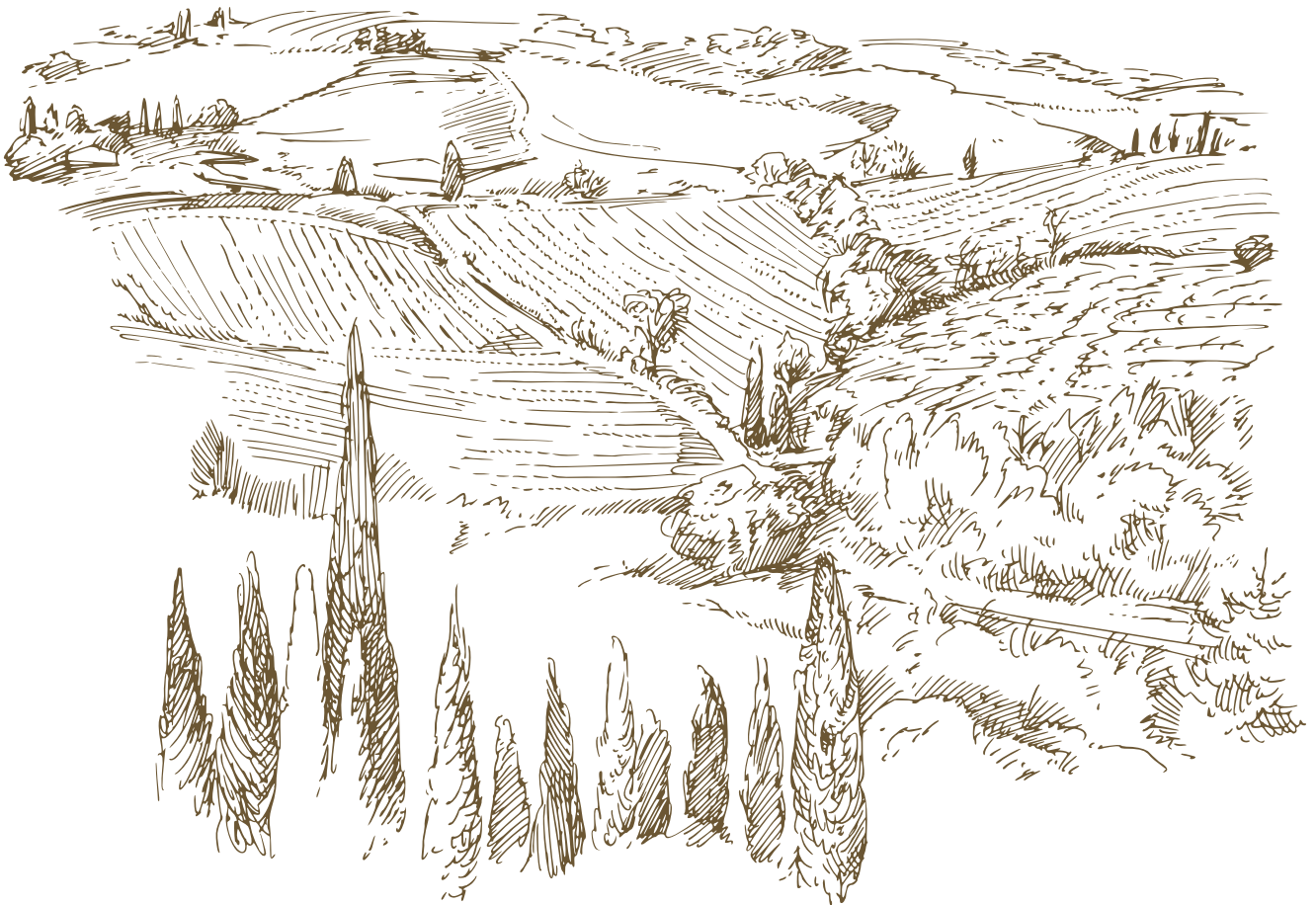


Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA  
Procedura esecutiva n. 373/2021 R.G. Es.  
SIENA NPL s.r.l.  
Contro  
e



