Appartamento con affacci a Nord/Nord-Est e Est/Sud-Est; confinante sui restanti lati con vano scale e altre due unità immobiliari. Il pavimento confina con un'altra unità immobiliare al piano secondo e il solaio con una copertura praticabile.
Prezzo Base	120.000,00 € <i>(da cui sottrarre eventuali pagamenti insoluti (par.8-9) e spese di regolarizzazione (par.10))</i>

LOTTO N.2

Dati catastali	F.16 P.392 Sub.8
Ubicazione immobile ad uso residenziale	Margherita di Savoia (BT) Via Salvo D'Acquisto n. 5 Piano terra
Pertinenza	-
Superficie commerciale	17 mq



Confini	Ingresso da cancello comune su Via Salapia n.8 – Immobile al piano terra con ingresso a Nord Ovest e n.1 affaccio a Sud Est su pertinenze condominiali; confinante inoltre altre unità immobiliari.
Prezzo immobile	€ 12.500,00 <i>(da cui sottrarre eventuali pagamenti insoluti (par.8-9) e spese di regolarizzazione (par.10))</i>

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Entrambi gli immobili oggetto di stima sono in possesso della Sig.ra [REDACTED] che abita l'appartamento, che risulta sua residenza presso l'anagrafe comunale. Le utenze di energia elettrica e gas metano sono intestate alla Sig.ra [REDACTED], la fornitura d'acqua è condominiale, gestite tra i condomini non essendo costituito un condominio, e non è presente una linea telefonica.

8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'

Attualmente sull'immobile non gravano spese insolute.

10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Margherita di Savoia è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione dell'edificio comprendente gli immobili oggetto di accertamento, permettendo di verificare la regolarità dei luoghi esaminati.

L'edificio è stato realizzato nel 1987 dalla Cooperativa Edilizia "SALAPIDON" nell'ambito della costruzione di n. 16 palazzine per complessivi n. 123 alloggi in area PZ. Legge 167/1962.

Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato l'edificio e quindi l'immobile oggetto di stima:

- in data 29/04/1980 viene rilasciata la **concessione edilizia n.67 (pratica n.138/1979)** in favore della Cooperativa Edilizia "SALAPIDON" per la costruzione di n. 16 palazzine per complessivi n. 123 alloggi in area PZ. Legge 167/1962;



- in data 05/11/1985 viene certificato l'inizio lavori della concessione edilizia 67/80 alla data del 22/10/1985;
- in data 22/04/1987 viene comunicata la Segnalazione Ultimazione Lavori dalla Cooperativa Edilizia SALAPIDON.

Le autorizzazioni sopraelencate sono inserite in **Allegato 7**.

Dall'esame dei titoli edilizi abilitativi relativi agli immobili in oggetto, si può constatare che sono presenti difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato.

IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Il confronto tra l'elaborato progettuale e lo stato dei luoghi mostra come nella concessione edilizia erano previste quattro camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un wc, una sala da pranzo ed una cucina (§ Allegato 7, pagina 14), mentre lo stato dei luoghi mostra la presenza di due camere da letto, una sala da pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, un corridoio, una zona d'ingresso e un'area predisposta per essere fruita come soggiorno e cucina (Foto 18). Inoltre è stata aperta una porta finestra, invece di una finestra, sul lato della cucina ed è presente una sola finestra, a tre ante, nel soggiorno invece di due come da elaborato progettuale. Non è presente il WC.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi e il catasto si rimanda al paragrafo 3 "Analitica descrizione dei beni", sottoparagrafo "Planimetrie dei luoghi"

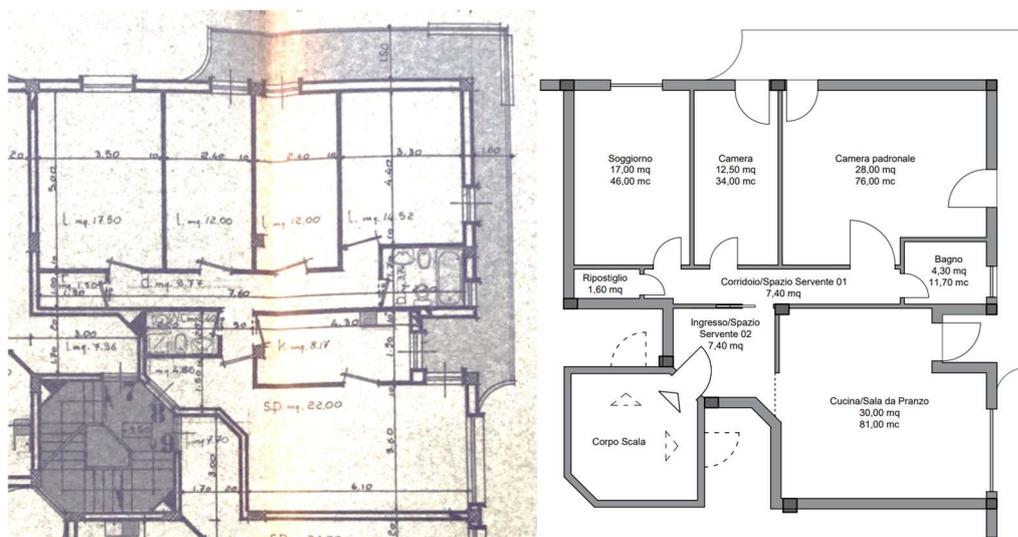


Figura 18-Accostamento tra la planimetria progettuale (sinistra) e lo stato dei luoghi (destra, rilievo del sopralluogo)



IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA

Il confronto tra l'elaborato progettuale e lo stato dei luoghi mostra che nella concessione edilizia l'ingresso al box è posizionato all'interno del cortile comune dell'aggregato edilizio mentre al catasto e nello stato dei luoghi è posizionato direttamente sulla strada via Salvo D'Acquisto; inoltre nel catasto è presente un'apertura posteriore che non trova corrispondenza nell'elaborato progettuale.

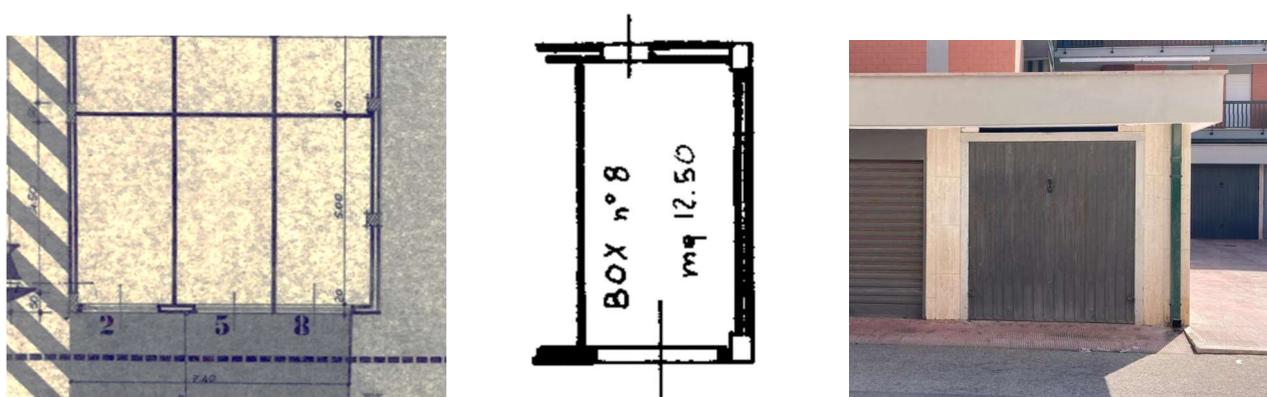


Figura 19–Accostamento tra planimetria progettuale (sinistra) e lo stato dei luoghi (destra, foto del sopralluogo)

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il CTU ha provveduto alla stesura del suddetto attestato tramite il software Termo di Namirial, e lo inserisce in allegato alla presente perizia in formato pdf e corredato dell'attestazione di avvenuta registrazione presso il Sistema Informativo APE Puglia(**Allegato 9**).

