

**ing. Stefania Bosco**  
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 328-1691898  
**STUDIO TECNICO**

**TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**

**R. G. Es. n. 249 / 2022 / EI**

**Esecuzione Immob.re: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**  
**contro**

████████████████████ +  
████████████████████

**Oggetto: stima immobiliare.**

**RELAZIONE DI C.T.U.**

**Foggia, 27 maggio 2024**



La C.T.U.  
*ing. Bosco*

**Il G.E.**  
**dott.ssa Valentina PATTI**



**ing. Stefania Bosco**  
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 328-1691898  
**STUDIO TECNICO**

**TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**

**R. G. Es. n. 249 / 2022 / EI**

**Esecuzione Immob.re: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**  
**contro**

████████████████████ +  
████████████████████

**Oggetto: stima immobiliare.**

**RELAZIONE DI C.T.U.**

**Foggia, 27 maggio 2024**



La C.T.U.  
*ing. Bosco*

**Il G.E.**  
**dott.ssa Valentina PATTI**



Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.mo Sig.  
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa V. PATTI nella procedura  
esecutiva immobiliare:

---

- n. 249/2022 Reg. G. Es. promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

*contro*

████████████████████ +  
████████████████████

C.T.U.: *ing. Stefania Bosco.*

*Atto giudiziario di pignoramento immobili del 11.07.2022 - nota  
di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov.le  
Foggia – Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 30.08.2022 ai nn.  
21382 reg. gen. e 16889 reg. part..*

---

***Immobile oggetto del pignoramento:***

1. - **Abitazione** in Trinitapoli con accesso autonomo dalla via  
XX settembre n. 3, comprendente scala di accesso esclusiva  
al piano terra, appartamento occupante l'intero piano primo e  
il piano secondo (questo formato da volumi tecnici e terrazzo  
piano).



## Premessa

---

Con provvedimento dell'Ill.ma G.E. dott.ssa V. Patti, in data 22.02.2024, la sottoscritta ing. Stefania Bosco era nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe e nell'udienza in data 07.03.2024 accettava l'incarico conferito prestando il giuramento di rito.

Quindi, il G.E. poneva alla scrivente 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!) 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 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;*
  - 3. alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle 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, stato della causa  
eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone  
pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero  
corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti  
locazioni;*

- 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri,  
anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico  
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla  
attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere  
storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto,  
uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 é  
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 (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 indicate, sinteticamente e 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



## **Svolgimento operazioni peritali**

---

Preliminarmente, la scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed acquisiva dal sito dell'Agenzia delle Entrate la documentazione ipocatastale riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Venivano anche inviate richiesta di accesso atti all'UTC del comune di Trinitapoli (cui l'ufficio rispondeva fornendo i soli dati dei titoli autorizzativi e dichiarando di non essere più in possesso delle pratiche cartacee) nonché richiesta del certificato di residenza e della certificazione del regime patrimoniale del debitore all'Ufficio Anagrafe comunale di Trinitapoli.

Successivamente comunicava agli esecutati, con lettera raccomandata A.R. del 15.03.2024, e al legale, tramite p.e.c., l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.04.2024 ore 16:30 presso l'immobile predetto in Trinitapoli.

Al sopralluogo così fissato, oltre alla sottoscritta C.T.U., era presente il padre degli esecutati sig. [REDACTED] [REDACTED], che consentiva l'accesso all'immobile.

La scrivente eseguiva rilievi fotografici e plano-altimetrici dell'abitazione.

Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 17:45.

-----



## **Quesito n. 1 – Documentazione in atti**

---

In via preliminare, la scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per:

1. -**Abitazione** in Trinitapoli alla via XX settembre n. 3, in catasto del comune di Trinitapoli al foglio **68** part. **1373** sub. **4** graffato part. **1394** sub. **1**, cat. A/3 classe **3** cons. **7** vani superficie catastale 163 mq, superficie totale escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 560,36 – via XX settembre n. 3 p. T-1.

E' depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 23.03.2017 dal notaio in Napoli dott.ssa Maria Landolfo.