Via Lussemburgo,12 - Foggia  
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765  
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



### Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Nell'udienza del 3.11.2022, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

*1) al 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, 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<sup>1</sup>) e dando atto delle 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);*

*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 il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*



2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone 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 anche 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, delle 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 rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al 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 occorrenti 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 alle 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 commerciale 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<sup>4</sup>, 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per 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 (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 sua 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 pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



*Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*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;*

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

*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 terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di 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 edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

### **L'atto di pignoramento immobiliare.**

Con atto del 2.10.2021 in favore di SIENA NPL 2018 s.r.l., trascritto a Foggia il 11.11.2021 al n. 20502 R.P. si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà dei signori: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno:



- abitazione in Margherita di Savoia, via M. Montessori, piano 1°, censita al foglio 25, particella 781 sub 11, categoria A/3, di vani 3;
- autorimessa in Margherita di Savoia, via M. Montessori, piano terra, censito al foglio 25, particella 781 sub 22, categoria C/6, di 9.

### Le operazioni peritali.

Lo scrivente con raccomandata del 18.11.2022, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 15 dicembre 2022 alle ore 10.00 con appuntamento presso l'abitazione oggetto di stima.

A causa di un impedimento dei debitori, si è rinviato l'appuntamento al 9.1.2023.

Il giorno del sopralluogo si è recato sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato entrambi i debitori, che hanno permesso l'accesso.

Lo scrivente ha effettuato riscontro con le planimetrie e stralci di mappa, ha effettuato rilievi fotografici e metrici.

### Quesito n. 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, 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;*

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa, la certificazione notarile riporta i passaggi succedutisi nel ventennio.

A favore dei debitori immobile e' pervenuto per acquisto da Riondino Antonio, nato l'8.6.1971 a Barletta con atto a rogito del notaio Brandi del 24.6.2005, Rep./Racc. nn.13172 - 4343, trascritto presso la Conservatoria di Foggia l'8.7.2005 ai nn. 15544 R.G. 10659 R.P.



Quesito n. 1/bis.

*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<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

1) Con atto di compravendita Brandi del 24.6.2005, Rep./Racc. nn.13172 - 4343, trascritto presso la Conservatoria di Foggia l'8.7.2005 ai nn. 15544 R.G. 10659 R.P. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, hanno acquistato da [REDACTED], l'appartamento e il posto auto scoperto, censiti al foglio 25 p.lla 781 subb. 11 e 22.

2) A favore di [REDACTED], gli immobili sono pervenuti per acquisto dalla "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in Margherita di Savoia, con atto a rogito del notaio Francesca Paola Napoletano del 14.05.1998, Rep./Racc. nn.1391/202, registrato a Bari il 02.06.1998 al n.6528 e trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 06.06.1998 ai nn. 9043 R.G. 6897 R.P.

Quesito n. 1/ter.

*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);*

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1/quater.

*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;*

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato in data 29.1.2023, non emergono altre procedure esecutive trascritte.





Quesito n. 1/quinquies.

verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

- I debitori ██████████ e ██████████, hanno contratto matrimonio in Margherita di Savoia il 20.9.2005, in regime di comunione dei beni, si allega estratto di matrimonio che non riporta annotazioni.

Quesito n. 2.

identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Abitazione e posto auto in Margherita di Savoia, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
25	781	11	via M. Montessori n. 1 P. 1°	A/3	3	80	278,89
25	781	22	via M. Montessori n. 1 Piano t.	C/6	9	9	28,35

Confinante con via Montessori, con p.lla 781 sub 9, con p.lla 781 sub 10.

L'abitazione posta al 1° piano, riceve accesso da scalinata, con porta al piano terra, che si affaccia sul posto auto;

il posto auto che inizialmente era scoperto, ora risulta coperto, trasformato in deposito e riceve accesso da via Montessori.

Quesito n. 2/bis.

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 anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, 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

Si allegano elaborati con la individuazione del bene su aerofoto e rappresentazione p.lla catastale.



### Quesito n. 3.

*analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle 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 rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

Il lotto è costituito da abitazione al primo piano e deposito al piano terra.