Per la registrazione dell'Attestato nel Catasto della Regione Puglia è stato necessario dotare l'impianto termico del libretto di impianto, che non era presente, e far effettuare i controlli e le manutenzioni periodiche secondo legge, non effettuate dai conduttori attuali, in quanto documenti che vanno obbligatoriamente allegati all'Attestato di Prestazione Energetica(**Allegato 8**).

L'immobile risulta in classe energetica **G**.



12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199

Per gli immobili in esame sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199, in quanto trattasi di mutuatario insolvente.

CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO

Fermo restando la corretta ubicazione e superficie complessiva degli immobili in esame, e considerando quanto sopra descritto, si è constatato che:

1. per l'**immobile box**, non essendoci corrispondenza tra l'elaborato progettuale e lo stato di fatto, è necessario l'avvio di una pratica di sanatoria.

- Pratica PdC/SCIA in sanatoria: 1.000,00€

SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE: TOTALE 1.000,00€

2. nel caso dell'**immobile appartamento**, essendo stata riscontrata si è riscontrata la corrispondenza tra l'elaborato progettuale, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si rende necessario l'avvio della procedura della pratica di sanatoria dell'immobile e la regolarizzazione della planimetria depositata al catasto.

- Pratica PdC/SCIA in sanatoria: 1500,00€
- Pratica catastale: 500,00€

SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE: TOTALE 2.000,00€



SCHEDE RIEPILOGATIVE

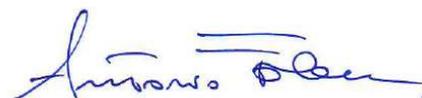
LOTTO 1	
DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE
CITTA'	MARGHERITA DI SAVOIA
INDIRIZZO	VIA SALVO D'ACQUISTO N. 5
PIANO	PIANO TERZO, SCALA A, INTERNO 8
DATI CATASTALI	FG.16 - P.LLA 392- SUB.21 CAT. A/3-6 VANI – RENDITA € 557,77
CONFINI	Ingresso portone principale su Via Salvo D'Acquisto n. 5 – Appartamento con affacci a Nord/Nord-Est e Est/Sud-Est; confinante sui restanti lati con vano scale e altre due unità immobiliari. Il pavimento confina con un'altra unità immobiliare al piano secondo e il solaio con una copertura praticabile.
SUPERFICIE COMMERCIALE	133,00 mq
PROPRIETA'	██████████ (1/2 proprietà) e ██████████ (1/2 proprietà)
ANNO DI COSTRUZIONE	1987
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	1. TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 17781 Registro Generale 26386, Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 14295/4590 del 14/11/2005, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA 2. TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 11783 Registro Generale 14737, Pubblico ufficiale UNEP FOGGIA Repertorio 1601 del 07/05/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
STATO DI OCCUPAZIONE	ABITAZIONE DI ██████████
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	Concessione edilizia n.67 del 29 APRILE 1980
CONFORMITA' CATASTALE	NO
SPESE INSOLUTE – SPESE TECNICHE	€ 2.000
VALORE A BASE D'ASTA	€ 118.000,00
SOMMARIA DESCRIZIONE	
<p>L'immobile è ubicato al terzopiano di un edificio con struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio forato senza isolamento, composto da piano terra e tre piani sovrastanti. Attualmente l'appartamento è proprietà della Sig.ra ██████████ e del Sig. ██████████. L'immobile è provvisto di balcone angolare e finestre con affacci sia su Via Fosse Ardeatine e Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli. Gli ambienti che compongono l'appartamento sono 4 vani principali, oltre i servizi. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.</p>	



LOTTO 2	
DESTINAZIONE D'USO	AUTORIMESSA
CITTA'	MARGHERITA DI SAVOIA
INDIRIZZO	VIA SALVO D'ACQUISTO N. 5
PIANO	PIANO TERRA
DATI CATASTALI	FG.16 - P.LLA 392 - SUB.8 CAT. C/6- RENDITA € 76,54
CONFINI	Ingresso diretto su Via Salvo D'Acquisto n. 5 – Immobile al piano terra con ingresso a Nord/Nord-Ovest, un affaccio cieco su cortile interno a Sud-Ovest e un affaccio a Sud Est su atrio interno di fronte l'ingresso condominiale.
SUPERFICIE COMMERCIALE	17 mq
PROPRIETA'	██████████ e ██████████
ANNO DI COSTRUZIONE	1987
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	1. TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 17781 Registro Generale 26386, Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 14295/4590 del 14/11/2005, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA 2. TRASCRIZIONE del 25/06/2021 - Registro Particolare 11783 Registro Generale 14737, Pubblico ufficiale UNEP FOGGIA Repertorio 1601 del 07/05/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
STATO DI OCCUPAZIONE	IN USO AI PROPRIETARI
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	Concessione edilizia n.67 del 29 APRILE 1980
CONFORMITA' CATASTALE	SI
SPESE INSOLUTE – SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 11.500,00
SOMMARIA DESCRIZIONE	
L'immobile è ubicato al PIANO TERRA della stessa palazzina in cui è presente anche l'appartamento. un edificio con struttura intelaiata di travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio forato senza isolamento, composto da piano terra e tre piani sovrastanti. Attualmente l'appartamento è dei Sigg. ██████████ e ██████████.	

