

Pe

---

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.  
*dott.ssa Valentina Patti*

Esecuzione Immobiliare N.190/20 R.G.Es.  
promossa da

c/

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Con decreto del **10/05/2021** il sottoscritto ing.Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: [giovanbattista.barrassi@ingpec.eu](mailto:giovanbattista.barrassi@ingpec.eu), veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella procedura esecutiva immobiliare richiamata in epigrafe.

In data **02/12/2021** lo scrivente, previo giuramento di rito accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, nel **termine di 90 gg.** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

**1)** al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c., (estratto del castato, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

**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 già in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) 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 di stima, ivi comprese 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 per le 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 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'IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati,



con particolare riferimento alla esistenza, di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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.R. 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 risultano regolarmente accatastrati 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 planimetriche 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 ad 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. 189 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.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno **13/01/2022** alle ore 11,30, previa comunicazione data alle parti, il sottoscritto ctu/esperto si recava in Margherita di Savoia Zona Cannafesca presso l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo ed ispezionare il bene, oggetto di stima.

A detto appuntamento interveniva solo la parte esecutata.

Effettuato l'accesso procedeva all'ispezione dello stesso eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto, previa richiesta scritta con successivo accesso agli atti, provvedeva ad acquisire presso l'ufficio S.U.F. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Margherita di Savoia la relativa pratica edilizia.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva la planimetria catastale dell'immobile.

Detti documenti unitamente al verbale di visita del sopralluogo effettuato vengono allegati al presente elaborato peritale.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

***Quesito n.1 " Circa la completezza della documentazione in atti."***

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo informatico processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.



**Quesito n. Ibis** "Ricostruzione delle vicende traslative del bene nel ventennio ante pignoramento."

**Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuale proprietario):**

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia, al foglio 18, particella 858, Zona Cannafesca, Piano T-1-2, cat. A/7, cl.1, vani 7, sup. cat. mq.133, r.c. € 668,81 intestato:

piena proprietà per 1/1.

**Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):**

La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta all'esecutato dalla società ..... sede in Barletta, piena proprietà per 1/1, con atto di compravendita per notaio D'A M di Barletta in data 17/07/2009, nn. rep. 1605/1172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 13248/19773 in data 05/08/2009.

Alla società ..... ostruttrice del fabbricato, la piena proprietà dell'arca di sedime è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- Foglio 18, particelle 550 e 551, con atto di acquisto per notaio D M E del 22/04/2003, n. rep. 117228, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 8604/11092 in data 09/05/2003, dalla società

..... (FG), piena proprietà per 1/1.

Alla società ..... sopra generalizzata, la piena proprietà delle predette particelle è pervenuta con atto di acquisto per notaio C G del 28/08/1980, n. rep. 32592, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 104177/14052 in data 04/09/1980, dal sig. .... nato a

..... piena proprietà per 1/1.  
- Foglio 18, particelle 52, 101, 171, 173, 263, 271 e 411 per atto di acquisto per notaio D M E del 22/04/2003 rep. 117228 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 8605/11093 in data 09/05/2003 dai sigg. .... nata a

..... titolari ciascuno della quota di 1/3 della piena proprietà.

Ai sigg. .... sopra generalizzati, la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per successione in morte di ..... titolare della piena proprietà, e deceduto il 17/10/1992 denuncia n.16 vol. 6871, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 16960/91042 in data 17/06/1994, eredi coniuge e figli.

Risulta accettazione tacita di eredità, per atto notaio E ..... del 22/04/2003 rep. 117228 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 8666/12582 in data 30/05/2005 a favore dei sigg. ....

..... sopra generalizzati e contro il predetto

Al sig ..... sopra generalizzato la piena proprietà dell'u.i. distinta al catasto terreni al fg.18, part. 171 era pervenuta per atto di acquisto per notaio M del 23/03/1977 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 47535/1998 in data 06/04/1977 da

..... titolare della piena proprietà.