Il fabbricato realizzato a fine anni 90, costruito con struttura in cemento con tamponature in mattoni, copertura piana a terrazza.

Il piano 1° è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, piccolo corridoio e un bagno.

Tre balconi sono posti sui lati opposti del fabbricato di cui uno dotato di tettoia in legno.

L'altezza utile interna è stata misurata in 2,75 mt.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

In tutte le stanze, i soffitti presentano ampie tracce di infiltrazioni dalla copertura.

Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Nel soggiorno, è stato realizzato un muretto basso che separa l'angolo della scalinata, dal soggiorno e la cucina, che non risulta in planimetria.

Nei bagni i sanitari sono di buona fattura con presenza di vasca.

Gli infissi esterni sono in legno protette da inferriate.

Gli infissi interni sono in legno. Tutte le rifiniture sono discrete.

L'abitazione è dotata di allacciamento al metano ma la caldaia è rotta.

La cucina è alimentata con bombola a butano.

L'acqua calda è fornita da uno scaldabagno di piccole dimensioni.

Il riscaldamento è fornito da un climatizzatore.



Gli impianti idrici fognari e elettrici sono collegati alla rete pubblica.

Il deposito è stato realizzato abusivamente coprendo quello che doveva essere un posto auto scoperto. La struttura è stata realizzata con muri in mattoni e coperta con tetto il legno sostenuto da travi il legno.

Il deposito è dotato di corrente elettrica.

Non può essere definito autorimessa in quanto la porta di accesso è solo pedonale e non permette l'ingresso di autoveicoli.

#### Quesito n. 4.

*stima dei beni<sup>3</sup> in base al 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 occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

#### I valori.

In particolare:

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica di Margherita di Savoia, scarsamente dotata di servizi e negozi.

Margherita è un paese abbastanza attivo, frequentato tutto l'anno ma soprattutto d'estate.

Le offerte abitative ci sono e le trattazioni non mancano ma sono concentrate più nelle zone centrali o verso il mare. Le quotazioni in zona periferica sono



più basse, la mancanza di servizi e la necessità di prendere l'auto per spostarsi, rende meno appetibili le abitazioni.

Appartamenti di questa tipologia sono valutati tra i 700 €/mq. fino a 1.000 €/mq.

Nel nostro caso, l'abitazione è piccola e presenta delle criticità, le infiltrazioni, la leggera difformità catastale all'ingresso, la tettoia sul terrazzo non autorizzata, portano la valutazione al minimo, pertanto si valuteranno € 700/mq.

La superficie è distribuita in:

abitazione superficie coperta 67 mq.; balconi 12 mq. che si calcolano ad 1/3 pari a 71 mq. totali commerciali.

Il locale al piano terra considerando l'abusività e la non corretta categoria catastale, la superficie di 9 mq., viene valorizzata a 150 €/mq.

Per i valori si sono applicati i coefficienti come da tabella:

	<i>cons.</i>	<i>%</i>	<i>tot. mq.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
piano 1°	67	1	67	700	46.900,0 0
balconi	12	0,3	4	700	2.800,00
				<b>totale €</b>	<b>49.700,00</b>
	<i>cons.</i>	<i>%</i>	<i>tot. mq.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
piano terra	9	1	9	150	1.350,00

Pertanto il valore dell'intero è stimato in €51.050,00.

**La quota pari all'intero della piena proprietà corrisponde a 51.050,00 €**

#### Quesito n. 4/bis.

*specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle 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 commerciale vendibile;*



Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

<i>superficie coperta</i>	<i>67 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>67 mq</i>
<i>balconi</i>	<i>12 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0,30</i>	<i>4 mq.</i>
			<i>Totale</i>	<i>71 mq.</i>
<i>Locale p.t.</i>	<i>9</i>	<i>Coeff.</i>	<i>1</i>	<i>9 mq.</i>

**Quesito n. 5.**

*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;*

In particolare:

L'immobile appartiene a: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, i soggetti sono entrambi pignorati.

Pertanto il valore dell'intero è stimato in €51.050,00.