Manfredonia, 10/06/2023

il CTU




ALLEGATO 3

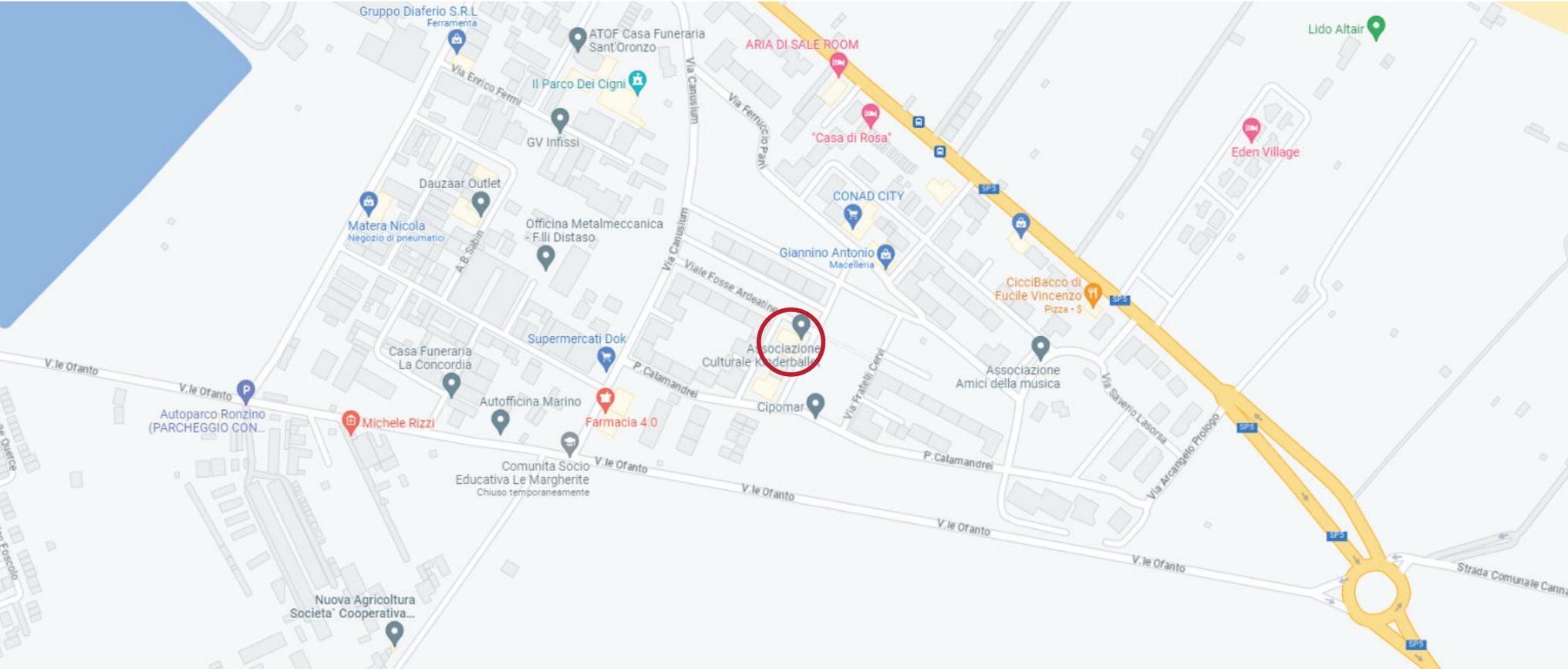
Elaborato grafico di localizzazione

**Proc. R.G.E. 164/2021
G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

Maggio/2023

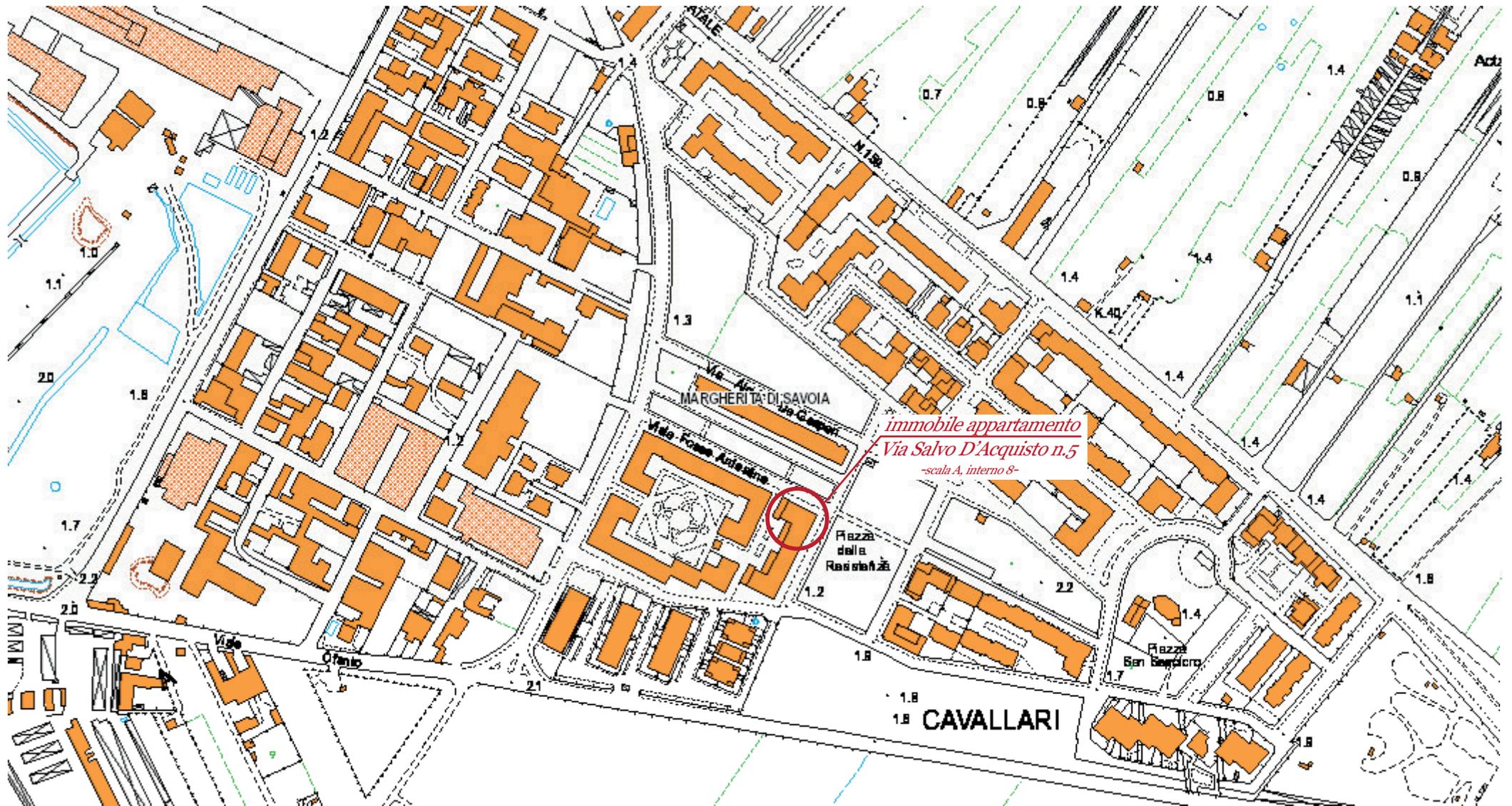


Individuazione Immobile su Mappa Stradale

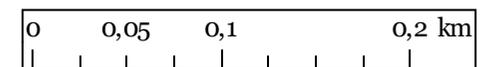


Dati cartografici ©2020 100 m

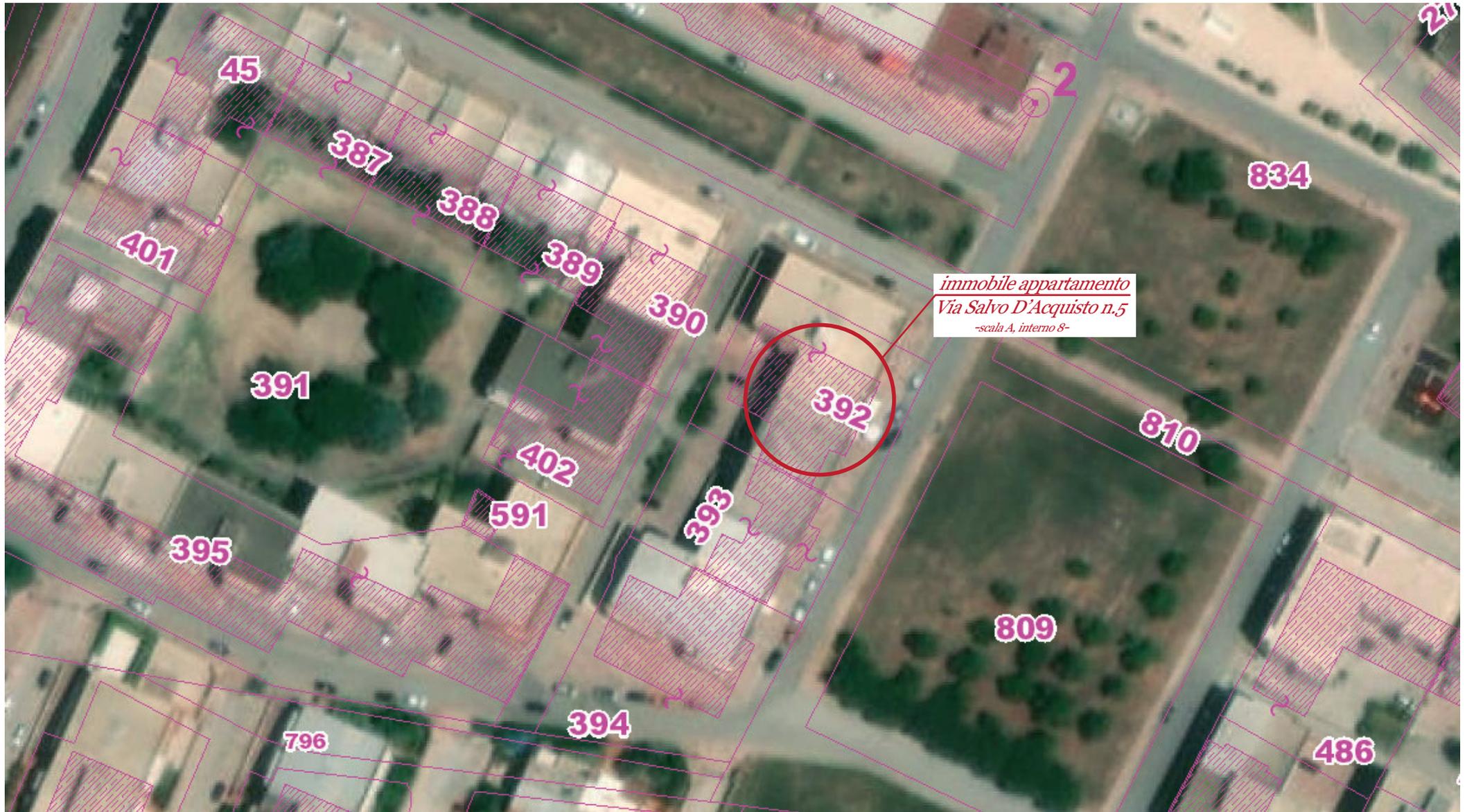
Individuazione Immobile su Carta Tecnica Regionale, SIT Puglia -1:4000