Al sig ..... sopra generalizzato, la piena proprietà delle u.i. distinte al catasto terreni al fg.18, part. 101 e 173 era pervenuta per atto di acquisto per notaio



M M del 20/05/1977 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai  
nn. 50513/8520 in data 10/06/1977 dai sigg. \_\_\_\_\_ ita \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ia il \_\_\_\_\_ 4, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ razia \_\_\_\_\_ titolari della  
piena proprietà.

Al sig. \_\_\_\_\_ esco, sopra generalizzato, la piena proprietà dell' u.i. distinta al  
catasto terreni al fg. 18, part. 271 era pervenuta per atto di permuta per notaio C

C \_\_\_\_\_ el 06/07/1984 rep. 33901 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di  
Foggia ai nn. 173508/11648 in data 13/07/1984 dai sigg. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ itta nata a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ titolari della piena proprietà.

**Quesito n. 1ter** "Verifica corrispondenza dati catastali."

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

**Quesito n. 1quater** "Verifica sussistenza altre procedure esecutive."

Dall'esame della nota di trascrizione agli atti non risultano altri verbali di pignoramento  
gravanti sul medesimo immobile.

**Quesito n. 1quinquies** "Verifica regime patrimoniale dell' esecutato."

Dagli atti risulta che l'esecutato è in regime patrimoniale di separazione dei beni con il  
coniuge.

**Quesito n. 2** "Identificazione del bene oggetto della vendita."

1) Villetta unifamiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di  
Savoia:

Catastali: foglio 18, particella 858, Zona Cannafesca, Piano T-1 2, cat. A/7, cl. 1, vani 7,  
sup. cat. mq. 133, r.c. € 668,81.

Ubicazione ed Accesso: contrada Cannafesca - Località Foce Ofanto; accesso da strada  
privata.

Confini: strada privata, altra u.i.

**Quesito n. 2bis** "Individuazione del bene oggetto della vendita."

Il bene pignorato è stato individuato mediante sovrapposizione delle ortofoto con la  
mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.

**Quesito n. 3** "Descrizione del bene oggetto della vendita."

Consistenza - Caratteristiche costruttive - Finiture - Impianti tecnologici - Stato generale

**1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:**

Trattasi di una villetta unifamiliare indipendente facente parte di un Complesso  
Turistico Ricettivo (casa vacanze) composta da piano terra con circostante area  
scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva (150 mq.), pavimentata con parte a verde,  
primo piano con n. 2 balconi, oltre al terrazzo al secondo piano, della consistenza totale  
di vani 7, superficie lorda di 110 mq. con altezza del soffitto di 2,80 mt.. L'accesso ai  
piani superiori avviene tramite scalinata interna.

Al piano interrato è stata realizzata abusivamente una cantina di 50 mq. ca. con altezza  
di 1,90 mt., cui si accede tramite scala interna.



Addossata al muro della facciata principale d'ingresso vi è una tettoia con pilastrini in legno. Detta tettoia in origine di 20 mq. (5x4) è stata successivamente ampliata abusivamente per altri 45 mq.

La costruzione, datata anni 2007-2008, è stata realizzata con strutture portanti in c.a. e solai in latero-c.a.

La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è periferica, in prossimità del mare, all'interno di un piano particolareggiato del litorale, denominato I.T.T.A. (Insediamenti termali, turistici, alberghieri e residenziali)

Il livello di finitura interna è buono con pavimento in grès porcellanato, intonaco tinteggiato, serramenti in anticorodal con vetri camera e porte interne in legno.

Dotato di tutti gli impianti tecnologici, dei quali quello di riscaldamento non è attivo per mancanza di caldaia.

In definitiva lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'abitazione nonché dell'intero fabbricato può ritenersi buono.

*Quesiti nn.4-4bis-5 "Stima del bene."*

## RELAZIONE DI STIMA

### Criteria di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene preso in considerazione il metodo di valutazione sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

### Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell'Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, ricavandone un range di valori.

### Valutazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale dell'OMI nonché al D.P.R. n.138 del 23/3/98 circa i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze esclusive accessorie e delle superfici scoperte.

**1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:**

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti Omogeneiz.	Superficie comm.
abitazione	110	100%	110
terrazzo	38	30% fino a 25 mq. 10% restante	8,8
balconi	15	30%	4,5
cantina abusiva	50	50%	25
pertinenza scoperta	150	10%	15
<b>Complessiva (mq.)</b>			<b>163,3</b>



### Valutazione immobiliare

Il range di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 900 - 1.100, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 1.000,00 (€/mq.)

**Valore di stima immobile: 1.000 x 163,3 = € 163.300,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima sopra determinato vengono applicate le seguenti correzioni in considerazione della presente situazione di fatto:

- esecuzione di opere abusive, come avanti descritte, suscettibili di sanatoria;

1) riduzione del 5% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: € 8.165,00

2) Sanzione amministrativa per la sanatoria: € 5.000,00

3) Spese tecniche pratica edilizia in sanatoria (progetto, verifiche, aggiornamento catastale): € 5.000,00

**Totale riduzioni: € 18.165,00**

### Valutazione immobiliare

#### Quesito n.6 "Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita"

#### LOTTO UNICO

1) Villetta unifamiliare, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

**Prezzo base d'asta: Euro 145.135,00 (Eurocentoquarantacinquemilacentotrentacinque)**

#### Quesito n.7 "Stato di possesso"

L'immobile pignorato risulta .....

#### Quesito n.8 "Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente"

Allo stato attuale è stata accertata la mancanza di qualsiasi formalità, vincolo e/o oneri gravanti sui beni pignorati.

#### Quesito n.9 "Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare"

#### Trascrizioni:

➤ Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n.2418/2020 del 06/08/2020, trascritto in Foggia il 11/09/2020 ai nn.12082/15989, a favore di spa. con sede Milano, c.f. e contro ianni, nato a il

..... piena proprietà dell'immobile pignorato.

➤ Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – del Tribunale di Trani del 20/03/2015 n. rep. 54183, trascritta in Foggia il 15/04/2015 ai nn. 4877/6286, a favore di it spa. con sede Roma, c.f. e contro ti, nato a i, c.f.

..... c.f. gravante su piena proprietà immobiliare pignorato.

➤ Costituzione di fondo patrimoniale con atto per notaio F M: del 03/09/2014 n. rep. 465/346, trascritto in Foggia il 15/09/2014 ai nn.13235/16707 a favore e contro ii, na il c.f. e nata a c.f. gravante su piena proprietà immobile pignorato.





In calce annotazione a trascrizione: sentenza dichiarativa di inefficacia ex art. 2901 c.c. del Tribunale di Trani del 28/05/2018 n. rep. 1584 nei confronti di trascritta il 02/10/2018 ai nn. 2645/20327.

➤ Convenzione edilizia con atto per notaio Di E del 30/05/2003 rep. 117600, trascritta in Foggia il 18/06/2003 ai nn. 11212/14717, a favore Margherita di Savoia, c.f. contro G sede , c.f. , relativa alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 171, 52, 411, 263, 101, 173, 271, 550 e 551 oltre ad altro.

➤ Atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio M C del 04/12/1986, trascritto in Foggia il 13/12/1986 ai nn. 212722/18282, a favore Regione Puglia, c.f. contro , sede , c.f. , 8, relativo alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 52 parte, 263 parte, 174, 271, 411 parte, 70 parte, 473 parte e 101.

**Iscrizioni:**

➤ Ipoteca giudiziale iscritta in Foggia il 19/03/2018 ai nn. 729/6146, per la somma di € 300.000,00 a garanzia di € 300.000,00, in virtù di D.I. Tribunale di Trani del 31/01/2018 n. rep.440, a favore c.f. , contro iato a , c.f. , gravante su piena proprietà immobile pignorato.