***La quota di piena proprietà dell'intero ha il valore di €51.050,00.***

**Quesito n. 6.**

*individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

***LOTTO UNICO***

- Abitazione in Margherita di Savoia, via M. Montessori, piano 1°. Censita al foglio 25, particella 781, sub 11, categoria A/3, di vani 3, rendita 278,89 €

- locale deposito (catastalmente posto auto), via M. Montessori, piano terra.

Censito al foglio 25, particella 781, sub 22, categoria C/6, di mq. 9, rendita 28.35 €

Confinante con via Montessori, con p.lla 781 sub 9, con p.lla 781 sub 10.

***Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di €51.050,00.***



### Quesito n. 7.

*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,*

L'immobile è nel possesso dei debitori.

### Quesito n. 8.

*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

La planimetria catastale dell'abitazione è minimamente difforme dallo stato dei luoghi, - l'ingresso al soggiorno è stato modificato creando un muretto basso che divide la scalinata dal soggiorno e dalla cucina. E' stata realizzata una copertura in legno su un balcone.

La planimetria del piano terra e la categoria sono assolutamente difformi, in quanto il posto auto coperto, è stato trasformato in un deposito in muratura con la copertura in legno.

La difformità planimetrica dell'abitazione è sanabile.

La difformità del piano terra necessita di concessione edilizia in sanatoria ma la tipologia di costruzione, difficilmente verrà approvata.

Nella eventualità, resta a carico dell'acquirente la sanatoria e la variazione catastale.

Su loro stessa affermazione, i debitori non pagano la tassa sui rifiuti da oltre 5 anni.



### Quesito n. 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;*

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 24.6.2005, iscritta il 8.7.2005 al n. 3036 R.P. in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per € 194.000,00 a garanzia di €97.000,00, durata anni 30 contro entrambi i debitori.

- Pignoramento del 2.10.2021, trascritto il 11.11.2021 al n. 20502 R.P. in favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma (TV), contro entrambi i debitori.

### Quesito n. 10.

*verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonchè 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;*

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della concessione ad edificare n.04 del 16.02.1993, protocollo n. 12.849, e concessione in variante n. 57 del 18.10.1994 entrambe rilasciate dal Sindaco di Margherita di Savoia;

- l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile ed abitabile giusta licenza rilasciata dal Comune di Margherita di Savoia in data 05.05.1998.

La planimetria catastale dell'abitazione è minimamente difforme dallo stato dei luoghi, - l'ingresso al soggiorno è stato modificato creando un muretto basso che divide la scalinata dal soggiorno e dalla cucina. E' stata realizzata una copertura in legno su un balcone.

Il posto auto trasformato in deposito, è realizzato con struttura in muratura, e copertura in legno, senza alcuna autorizzazione.



## Quesito n. 11.

*alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 sua 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 pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i*





*presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*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;*

**Si allega l'APE che classifica l'immobile in categoria "G".**

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della concessione ad edificare n.04 del 16.02.1993, protocollo n. 12.849, e concessione in variante n. 57 del 18.10.1994 entrambe rilasciate dal Sindaco di Margherita di Savoia;

- l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile ed abitabile giusta licenza rilasciata dal Comune di Margherita di Savoia in data 05.05.1998.

Il posto auto trasformato in deposito, è realizzato con struttura in muratura e copertura in legno, senza alcuna autorizzazione. Non essendoci progetto strutturale, sarebbe necessario depositare pratica ex novo di costruzione, ma la tipologia costruttiva, difficilmente potrà essere approvata.

Difficilmente potrà essere sanata.

La tettoia in legno sul balcone è stata realizzata senza autorizzazione, sarebbe necessario chiedere autorizzazione al Comune.

La piccola variazione del muretto interno può essere sanata e regolarizzata catastalmente. Per il deposito, il deposito al Genio Civile, la sanatoria presso il Comune e la regolarizzazione catastale può essere quantificata in € 10.000,00 (senza certezza di buon esito).