Individuazione Immobile su Ortofoto, SIT Puglia-1:4000



Sovrapposizione Ortofoto e Mappa Catastale-1:1000



Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21 e Subalterno 8



ALLEGATO 4

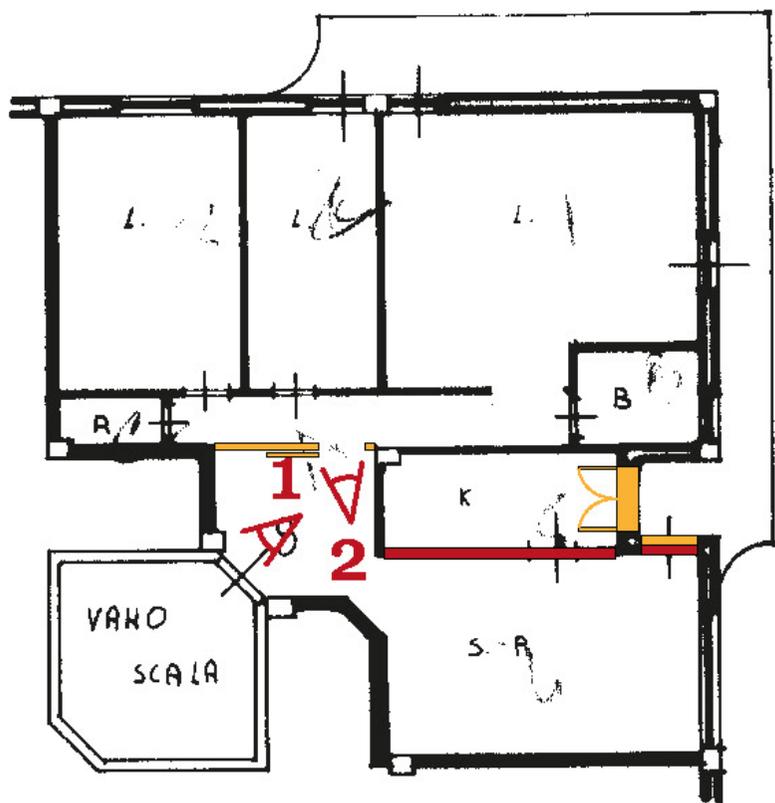
Documentazione Fotografica

**Proc. R.G.E. 164/2021
G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

Maggio/2023



Immobile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21