➤ Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in Foggia il 03/02/2020 ai nn. 248/2336 per la somma di € 99.983,08 a garanzia di € 49.991,54, in virtù di atto Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma del 31/01/2020 n. rep.3730/4320, a favore di Agenzia delle Entrate, sede Roma, c.f. 13756881002, con domicilio in Foggia alla Via Gramsci 43, contro i gravante su piena proprietà immobile pignorato.

**Quesito n.10 "Verifica situazione edilizia - urbanistica"**

L'immobile pignorato ricade nella zona del P.R.G. – Insula territoriale omogenea 33 CR6 – all'interno di un piano particolareggiato del litorale, denominato I.T.T.A.(Insediamenti termali, turistici, alberghieri e residenziali), e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico – paesaggistico - artistico.

**Pratiche edilizie:**

- Prat. n. 63/2002 - Concessione Edilizia n.02 del 23/01/2003;
- Prat. n. 91/2003 - Concessione Edilizia in variante n.31 del 20/08/2004;
- Proroghe: Prot. n. 0016388 del 06/12/2007 e prot. n.0002306 del 14/02/2008
- Certificato di usabilità (agibilità e abitabilità) del 27/07/2009.

**Quesito n.11 "Attestato prestazione energetica (APE)"**

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (Id: 11667) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) della villetta unifamiliare pignorata, sussistendone per essa l'obbligo ai fini della vendita.

Detto attestato con codice identificativo n.1100052200224024 è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 21/02/2022 e viene allegato alla presente perizia.

**Quesito n.11b "Verifica conformità catastale"**

Esiste difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale a seguito di realizzazione di opere abusive (cantina + tettoia). Necessita aggiornamento catastale.



## QUADRO RIEPILOGATIVO

### **LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta: Euro 145.135,00**

1) Villetta unifamiliare, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

#### **Intestata:**

piena proprietà per 1/1.

**Catastali:** foglio 18, particella 858, Zona Cannafesca, Piano T-1-2, cat. A/7, cl.1, vani 7, sup. cat. mq.133, r.c. € 668,81.

**Ubicazione ed Accesso:** Contrada Cannafesca – Località Foce Ofanto; Accesso da strada privata.

**Confini:** con strada privata, altra u.i.

**Titolo provenienza bene:** La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta all'esecutato

1/1, con atto di compravendita per notaio D'Al M di Barletta in data 17/07/2009, nn. rep. 1605/1172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 13248/19773 in data 05/08/2009.

#### **Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n.2418/2020 del 06/08/2020, trascritto in Foggia il 11/09/2020 ai nn.12082/15989, a favore di

... f. e contro ... ato a ...  
piena proprietà dell'immobile pignorato.

- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – del Tribunale di Trani del 20/03/2015 n. rep. 54183, trascritta in Foggia il 15/04/2015 ai nn. 4877/6286, a favore di ... con sede Roma, c.f. ... contro ... i, nato a ...

... f. nata ...  
il ... c.f. ... ravante su piena proprietà immobiliare pignorato.

- Costituzione di fondo patrimoniale con atto per notaio P M del 03/09/2014 n. rep. 465/346, trascritto in Foggia il 15/09/2014 ai nn.13235/16707 a favore e contro ...

c.f. ...  
c.f. ... ravante su piena proprietà immobiliare pignorato.

In calce annotazione a trascrizione: sentenza dichiarativa di inefficacia ex art. 2901 c.c. del Tribunale di Trani del 28/05/2018 n. rep. 1584 nei confronti di ... trascritta il 02/10/2018 ai nn. 2645/20327.

- Convenzione edilizia con atto per notaio D M E del 30/05/2003 rep. 117600, trascritta in Foggia il 18/06/2003 ai nn. 11212/14717, a favore di ...