Qualora il Comune ne ordini la demolizione, si potrebbero preventivare 6.000,00 € comprensivo di smaltimento e ripristino dei luoghi.

Per la tettoia sul balcone e la variazione catastale interna, il costo per la regolarizzazione può essere quantificato in € 2.500,00.

Il valore attribuito all'immobile tiene già conto delle irregolarità.

**Quesito n. 12.**

*verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o*



*trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

### ***A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:***

LOTTO UNICO:

- **Abitazione** in Margherita di Savoia con accesso da via M. Montessori, piano 1°.  
Censita al foglio 25, p.lla 781, sub 11, categoria A/3, di vani 3, rendita 278,89 €
- **locale deposito** (catastalmente posto auto), con accesso da via M. Montessori, piano terra.  
Censito al foglio 25, p.lla 781, sub 22, categoria C/6, di mq. 9, rendita 28.35 €

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
25	781	11	via M. Montessori n. 1 P. 1°	A/3	3	80	278,89
25	781	22	via M. Montessori n. 1 Piano t.	C/6	9	9	28,35

Confinante con via Montessori, con p.lla 781 sub 9, con p.lla 781 sub 10.

I beni sono pervenuti con atto di compravendita per notar Brandi del 24.6.2005, Rep./Racc. nn.13172 - 4343, trascritto presso la Conservatoria di Foggia l'8.7.2005 ai nn. 15544 R.G. 10659 R.P. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, hanno acquistato l'appartamento e il posto auto scoperto, censiti al foglio 25 p.lla 781 subb. 11 e 22.

Gli immobili sono nel possesso dei debitori esecutati.

#### **Le autorizzazioni urbanistiche:**

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della concessione ad edificare n.04 del 16.02.1993, protocollo n. 12.849, e concessione in variante n. 57 del 18.10.1994 entrambe rilasciate dal Sindaco di Margherita di Savoia;
- l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile ed abitabile giusta licenza rilasciata dal Comune di Margherita di Savoia in data 05.05.1998.

Il posto auto trasformato in deposito, è realizzato con struttura in muratura e copertura in legno, senza alcuna autorizzazione.



**Sull'immobile, gravano:**

- Ipoteca volontaria del 24.6.2005, iscritta il 8.7.2005 al n. 3036 R.P. in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, per € 194.000,00 a garanzia di €97.000,00, durata anni 30 contro entrambi i debitori.

- Pignoramento del 2.10.2021, trascritto il 11.11.2021 al n. 20502 R.P. in favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma (TV), contro entrambi i debitori.