-----



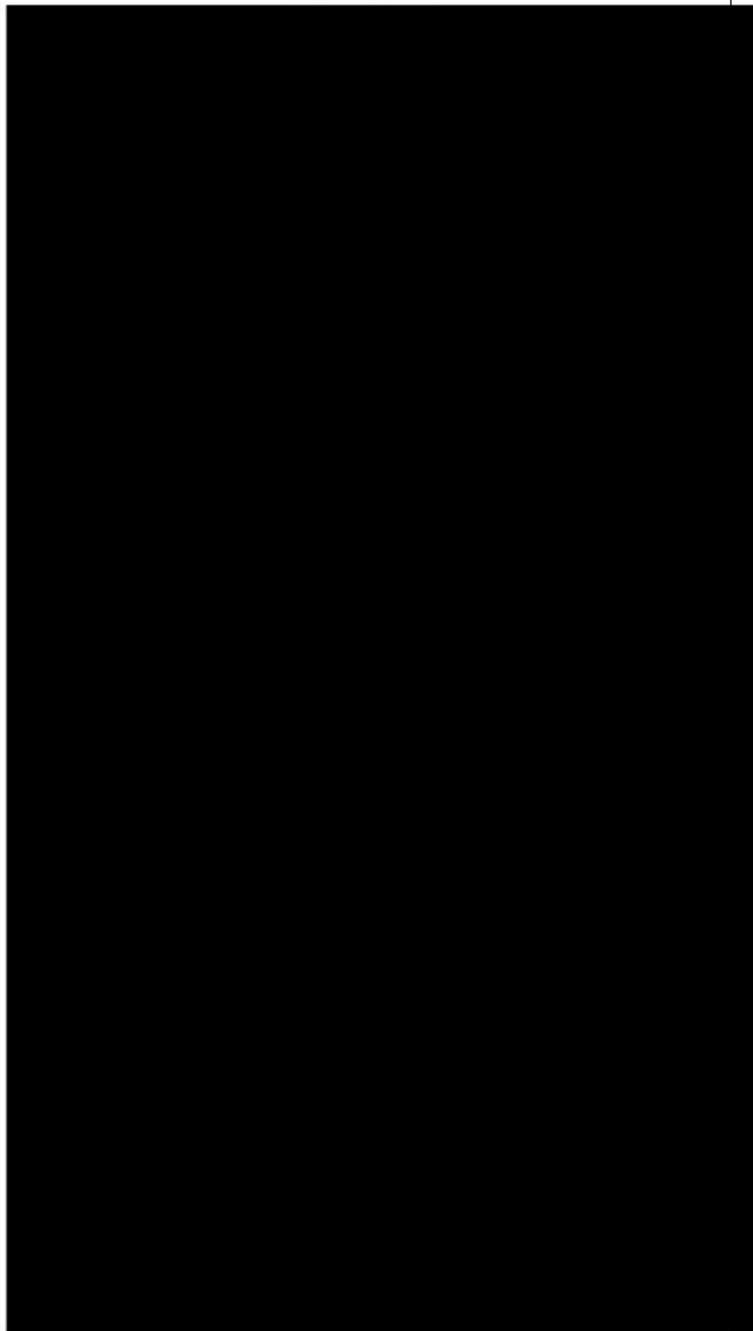
## Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative



Maria Landolfo  
NOTAIO

CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.

UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI  
DELL' IMMOBILE



[REDACTED]

[REDACTED] SPA con sede in ROMA

[REDACTED] a di assumere, come co

[REDACTED] responsabilità per

[REDACTED] innanzi affermato.

[REDACTED] settembre duemilaventidue

[REDACTED] Landolfo

[REDACTED] informatico firmato digital

[REDACTED] del D. Lgs. 82/2005 e s.

La scrivente ha riscontrato positivamente, mediante certificazione ipocatastale allegata, la ricostruzione della certificazione notarile, ai fini della continuità delle trascrizioni e dell'assenza di variazioni nella consistenza catastale degli immobili.



### **Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali**

---

La scrivente ha inoltre verificato che i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Nel ventennio non si sono verificate variazioni catastali dell'immobile. Non sono intervenute variazioni della consistenza dell'immobile in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile**

---

La scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

### **Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale**

---

Come da certificati di stato libero (all. n. 6), gli esecutati non sono coniugati.

-----



**Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di  
beni, descrizione, accertamenti e stima**

---

Il bene staggito NON può essere vantaggiosamente venduto se suddiviso.

**LOTTO n. 1**

---

**Abitazione** in Trinitapoli alla via XX settembre n. 3 p. T-1-2, comprendente scala di accesso autonomo dalla via XX settembre n. 3, appartamento al piano primo e piano secondo (questo formato da volumi tecnici e terrazzo piano).

*Dati catastali* – L’immobile è censito in Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli al foglio **68** part. **1373** sub. **4 graffato** part. **1394** sub. 1, cat. A/3 classe 3 cons. 7 vani superficie catastale 163 mq, superficie totale escluse aree scoperte 160 mq, rendita € 560,36 – via XX settembre n. 3 p. T-1.

*Confini* – L’edificio prospetta a N su via XX settembre e a S su via Milano e confina in aderenza con altri fabbricati più bassi rispettivamente ad E particelle 3848 e 319 e ad O particelle 318 e 2164 tutte di altre proprietà.