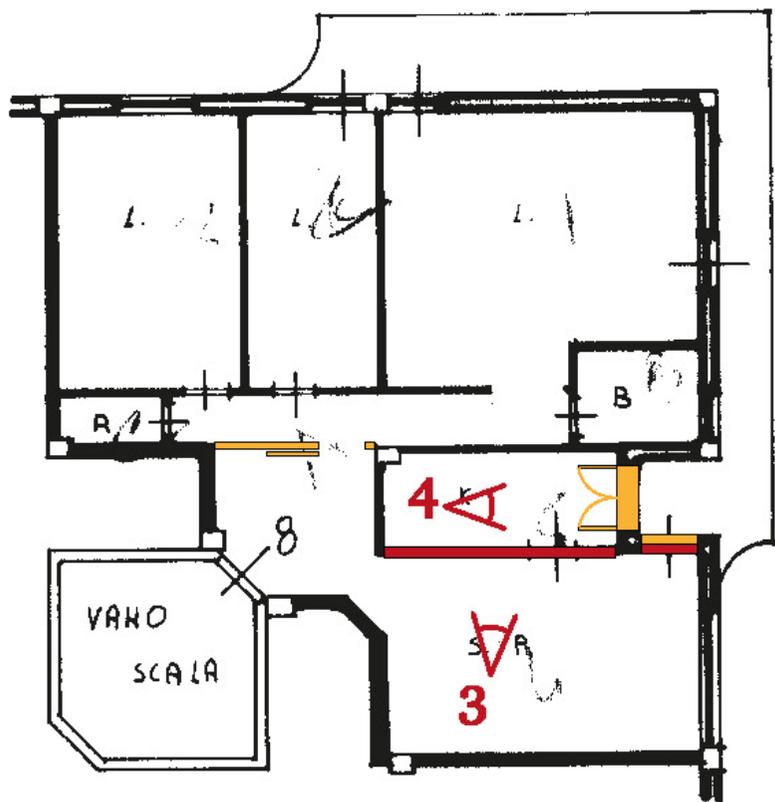
①



②



Immobilabile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21



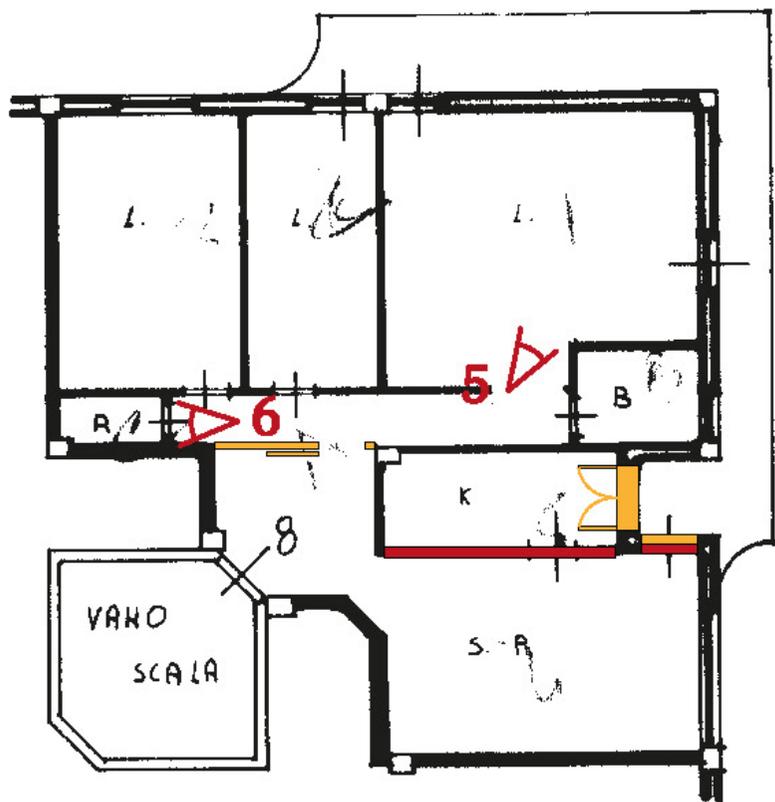
③



④



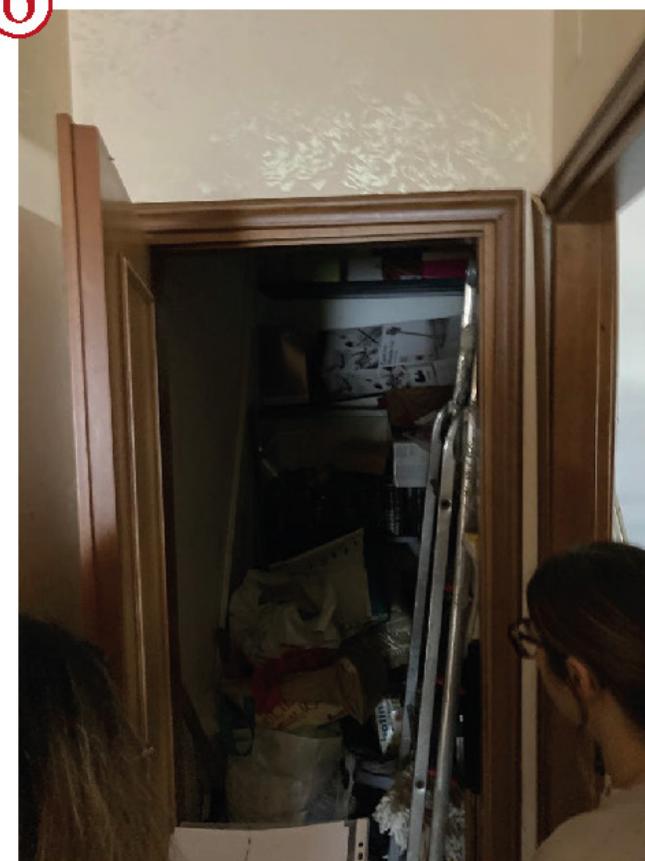
Immobilabile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21



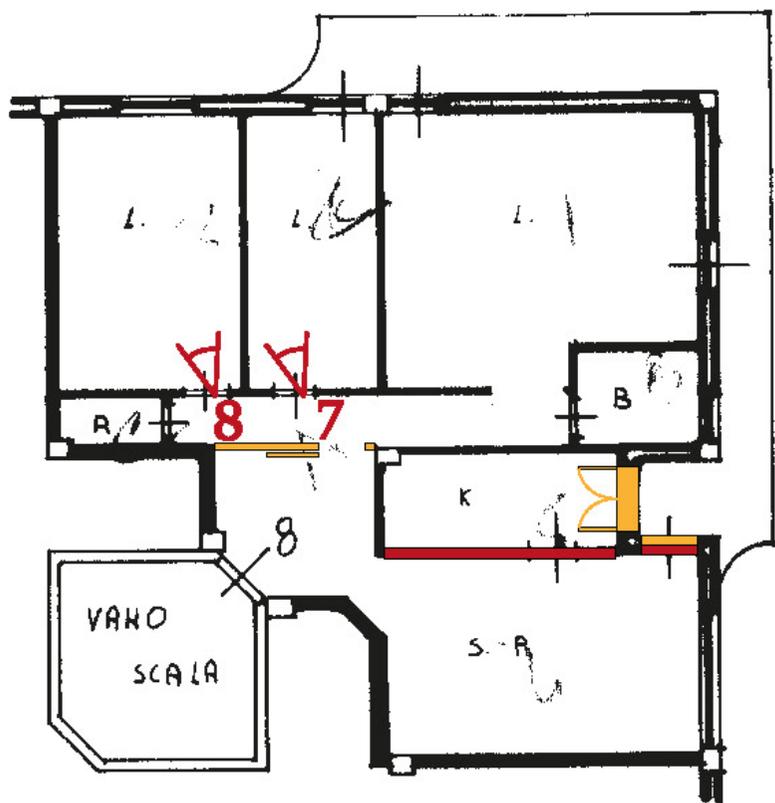
⑤



⑥



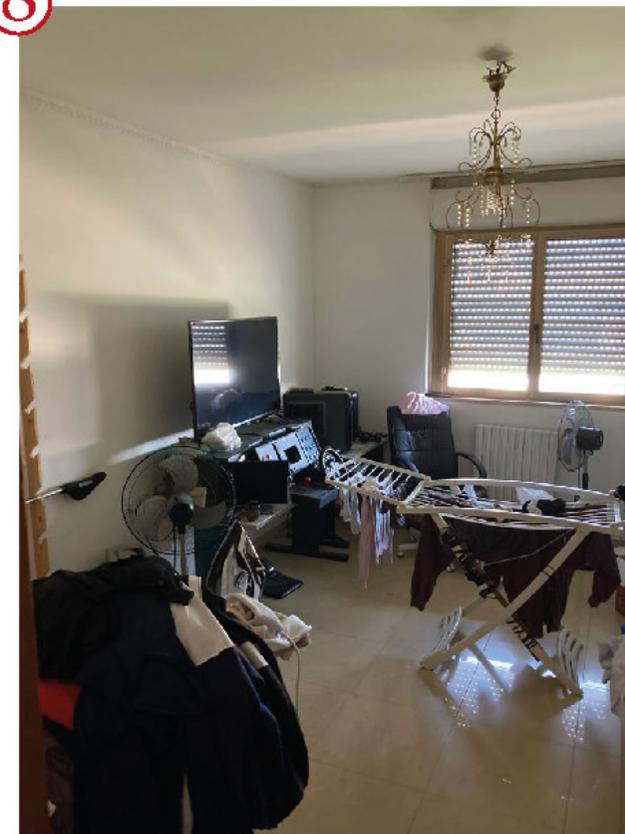
Immobilabile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21