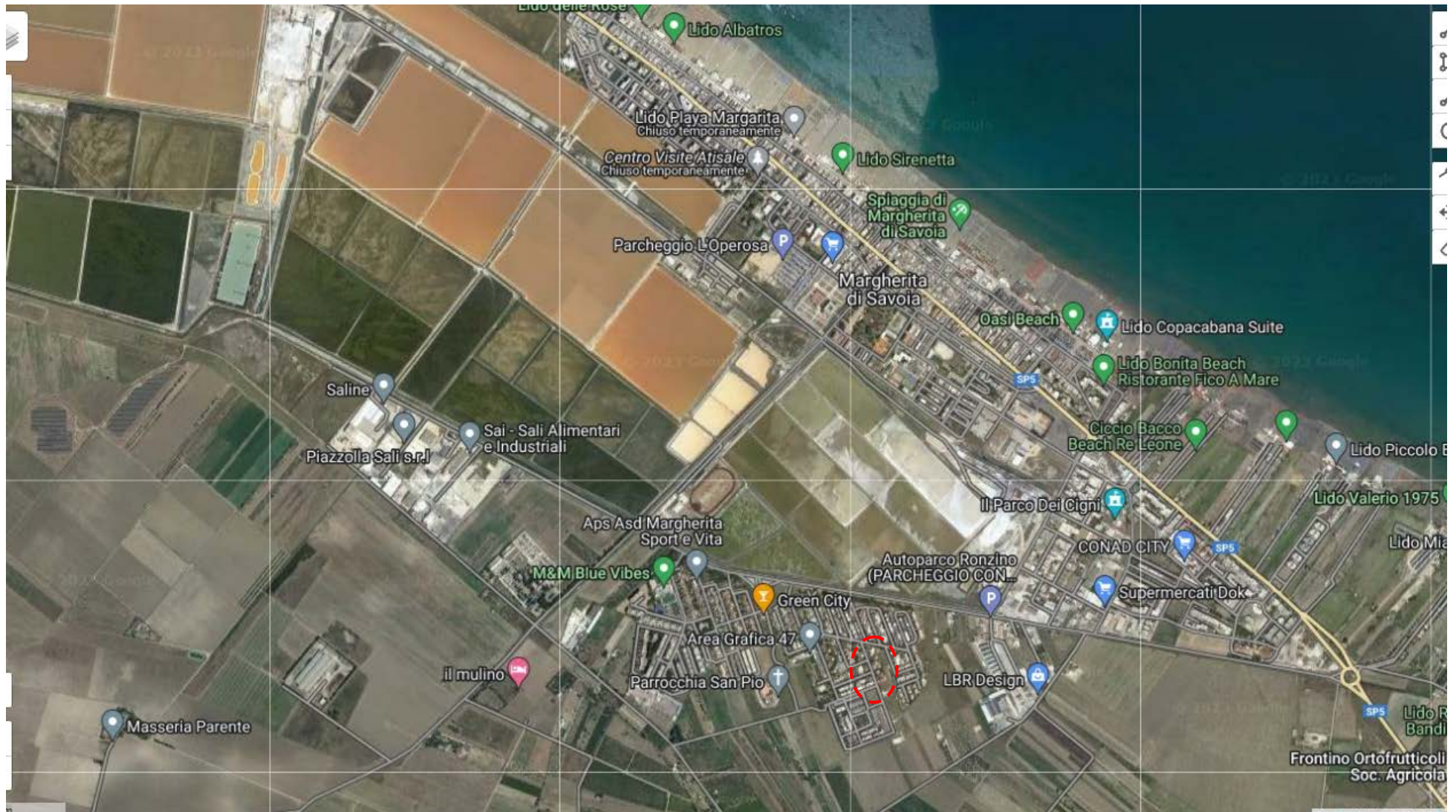
***Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di €51.050,00.***