L’abitazione in esame occupa l’intero primo piano e secondo piano (parte volumi tecnici e parte copertura a terrazzo) e , così



come per intero l'edificio, sopra descritto, confina in aderenza con altri fabbricati più bassi rispettivamente ad E particelle 3848 e 319 e ad O particelle 318 e 2164 tutte di altre proprietà.

*Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto* (v. all. n. 1.D)

*Millesimi parti comuni* – L'edificio non è costituito in condominio.

*Descrizione dell'edificio* – L'edificio, in cui è ubicata l'abitazione in interesse, si trova in zona centrale del comune di Trinitapoli, ha forma rettangolare allungata ed è composta da piano terra, destinato a scala di accesso esclusiva per l'abitazione di interesse, a locale commerciale e ad abitazione popolare, piano primo, interamente occupato dall'abitazione in interesse, e dal piano secondo, destinato in parte a volumi tecnici e in parte a terrazzo piano di copertura praticabile, di proprietà esclusiva della stessa abitazione staggiata.

La struttura dell'edificio è costituita da murature portanti in tufo e solai misti in latero-cemento, con scale esclusive per l'accesso al piano primo e piano secondo.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco e dipintura al quarzo, salvo la facciata principale, su via XX settembre, che risulta rivestita con pietra naturale e al piano terreno e con mattonelle in clinker al piano primo.

L'edificio, non dotato di ascensore, ha finiture di tipo



popolare e il suo stato di manutenzione può definirsi sufficiente.

*Descrizione dell'abitazione* – L'abitazione in esame occupa parte del piano terra dell'edificio con la scala di accesso, il piano primo con un appartamento e il piano secondo con i volumi tecnici e il terrazzo di copertura dell'edificio.

All'abitazione (v. foto all. n. 1.A, planimetria catastale e pianta secondo piano all. n. 1.E), si accede da via XX settembre 3 tramite una scala esclusiva. Il piano primo comprende: due disimpegni, quattro camere, oltre cucine e due bagni. A mezzo scala più stretta, si raggiunge il secondo piano, che comprende: un ripostiglio, una tettoia abusiva, chiusa in gran parte, un ampio terrazzo praticabile e, con ingresso dall'esterno, un vano fatiscente ove è ubicata una vecchia caldaia dell'impianto di riscaldamento.

L'altezza netta è dell'abitazione al piano primo è di m 3,30 circa. I volumi tecnici al piano secondo hanno altezze medie nette intorno ai 2,20 metri circa.

La **superficie lorda commerciale** dell'immobile su cui eseguire la stima è di **mq 160** circa per l'abitazione, **mq 11** circa per i balconi, da valutarsi al 25%, **mq 21** circa per il ripostiglio al 2° piano, da valutarsi al 40%, **mq 13** circa per la tettoia, da demolire perché abusiva, da aggiungersi ai **mq 117** circa per il terrazzo a livello, da valutarsi al 10%, oltre **mq 10** circa per il vano caldaia, da valutarsi al 25% circa, per un totale di **mq 186,65** circa.

Il portone di ingresso dalla strada è in legno massello di vecchio tipo. Gli infissi esterni sono quelli originari in legno e



vetro semplice di vecchio tipo, salvo le porte dei due balconi che prospettano su via XX settembre, che sono stati sostituiti da infissi in alluminio preverniciato beige ad effetto legno, protetti da persiane in alluminio preverniciato bianco. Le porte interne sono anch'esse di vecchio tipo in legno abete tinto.

I pavimenti sono in marmette di cemento decorate con disegni monocromatici, tipiche degli anni '50. Solo i disimpegni hanno pavimenti in lastre rettangolari di pietra naturale. Il bagno B1 ha rivestimento ad h= 1,50 m in mattonelle ceramiche degli anni '50 e il pavimento è stato oggetto di evidenti riparazioni parziali, con marmette di dimensioni e colori diversi dagli originali. Il bagno B2, realizzato negli anni '70, da una stanza più ampia, ha rivestimento ad h= 2,00 m in mattonelle ceramiche rettangolari e pavimento con mattonelle ceramiche quadrate. Le pareti dell'abitazione sono intonacate lisce e tinteggiate.

I vani tecnici del secondo piano hanno pavimenti di recupero e le pareti con intonaco irregolare e tinteggiato. Il pavimento del terrazzo scoperto è in marmette di cemento e graniglia di pietra da terrazzo.

L'impianto elettrico dell'originario abitazione risale all'epoca della costruzione, con alcune parti ammodernate circa 40 anni fa. Quindi, non è conforme alla normativa applicabile.

L'impianto di riscaldamento, completo di tubazioni e radiatori in ghisa di vecchio tipo, è dotato di caldaia ubicata sul balcone di via Milano. L'abitazione è dotata solo di due condizionatore monosplit a pompa di calore di vecchio tipo.

Lo stato generale di manutenzione dell'abitazione è



insufficiente e la qualità delle finiture è popolare.