... contro ... sede ... f.  
ativa alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 1/1, 2, 411, 263, 101, 173, 271, 550 e 551 oltre ad altro.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio M C del 04/12/1986, trascritto in Foggia il 13/12/1986 ai nn. 212722/18282, a favore Regione Puglia, c.f. 80017210727, contro ... ede ...

c.f. ... relativo alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 52 parte, 263 parte, 174, 271, 411 parte, 70 parte, 473 parte e 101.



**Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale iscritta in Foggia il 19/03/2018 ai nn. 729/6146, per la somma di € 300.000,00 a garanzia di € 300.000,00, in virtù di D.I. Tribunale di Trani del 31/01/2018 n. rep.440, a favore di \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gravante su piena proprietà immobiliare pignorato.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in Foggia il 03/02/2020 ai nn. 248/2336 per la somma di € 99.983,08 a garanzia di € 49.991,54, in virtù di atto Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma del 31/01/2020 n. rep.3730/4320, a favore di Agenzia delle Entrate, sede Roma, c.f. \_\_\_\_\_ con domicilio in Foggia alla Via Gramsci 43, contro \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gravante su piena proprietà immobiliare pignorato.

**Stato di occupazione:** \_\_\_\_\_

**Regolarità edilizia - urbanistica:**

**Pratiche edilizie:**

- Prat. n. 63/2002 - Concessione Edilizia n.02 del 23/01/2003;

- Prat. n. 91/2003 - Concessione Edilizia in variante n.31 del 20/08/2004;

- Proroghe: Prot. n. 0016388 del 06/12/2007 e prot. n.0002306 del 14/02/2008

- Certificato di usabilità (agibilità e abitabilità) del 27/07/2009.

**Conformità catastale:** difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale a seguito di realizzazione di opere abusive (cantina + tettoia). Necessita aggiornamento catastale.

\*\*\*\*\*

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.F. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:

- 1) Comunicazioni operazioni peritali
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Planimetria
- 4) Catasto\_Ortofoto
- 5) certificato edilizio
- 6) Attestato prestazione energetica (APE)
- 7) Foto

Nota: Le foto sono depositate con un separato invio telematico per incapienza busta.

Foggia, li 23/02/2022

*L'esperto/CTU*

*Ing. Giovanbattista Barrassi*



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollata n. PG0503422 del 20/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Zona Cannafesca

OLV.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 858

Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'Albo  
Geometri

Prov. Bari

N. 1294

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H= mt. 2,80

P. n. 877

ambasciata

letto

cucina

sp.

Do.

W.C.

ambasciata

000 01

011 09

011 01

Nord



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2021 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (B346) - < Foglio 18 Particella 858 >  
ZONA CANNAFESCA Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data: 17/12/2021 - n. T408408 - Richiedente: BRRGNB52D1019630

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. PG0503422 del 20/12/2007

Planimetria di u.d.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Zona Cannafesca

div.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 858

Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bari

Y

94

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H= mt. 2,80



ala 01

ala 01

Nord



Cat. Fabbricati - Situazione al 17/12/2021 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 18 - Particella 858 >  
ZONA CANNAFESCA, Piano T-1 - 2

Ultima planimetria in atti

Data: 17/12/2021 - n. T408408 - Richiede

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



# COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA

PROVINCIA DI FOGGIA

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Pratiche Edilizie n 63/02.e 91/2003

OGGETTO: Permesso di usabilità

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ai sensi dell'art.24, comma 2 del DPR 6/6/2001, come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n.301