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

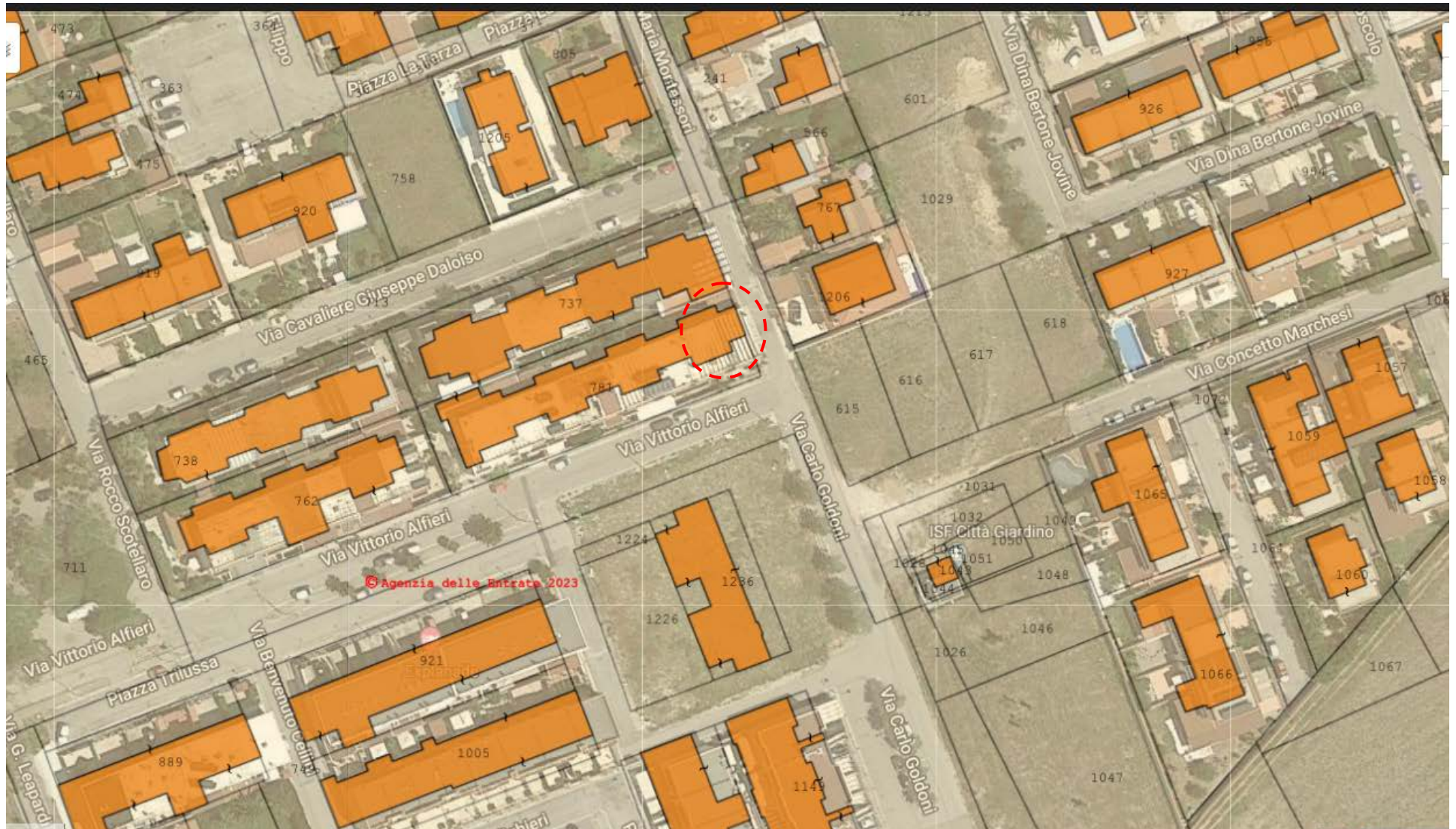
Foggia 30.1.2023

L'ESPERTO  
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)





Foglio 25 p.la 781 Ubicazione su aerofoto



Foglio 25 p.la 781 Ubicazione su catastale



Il prospetto principale e l'ubicazione dell'abitazione



Il prospetto laterale con l'ingresso e il deposito ex posto auto scoperto



il deposito ex posto auto scoperto





il deposito ex posto auto scoperto



Il soggiorno



Infiltrazioni nel soggiorno





La cucina



Il bagno



Le infiltrazioni nel bagno







La cameretta



Le infiltrazioni nella cameretta

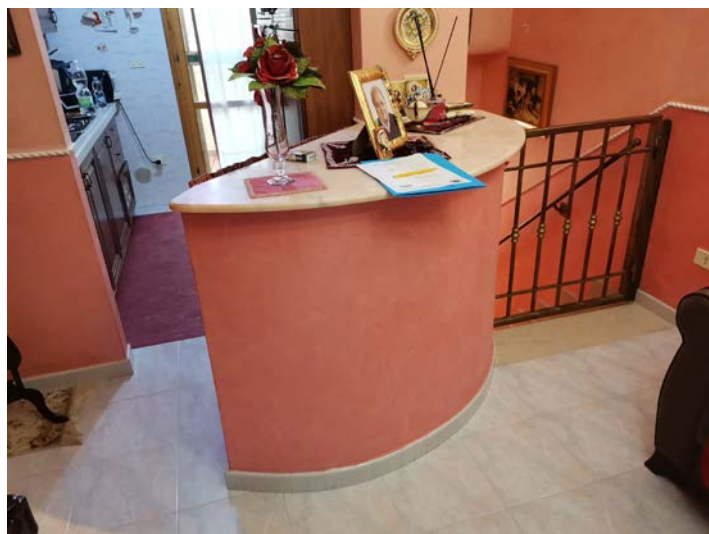




La camera da letto



La tettoia sul balcone



Il muretto realizzato abusivamente





La caldaia non funzionante



Lo scaldabagno posto sotto la caldaia



**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Non residenziale

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

**Oggetto dell'attestato**

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

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

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprieta'
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro : CTU Proc. Es. n. 373/2021