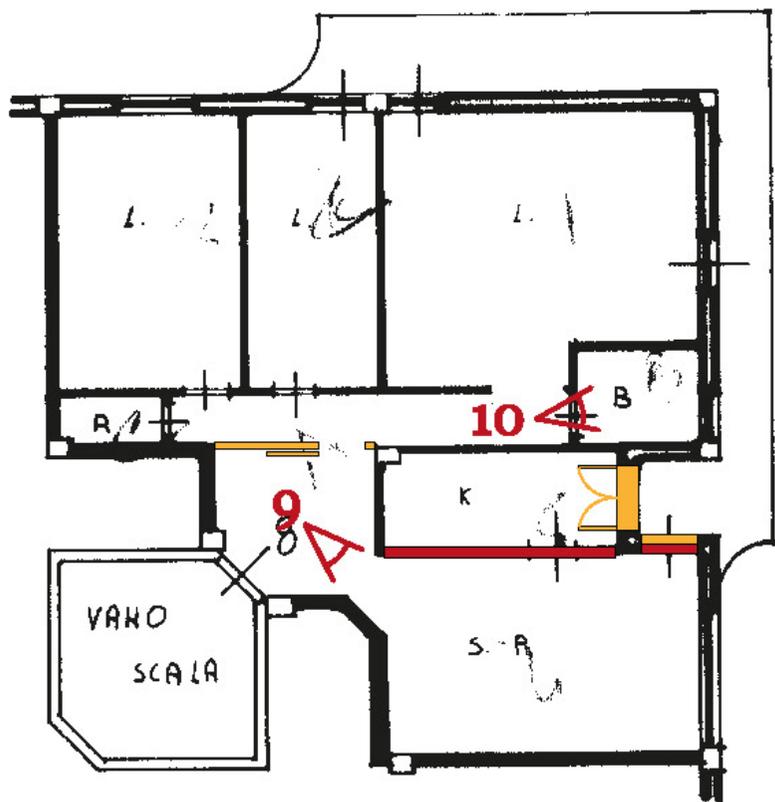
7



8



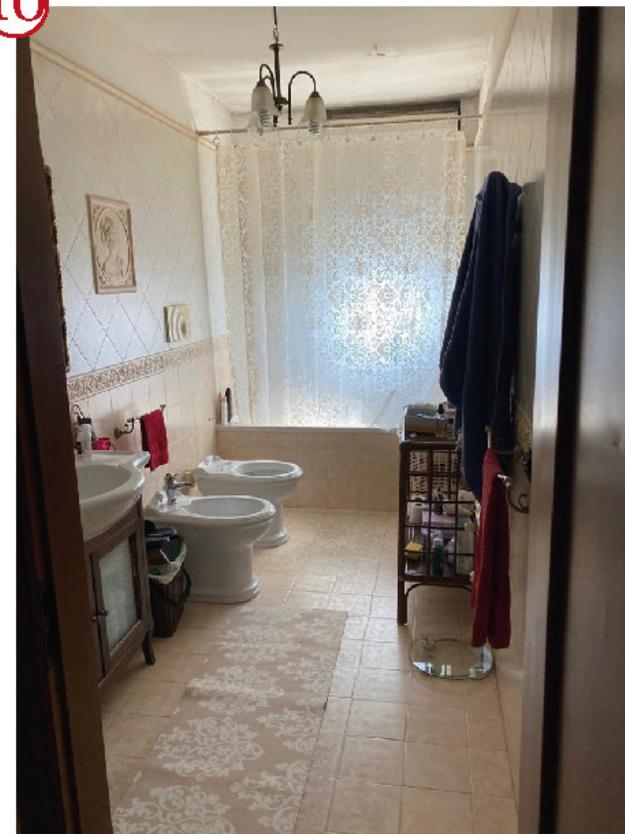
Immobile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21



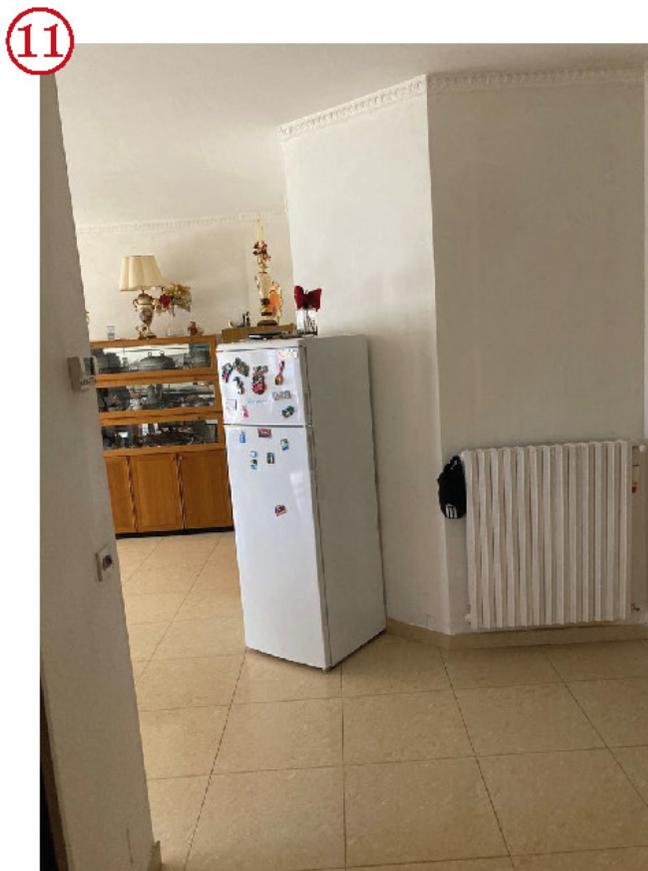
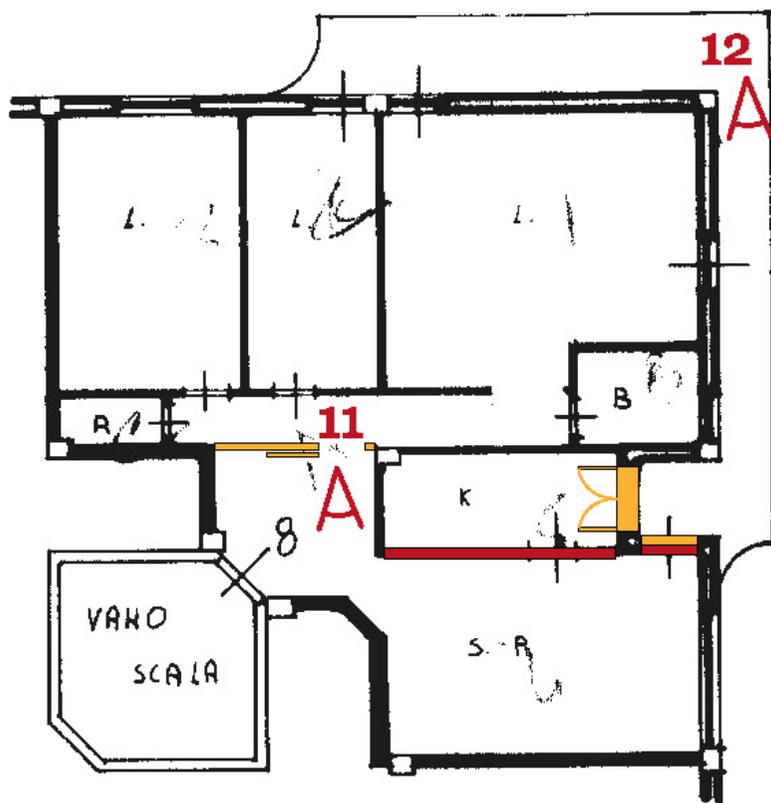
9