- Vista la domanda presentata in data 16.06.2009, prot. 11933 dal \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ artita Iva \_\_\_\_\_, per ottenere il permesso di agibilità delle costruzioni poste in questo Comune, all'interno dell'ITTA (Insediamenti Turistici Termali Alberghieri) di Foce "Ofanto" sub. Insula "C" per la quale sono stati rilasciati i permessi di costruire n.03 in data 23.01.2003 e n.31 in data 20.08.2004 ( variante )per la realizzazione (parziale) di n. 31 villette (residence);
- Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta che le villette (duplex) costituite da piano terra e primo piano con destinazione a civile abitazioni di proprietà della \_\_\_\_\_ distinte in catasto fabbricati al F.18 p.ile dal n.843 al n. 873 come risulta dalla ricevuta dell'Ufficio del Territorio di Foggia in data 20.12.2007;
- Vista la dichiarazione di ultimazione parziale relativa agli immobili in questione avvenuta in data 10.12.2007;
- Vista la dichiarazione della Direzione dei Lavori di conformità del manufatto ai permessi di costruire richiamati nonché dell'avvenuto prosciugamento dei muri e della salubrità degli ambienti;
- Viste le dichiarazioni di conformità degli impianti idrici, elettrici e termici alla legge n.46/1990.
- Visto il certificato di collaudo statico depositato presso il genio Civile di Foggia al n.33/07 in data 21.12.2007;
- Vista l'autorizzazione di allaccio alla pubblica fognatura rilasciato dall'AQP sede di Trani in data 17.10.2008
- Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla conformità delle opere al progetto, ai permessi di costruire e alle vigenti norme del Regolamento Edilizio;
- Visto il D.P.R. n.425 del 22.04.1994;
- Visti gli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001, come modificato dal D Lgs.301/2002;
- Richiamata l'attestazione del pagamento per diritti c/c postale del 20.07.2009 di €.775,00;

## DICHIARA

USABILI le costruzioni di cui sopra e ne autorizza a tal fine l'occupazione, salvi sempre ed inpregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.  
Salvo ogni altro adempimento previsto dalle vigenti disposizioni di legge a carico della concessionaria

Margherita di Savoia, 27.07.2009

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

**DATI GENERALI**
**Destinazione d'uso**

- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93: **E1.1**
**Oggetto dell'attestato**

- 
- Intero edificio
- 
- 
- Unità immobiliare
- 
- 
- Gruppo di unità immobiliare

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

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







**Dati Identificativi**

 Regione: **Puglia**  
 Comune: **Margherita di Savoia (BT)**  
 Cod. Istat: **110005**  
 Indirizzo: **ZONA CANNAFESCA snc**  
 CAP: **76016**  
 Piano: **2 - Interno: 0**  
 Coord. GIS: **Lat: 41.360391; Long: 16.189499**

 Zona climatica: **C**  
 Anno di costruzione: **2007**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): **88.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): **88.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): **367.46**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): **0.00**

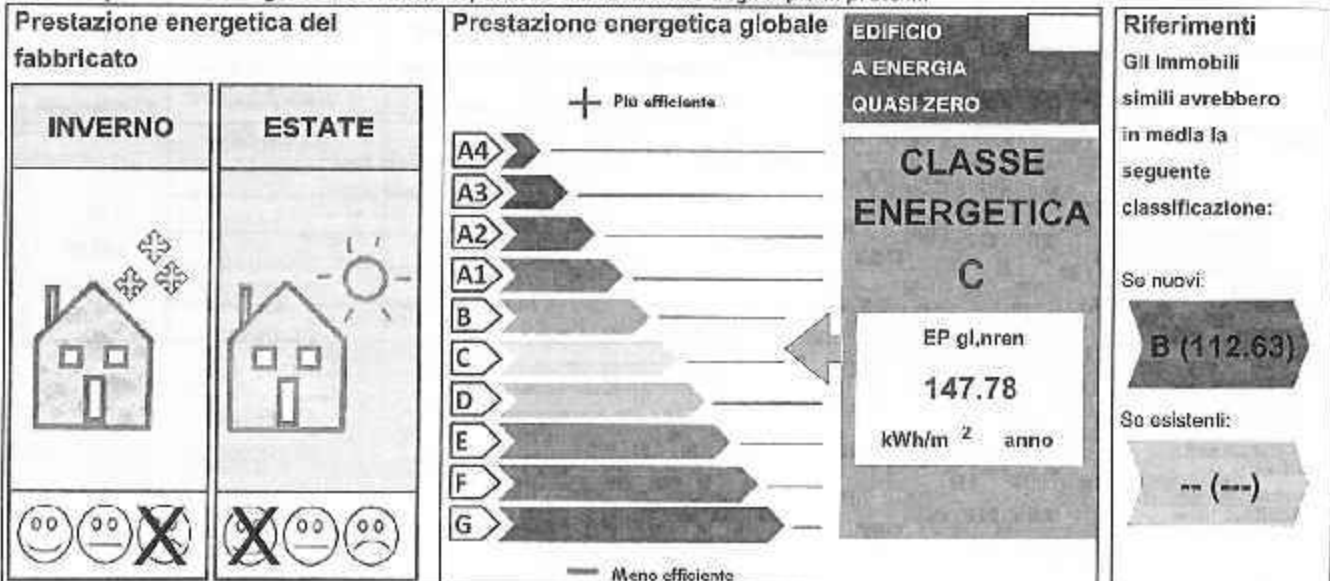
Comune catastale		<b>Margherita di Savoia - E946</b>			Sezione			Foglio	<b>18</b>	Particella	<b>858</b>
Subaltermi	da	<b>0</b>	a	<b>0</b>	da		a		da		a
Altri subaltermi											