*Stato di possesso* – L’abitazione è occupata dagli esecutati, che vi hanno la residenza anagrafica.

*Formalità, vincoli ed oneri* – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull’immobile.

*Regolarità urbanistica dell’edificio* – Il piano terra dell’edificio è stato costruito forse prima del secondo conflitto mondiale. L’UTC di Trinitapoli, a seguito della richiesta di accesso atti della scrivente, ha comunicato con pec (v. all. n. 3) che l’edificio è stato successivamente sopraelevato del primo piano e che “*dai Registri delle domande presentate di Nuove Costruzioni dal 1949 al 1961 è presente, in ditta [REDACTED], la pratica edilizia n. 22/1951 relativa alla costruzione di una a sopraelevazione a primo piano costituita da n. 5 vani più accessori per civile abitazione, in via XX Settembre - via Milano. E’ possibile recuperare i soli dati riportati sullo stesso registro, e che di seguito si riportano, attesa l’inesistenza del cartaceo relativamente alla pratica n. 22/1951:*

*- Nulla Osta n. 22/1951 del 31.03.1951 prot. n. 1564, con inizio lavori in data 02.04.1951, ultimazione lavori in data 01.07.1951 e abitabilità n. 7 del 25.02.1954.”*



*Regolarità urbanistica del lotto di vendita* – Da quanto sopra e dai sopralluoghi effettuati, è evidente che, dopo il rilascio del certificato di abitabilità del 1954, sull'immobile siano stati eseguiti: una diversa distribuzione interna, con spostamenti della cucina e divisione di un vano in una cucina e in un secondo bagno; l'apertura di luci sul lato Est a confine con la particella 319; la realizzazione di una tettoia sul terrazzo di copertura.

La sanatoria delle luci realizzate richiede il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria. Con questa è possibile sanare anche la diversa distribuzione interna e la tettoia, dato che quest'ultima non supera il 20% della superficie dell'immobile. La prevedibile *spesa per la sanatoria* è di *circa 3.000 € per onorario* del tecnico abilitato e di *circa 2.500 € per sanzioni e diritti*.

*Aggiornamento catastale* – Lo stato di fatto dell'immobile è difforme dalla planimetria catastale (v. correzioni in rosso alla planimetria catastale ed ulteriore piantina del piano secondo redatta dalla scrivente in all. n. 1.E), quindi si rende necessario l'aggiornamento della piantina catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (ai sensi dell'art. 19 Legge 122/2010, il cui comma 14 ha aggiunto all'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, il comma 1-bis, che prevede, negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate aventi ad oggetto immobili, a pena di nullità, l'obbligo della conformità dei dati e delle planimetrie catastali allo stato di fatto). L'onorario professionale e le spese borsuali per *l'aggiornamento catastale viene stimato in €*



1.400, incluso oneri fiscali.

*Valutazioni di mercato e stima* – L'immobile in esame è sito in Trinitapoli, comune agricolo di quasi 14.000 residenti, che negli ultimi dieci anni ha visto diminuire sia pure di poco i suoi abitanti.

L'immobile è ubicato su via XX settembre, una delle poche strade di Trinitapoli alberata e avente larghezza di quasi trenta metri, ubicata nella zona centrale Ovest di Trinitapoli. Nel raggio di 300 metri si trovano la maggior parte degli esercizi commerciali e dei servizi di interesse del comune. Le case della zona risalgono quasi tutte agli anni cinquanta. Trattasi per lo più di case che hanno subito negli anni modesti ammodernamenti e necessitano ora di manutenzioni straordinarie importanti.

Anche l'immobile di nostro interesse necessita di notevoli ammodernamenti.

In detto comune, le quotazioni immobiliari sono sempre state mediamente basse, se confrontate con comuni della provincia di Foggia delle stesse dimensioni o anche più grandi.

Seppure i prezzi siano fortemente cresciuti fino al 2008, la crisi finanziaria che si è verificata subito dopo ha determinato una lenta ma continua discesa delle quotazioni immobiliari dei centri medio-piccoli, con l'oggettiva diminuzione delle compravendite e l'allungamento dei tempi di vendita degli immobili offerti sul mercato. A questo si aggiunge la lenta, inesorabile diminuzione del numero di abitanti.

Da informazioni assunte con continuità dalla scrivente, già da



vari anni, da privati, da operatori immobiliari e dall’Agenzia delle Entrate, il valore unitario di mercato di appartamenti in fabbricati della zona più recenti e di migliore qualità costruttiva si aggira intorno agli 850 €/mq. L’immobile in esame è ubicato in un edificio, che prospetta su una delle vie centrali più ampie e ben tenute del paese. Tuttavia, l’abitazione necessita di un generale ammodernamento, per cui essa può raggiungere al più una quotazione di 450 euro al metro quadrato circa.