10

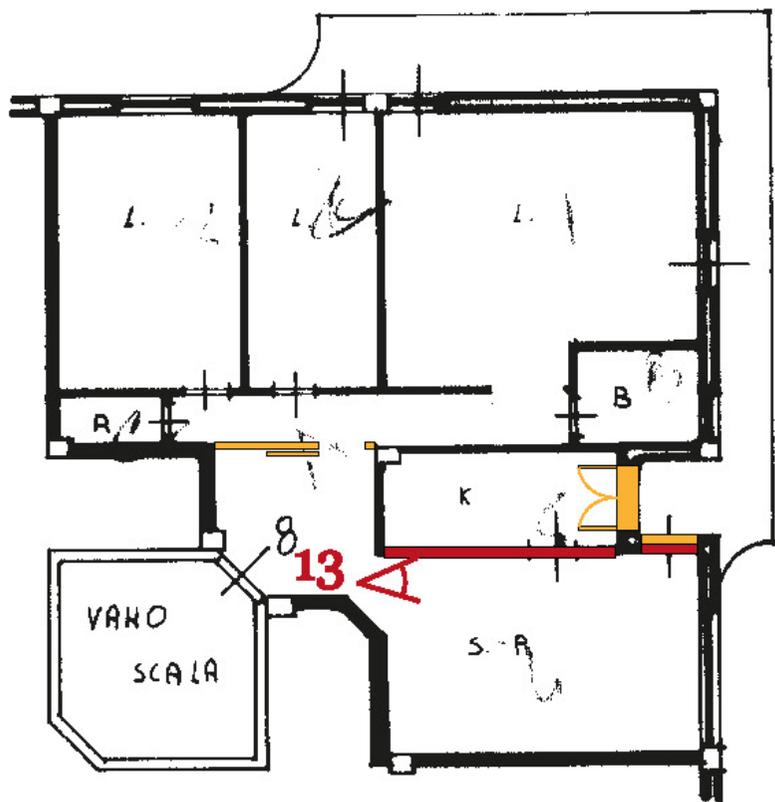


Immobile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21

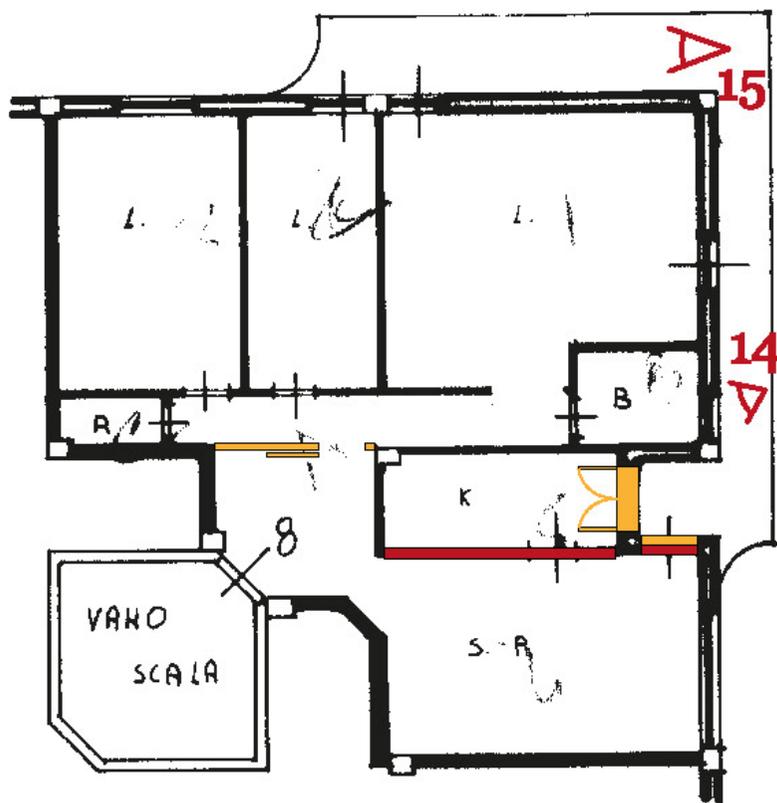


Immobilabile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21

13



Immobilabile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 21



14



15



Immobile sito nel Comune di Margherita di Savoia in Via Salvo D'Acquisto n° 5, Scala A, Interno 8
Piano 3°. Riferimento Catastale: Foglio 16 - Particella 392 - Subalterno 8



16

16



ALLEGATO 9

Attestato di prestazione energetica (APE)

Proc. R.G.E. 164/2021
G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Maggio/2023



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 : **9**

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

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Margherita di Savoia (BT)**
 Cod.Istat: **110005**
 Indirizzo : **Via Salvo Dâ€™Acquisto 5**
 CAP **76016**
 Piano : 3 - Interno :
 Coord. GIS : **Lat : 41.3653254136334 ; Long : 16.1619160513001**

 Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1987**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **108.43**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **349.39**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

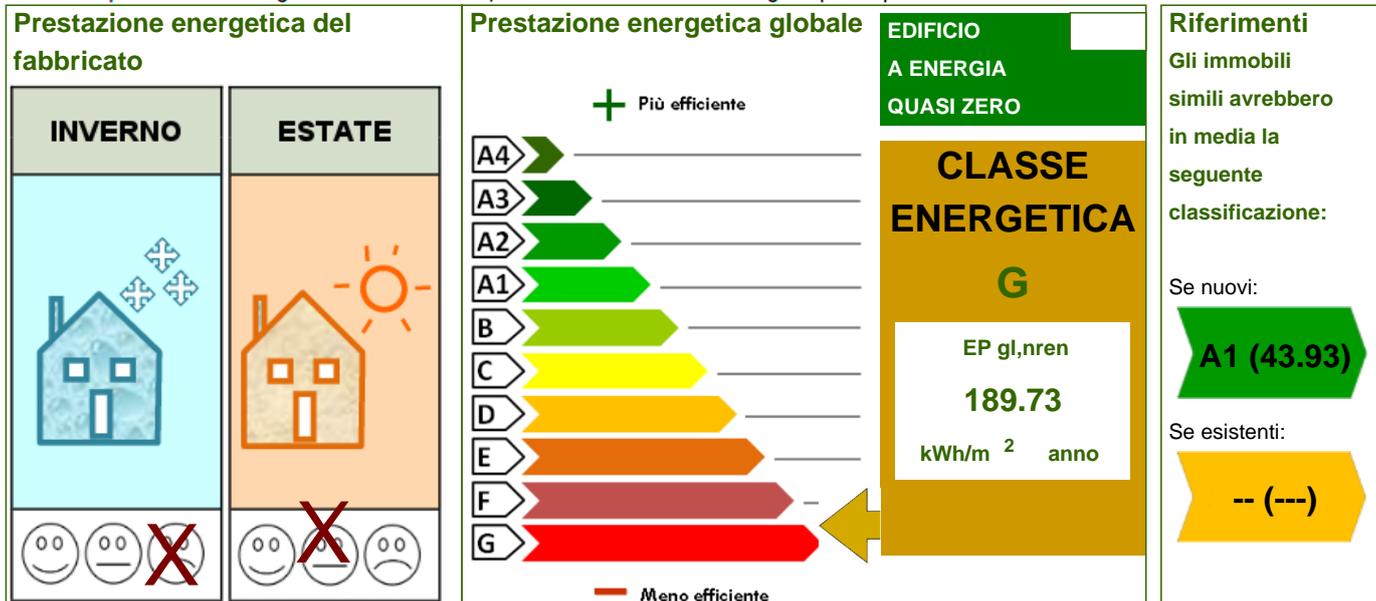
Comune catastale	Margherita di Savoia - E946			Sezione		Foglio	16	Particella	392
Subalterni	da	21	a	21	da	a		da	a
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	253.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 189.73 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2024.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 1.09 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 37.46 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	caldaia a condensazione	NO	4.0	F (141.27)	F 141.27 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	349.39	m ³
S - Superficie disperdente	209.19	m ²
Rapporto S/V		0.60
EPH,nd	95.56	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.017	-
YIE	0.51	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2007		energia elettrica,gas naturale	24.00	0.62 η_H	0.63	154.31
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2007		gas naturale,energia elettrica	24.00	0.38 η_W	0.46	35.42
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Data sopralluogo: 24/03/2023 L'intervento migliorativo proposto consiste nella sostituzione della caldaia esistente con una a condensazione ottenendo un salto di classe da G a F in un Tr<10anni