**Servizi energetici presenti**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica                 | <input type="checkbox"/>  Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  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		Quantità annua consumata In uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1479.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gI,nren</sub> 147.78 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1019.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gI,ren</sub> 7.90 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Ollo combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 30.73 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			
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				

**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 (EP <sub>gI,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	CALDAIA	NO	0.0	C ( 149.35 )	C 149.35 (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	367.46	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	345.13	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.94
EPH,nd	84.52	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.023	-
YIE	0.05	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	114.99
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2007		energia elettrica	1.20	0.36 $\eta_W$	7.90	32.79
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.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	GIOVANBATTISTA BARRASSI
Indirizzo	VIALE G. DI VITTORIO N. 205 - 71121 FOGGIA
E-mail	-
Telefono	-
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	PROVINCIA DI FOGGIA/ N. 751
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 possono 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:	CTU_ ESECUZIONE IMMOBILIARE N.190 / 20 R.G. ES. C/O TRIBUNALE DI FOGGIA.
--------------------------	--

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 26/11/2021
---	----	-----------------

**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
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

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 21/02/2022

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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	<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, calcolato 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 da l'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.



Ing. Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☎ 0881 707571  
pec: [giovanbattista.barrassi@inqpec.eu](mailto:giovanbattista.barrassi@inqpec.eu)  
e-mail: [gbarrassi@tiscali.it](mailto:gbarrassi@tiscali.it)

---

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**R.G.Es.: 190/20**

All' Ill.mo G.E.  
**dott.ssa Valentina Patti**

OGGETTO: Chiarimenti ex art.2923 c.c.

Il sottoscritto Ing. Giovanbattista Barrassi, esperto/ctu nominato nella procedura esecutiva in epigrafe, in esecuzione di quanto disposto dalla S.V. ill.ma nell'ordinanza del 05/07/2022, fornisce i seguenti chiarimenti ex art.2923 c.c. di cui alla relazione del professionista delegato:

- *in primis* si ritiene doveroso precisare che la mancata indicazione in perizia dello stato di occupazione del bene staggito da parte di terzi in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato, è dipeso unicamente dal fatto che l'esecutato in occasione della visita di sopralluogo ha sottaciuto tale circostanza.

- circa l'adeguatezza ai prezzi di mercato del canone pattuito pari ad € 200/mese, da una indagine eseguita si ritiene che detto prezzo possa valutarsi congruo, tenuto conto che l'immobile è ubicato fuori dal centro abitato di Margherita di Savoia, in una zona isolata extraurbana.

Con osservanza.

Foggia, lì 26/07/2022

ing. Giovanbattista Barrassi