Per opportuno riscontro, si possono esaminare le quotazioni ufficiali riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per abitazioni civili in normale stato di manutenzione, riferite al 1° semestre 2019 (v. all. n. 5).

Si nota che i valori indicati in zona per abitazioni (700-900 €/mq) sono pressoché stazionari rispetto al semestre precedente e riferiti alle sole abitazioni di tipo civile, che non sono le prevalenti nella zona, dato che anche i pochi edifici in condominio hanno finiture piuttosto economiche mentre prevalgono abitazioni con finiture popolari (corrispondenti approssimativamente alla vecchia categoria catastale A/4).

Sono anche stati riscontrati i valori dichiarati nelle compravendite di abitazioni di categoria A/4 viciniori nel periodo 2021-2023. Ad ulteriore conferma di quanto esposto, si riportano, sempre in allegato n. 5, le valutazioni del Borsino Immobiliare, con forbice di valori 461-598 €/mq, valori inferiori a quelli dell’OMI e più aderenti alle notizie assunte dalla scrivente, e alcuni annunci relativi ad abitazioni offerte in vendita nella zona, aventi età e finiture simili a quelle dell’immobile in esame.



Pertanto, ai fini della stima dell'immobile, il prezzo unitario di mercato c.s. indicato (decurtato ulteriormente del 20% per tener conto della circostanza che l'immobile verrà venduto all'asta in un piccolo paese) si assumerà pari a **360 euro al metro quadrato**, come da prospetto che segue.

	superficie mq	percent. omog. %	val. unit. €/mq	valore di mercato €
abitazione 1p.	160	100	320	51 200
balconi	11	25	320	880
ripostiglio 2p.	21	40	320	2 688
ex vano caldaia 2p.	10	25	320	800
tettoia da sanare	13	15	320	624
terrazzo 2p.	117	10	320	3 744
valore di stima dell'immobile				<b>59 936</b>
a dedurre:				
spese tecniche per la sanatoria edilizia				-3 000
oneri per la sanatoria				-2 500
spese tecniche per aggiornamento catastale				-1 400
valore a base d'asta dell'immobile				53 036
<b>valore a base d'asta arrotondato</b>				<b>53 000</b>

somma che costituisce l'importo a base d'asta dell'immobile  
**lotto n. 1.**

### Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Attualmente, l'abitazione lotto n. 1 è sprovvisto di certificazione energetica.

In ogni caso, con l'entrata in vigore del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge n. 90/2013, che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE e apporta profonde modifiche al decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192, l'attestato di certificazione



energetica viene sostituito dall'**attestato di prestazione energetica**, che viene previsto nel caso di vendita, nuova costruzione o locazione di immobile dotato di impianto di riscaldamento, come nel caso di specie.

*Asseverazione* – La sottoscritta C.T.U., pertanto, consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per l'immobile lotto n. 1 staggito, è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

L'attestato di prestazione energetica è allegato con il n. 1-F alla presente relazione.

**Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199**

---

Per l'immobile esaminato sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, dato che esso *rientra nelle categorie catastali previste ed è occupato a titolo di residenza principale dai mutuatari insolventi.*

Pertanto, *gli esecutati hanno la possibilità di formulare apposita istanza per l'eventuale cessione degli immobili pignorati all'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare (ARCA Capitanata ex IACP) ovvero ad altro istituto autonomo, prima che ne sia disposta la vendita.*

-----



La sottoscritta C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 21 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. e/o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 27 maggio 2024.

Il C.T.U.

f.to ing. Stefania BOSCO

## ALLEGATI

*Lotto n. 1 – Abitazione in Trinitapoli* al fgl. **68** part. **1373** sub. **4 graffato** part. **1394 sub. 1**, alla via XX settembre n. 3 piano T-1-2

- 1.A. Foto dell'immobile
  - 1.B. Visure storiche catastali
  - 1.C. Ispezioni ipotecarie
  - 1.D. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
  - 1.E. Planimetria catastale e planimetria del piano secondo
  - 1.F. Attestato di Prestazione Energetica
  - 1.G. Scheda sintetica riepilogativa LOTTO UNICO
2. Note di trascrizione dell'ipoteca e del pignoramento
  3. Comunicazione dell'U.T.C. di Trinitapoli circa i titoli edilizi rilasciati
  4. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare – Valori dichiarati nelle compravendite - Annunci di vendita
  5. Certificati di residenza e di stato libero
  6. Verbale di sopralluogo





FOTO N° 1-5 - Vista dell'edificio, del portone di ingresso, della scala, del disimpegno D1 (rif. pianta catastale corretta all. n. 4).