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO FALCONE
Indirizzo	VIA CAMPANILE 39, MANFREDONIA
E-mail	antonio.falcone@studiofalcone.eu
Telefono	0884534378
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ORDINE INGEGNERI FOGGIA/2100
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</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	Data 24/03/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data 29/05/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

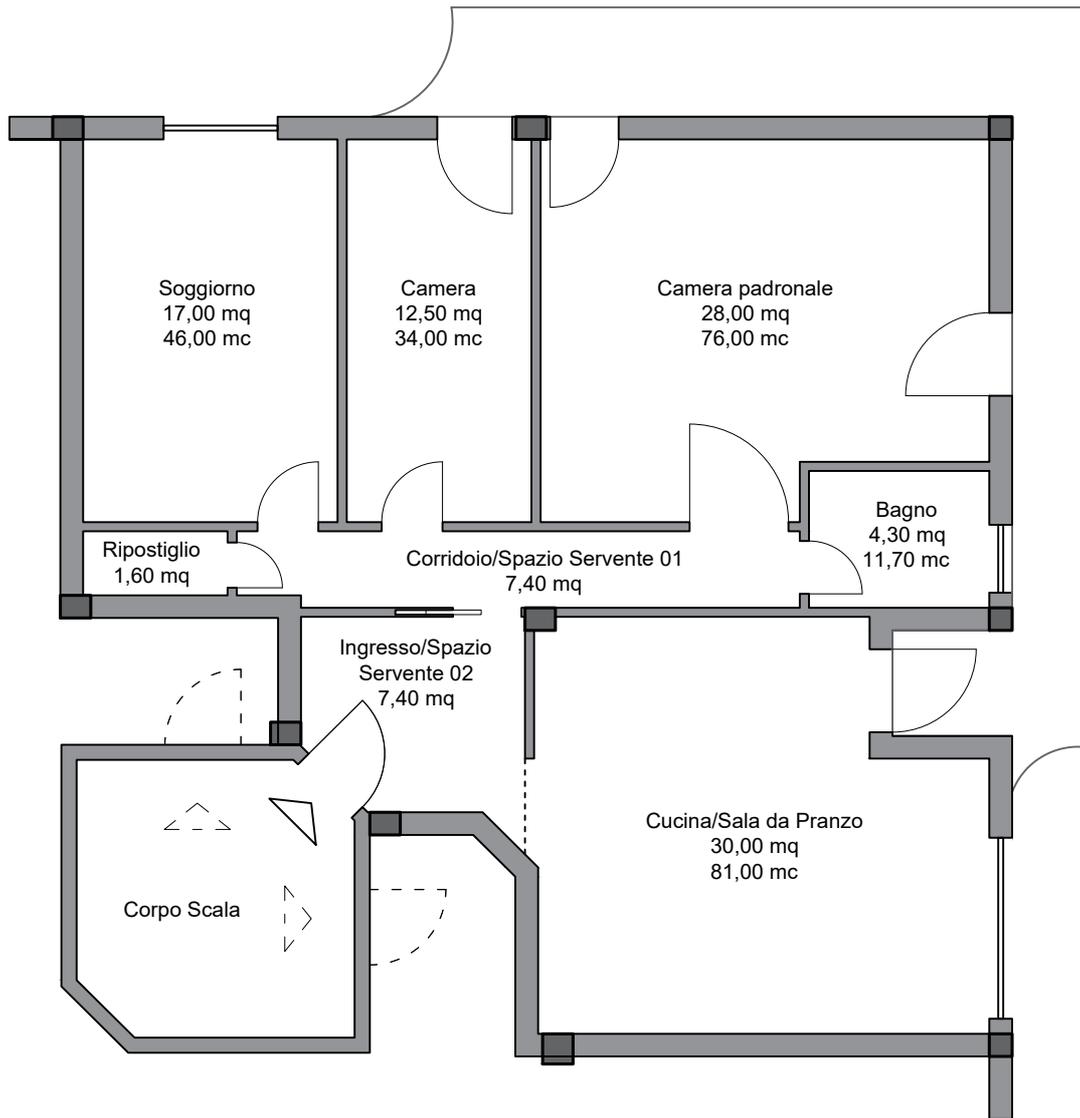
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Planimetria Stato di Fatto (come da rilievo)

difforme dalla planimetria catastale
e dalla planimetria progettuale

scala 1:100





RICEVUTA TELEMATICA PAGAMENTO

Stampata in data: 05/06/2023 13:09:08



IMPORTO TOTALE PAGATO: 10,00
CODICE CONTESTO: n/a
ID UNIVOCO VERSAMENTO: RF80003300000003071340000
DOMINIO ENTE: 80017210727
RIFERIMENTO RICHIESTA: 7b7f1232fde6d8534e1bb226fc06de5a3bfd

ESITO: Pagamento eseguito
DATA RICHIESTA: 29/05/2023 15:33:45
DATA RICEVUTA: 29/05/2023 15:35:27
IDENTIFICATIVO RICEVUTA: lmr3hx84cb953647kg3x9k45h3lbdysq8

ENTE BENEFICIARIO

DENOMINAZIONE: Regione Puglia
TIPO: G
CODICE UNIVOCO: 80017210727
NAZIONE: IT PROVINCIA: BA
LOCALITÀ: Bari
INDIRIZZO: Lungomare Nazario Sauro
CIVICO: 33 CAP: 70121
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:
CODICE UNITÀ OPERATIVA:

SOGGETTO INTESTATARIO

ANAGRAFICA: Falcone Antonio
TIPO: F
CODICE UNIVOCO: FLCNTN75C15E885Y
EMAIL: antonio.falcone@ingpec.eu
NAZIONE: PROVINCIA:
LOCALITÀ:
INDIRIZZO:
CIVICO: CAP:

ISTITUTO ATTESTANTE

DENOMINAZIONE: Worldline Merchant Services Italia
TIPO: B
CODICE UNIVOCO: BNLIITRR
NAZIONE: PROVINCIA:
LOCALITÀ:
INDIRIZZO:
CIVICO: CAP:
DENOMINAZIONE UNITÀ OPERATIVA:
CODICE UNITÀ OPERATIVA:

SOGGETTO VERSANTE

ANAGRAFICA: ANTONIO FALCONE
TIPO: F
CODICE UNIVOCO: FLCNTN75C15E885Y
EMAIL: antonio.falcone@studiofalcone.eu
NAZIONE: IT PROVINCIA: FG
LOCALITÀ: MANFREDONIA
INDIRIZZO: VIA CAMPANILE
CIVICO: 39 CAP: 71043

DOVUTI PAGATI

Id Univoco Dovuto	Importo pagato	Data pagamento	Id Univoco Riscossione
oxkafcyrea0vydvj9sf368vqo	€ 10,00	29/05/2023	231491135083
Tipo dovuto	Diritti rilascio A.P.E. (flussi)		Dati Specifici Riscossione
Causale versamento	Attestato cod: 1100052300386358 codice certific...		Commissioni
		9/DIRITTI_RILASCIO_APE	---