**Dati identificativi**



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Margherita di Savoia (BT)**  
 Cod.Istat: **110005**  
 Indirizzo : **via Maria Montessori**  
 CAP **76016**  
 Piano : T-1 - Interno : -  
 Coord. GIS : **Lat : 41.3752777777778 ; Long : 16.1536111111111**

Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1993**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **64.72**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **246.58**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

Comune catastale	<b>Margherita di Savoia - E946</b>			Sezione		Foglio	<b>25</b>	Particella	<b>781</b>
Subalterni	da	11	a	11	da	a		da	a
Altri subalterni									

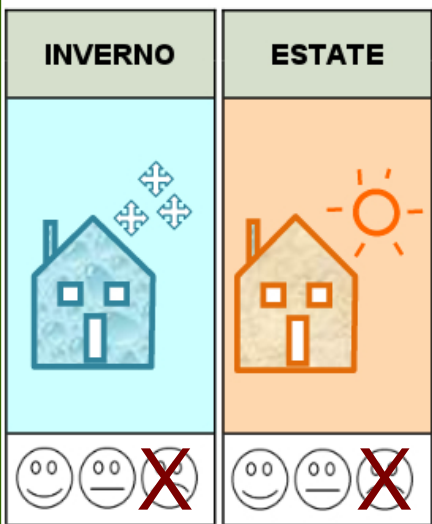
**Servizi energetici presenti**

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

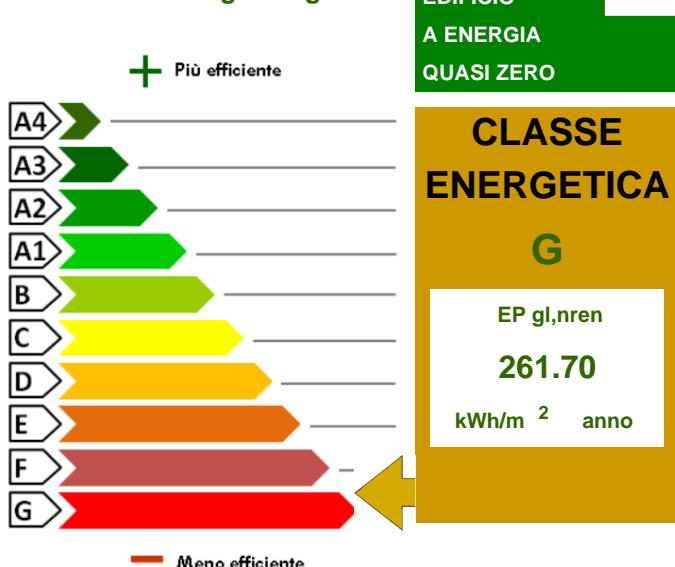
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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 del fabbricato**



**Prestazione energetica globale**



**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

- Se nuovi: **D (61.08)**
- Se esistenti: **-- (---)**

**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1494.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 261.70 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1413.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 10.85 kWh/m <sup>2</sup> 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 CO <sub>2</sub> 50.63 kg/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	sostituzione infissi	NO	10.0	G ( 236.70 )	<b>G</b> <b>236.70</b> (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	246.58	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	192.82	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.78
EPH,nd	159.24	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.098	-
YIE	1.47	W/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	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	216.70
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010	-	energia elettrica	1.20	0.29 $\eta_W$	10.85	45.01
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.

La sostituzione degli infissi porterebbe ad un valore di EPgl pari a 236.70.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Giovanni Paolo De Capua
Indirizzo	viale Lussemburgo 12
E-mail	decapua.giovannipaolo@gmail.com
Telefono	360622765
Titolo	per.agr.
Ordine / Iscrizione	Collegio dei periti agrari di Foggia n. 557
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 09/01/2023
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 24/01/2023

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:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

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.