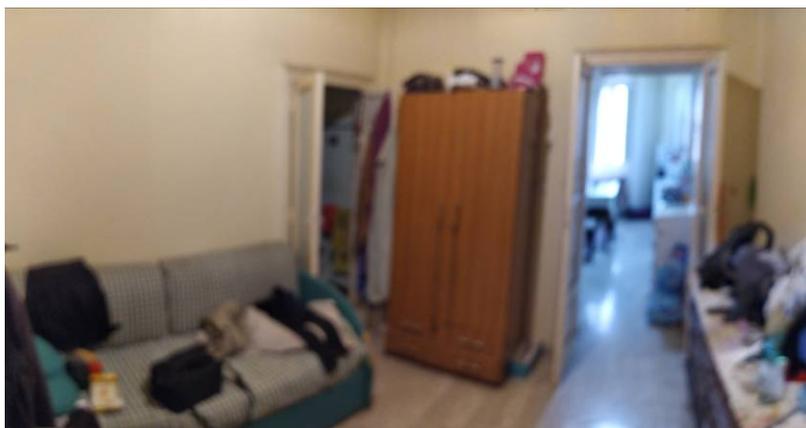


FOTO N° 6-11 –

Disimpegno D2, cucina K1, camera C1, balcone su via Milano, bagno B1, cucina K2.

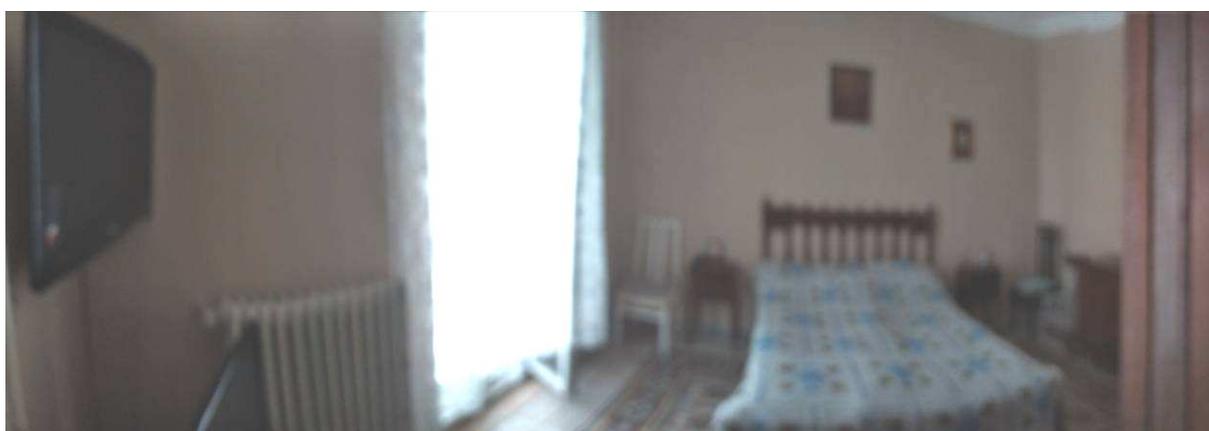


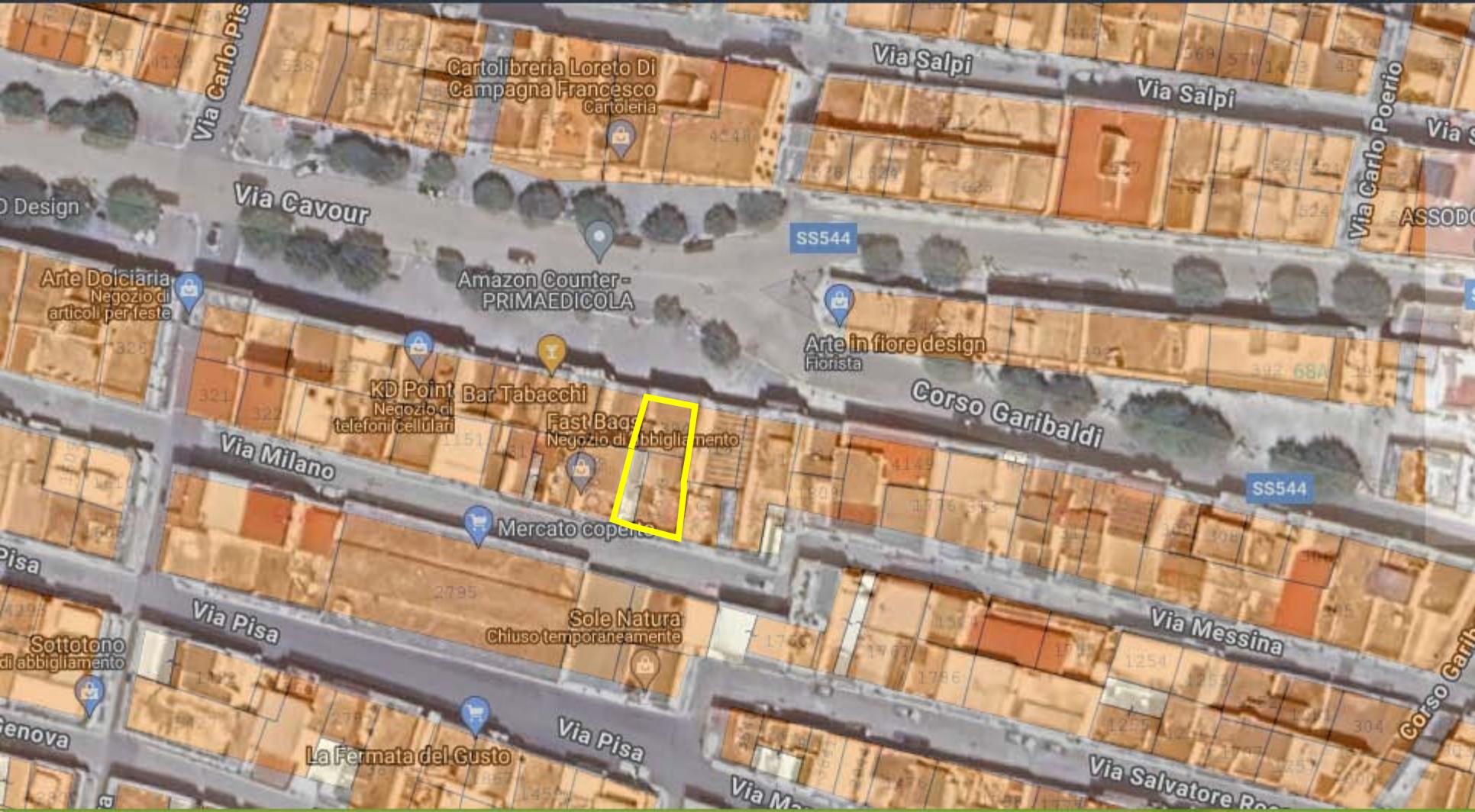
FOTO N° 12-15 - Bagno B2, ripostiglio R, camere C2 e C3, balcone su via XX settembre.

**Abitazione in Trinitapoli alla via XX settembre n. 3 p. 2 – Vani tecnici e coperture.**



FOTO N° 16-21 - Scala di accesso ai volumi tecnici e alla copertura (piano 2 – rif. planim. all.n. 5), ripostiglio, veranda abusiva, ex vano caldaia.





Cartoleria Loreto Di  
Campagna Francesco  
Cartoleria

Via Carlo Pis

Via Salpi

Via Salpi

Via Carlo Poerio

Via Cavour

SS544

Arte Dolciaria  
Negozio di  
articoli per feste

Amazon Counter -  
PRIMAEDICOLA

Arte in fiore design  
Florista

KD Point  
Negozio di  
telefoni cellulari

Bar Tabacchi

Fast Bags  
Negozio di abbigliamento

Corso Garibaldi

SS544

Via Milano

Mercato coperto

Via Pisa

Via Pisa

Sole Natura  
Chiuso temporaneamente

Via Messina

Sottotono  
di abbigliamento

Via Genova

La Fermata del Gusto

Via Pisa

Via Salvatore

Via M...

Corso Garibaldi

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

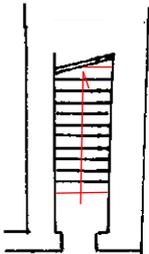
MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRINITAPOLI via XX SETTEMBRE 3 CIV



**Allegato n. 1.E**

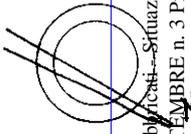


**CIV. 3**

VIA XX SETTEMBRE

PLANIMETRIA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di variazione

Compilata dal GEOM. MURIGLIO MICHELE

Data presentazione: 18/12/2000 - Data: 07/03/2024 - n. T111810 - Richiedente: BSCSFN87H48D643G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: foglio n. 15/11 della provincia di TRINITAPOLI

n. 1511 sub 1 data 15/11/2000 Firma Luigi Belle

Catasto del Fabbricato - Situazione  
VIA XX SETTEMBRE n. 3 Piano 1

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

via MILANO

altra proprietà  
part. 2164

TERRAZZO  
ESCLUSIVO

Ex VANO  
CALDAIA  
mq 10

altra proprietà  
part. 3848

mq 117

TETTOIA  
ABUSIVA  
mq 13

R  
mq 21

altra proprietà  
part. 318

TERRAZZO  
ESCLUSIVO

altra proprietà  
part. 319

via XX SETTEMBRE



STUDIO TECNICO ing. Stefania BOSCO  
via V. Capozzi 66 - Foggia

Abitazione  
via XX settembre n. 3 - Trinitapoli  
Piano 2 - Volumi tecnici e copertura

Tav. n. 1

scala 1:100

## 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 : **2**

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

### Dati identificativi



Regione : **Puglia**  
 Comune : **Trinitapoli (BT)**  
 Cod.Istat: **110010**  
 Indirizzo : **VIA XX SETTEMBRE**  
**CAP 76015**  
 Piano : T-1-2 - Interno : -  
 Coord. GIS : **Lat : 41.3586111111111 ; Long : 16.0838888888889**

Zona climatica : **C**  
 Anno di costruzione : **1954**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **120.70**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **545.71**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

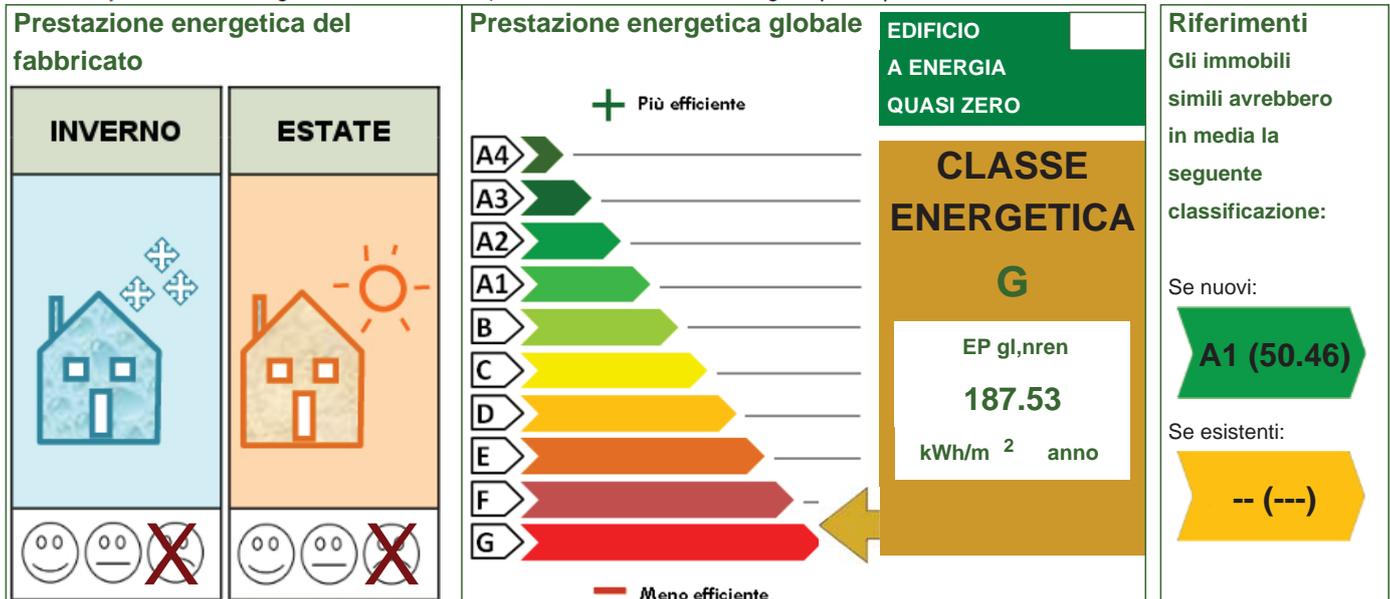
Comune catastale		<b>Trinitapoli - B915</b>				Sezione		Foglio		<b>68</b>	Particella		<b>1373</b>
Subalterni	da	<b>4</b>	a	<b>4</b>	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

### 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	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	254.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> 187.53 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2231.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> 0.99 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> 35.31 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 (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	CONTROSOFFITTATURA ISOLANTE CON PANNELLI PS/CARTONGESSO CM 3+1	NO	10.0	E ( 102.48 )	E 102.48 (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	545.71	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	348.22	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.64
EPH,nd	117.11	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.031	-
YIE	1.20	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	Caldaia a condensazione	1000	0000000000000000	gas naturale	24.00	0.72 $\eta_H$	0.62	161.29
Climatizzazione estiva			0000000000000000			$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	1000	0000000000000000	gas naturale	24.00	0.51 $\eta_W$	0.37	26.24
Impianti combinati			0000000000000000					
Produzione da fonte rinnovabile			0000000000000000					
Ventilazione meccanica			0000000000000000					
Illuminazione			0					
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	STEFANIA BOSCO
Indirizzo	via Benedetto Croce n. 32-I
E-mail	stefania.bosco@ingpec.eu
Telefono	3281691898
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	ORDINE INGEGNERI PROVINCIA FOGGIA N. 2948
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 03/04/2024
---	----	-----------------

**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 24/05/2024

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.