

**STUDIO TECNICO**  
*Michele Del Priore*  
**Architetto**

*Foggia, via Mario Natola n°39*  
*tel. 3479368894*  
*michele.delpriore@libero.it*  
*michele.delpriore@archiworldpec.it*

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°101/2022 R.G.Es.  
*Giudice per le esecuzioni immobiliari*

*promossa da:* *AMCO GIA' MONTE PASCHI DI SIENA EX ART. 111 C.P.C., creditore procedente,*  
*contro:* XXXXXXXXXX

*dott. Michele Palagano*

**PERIZIA DI STIMA C.T.U.**  
*Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati*



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia

*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n°101/2022 R.G.Es.

Parte Ricorrente - (Creditore Procedente): **Amco già Monte Paschi di Siena ex art. 111 c.p.c**

Controparte - (Debitore Esecutato): [REDACTED]

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto arch. Michele Del Priore, nato a Foggia il 18/07/1983, codice fiscale DLPMHL83L18D643G, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con matricola n°1197, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla via Mario Natola n°39, partita iva 03794370712

**AVENDO RICEVUTO**

In data 24/05/2023 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, relativamente al procedimento di cui all'oggetto

**SI ATTENEVA**

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

*arch. Michele del Priore*



**INDICE GENERALE**

<b>Premessa e quesiti</b> .....	4
<b>Documentazione acquisita necessaria per il sopralluogo</b> .....	7
<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b> .....	8
<b>Risposta ai quesiti (<u>lotto unico</u>):</b>	
<i>Risposta al quesito n°1</i> .....	9
<i>Risposta al quesito n°1 bis</i> .....	9
<i>Risposta al quesito n°1 ter</i> .....	11
<i>Risposta al quesito n°1 quater</i> .....	11
<i>Risposta al quesito n°1 quinquies</i> .....	11
<i>Risposta al quesito n°2</i> .....	11
<i>Risposta al quesito n°2 bis</i> .....	12
<i>Risposta al quesito n°3</i> .....	12
<i>Risposta al quesito n°4</i> .....	13
<i>Risposta al quesito n°4 bis</i> .....	15
<i>Risposta al quesito n°5</i> .....	15
<i>Risposta al quesito n°6</i> .....	15
<i>Risposta al quesito n°7</i> .....	16
<i>Risposta al quesito n°8</i> .....	16
<i>Risposta al quesito n°9</i> .....	16
<i>Risposta al quesito n°10</i> .....	16
<i>Risposta al quesito n°11</i> .....	17
<i>Risposta al quesito n°12</i> .....	17
<b>Quadro riepilogativo</b> .....	18
<b>Elenco allegati</b> .....	20
<b>Allegati.</b>	



**PREMESSA**

In data 07/09/2023 il sottoscritto arch. Michele Del Priore, prestava il giuramento di rito per la nomina a C.T.U., dinnanzi al Giudice per l'Esecuzione Immobiliare dott. Michele Palagano. Il G.E. concedeva il termine sino al 26/12/2023 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E., dott. Michele Palagano, poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1. **bis** ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, senza effettuare rinvii per relazione 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** 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** 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** 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. 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** 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. 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. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti, tossici o nocivi;
4. **bis** 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. 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. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, 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. 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. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. 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. verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;



- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della; vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.
12. verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

#### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli Atti della Procedura Esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:

- ✓ avviso di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, trasmessa all'esecutato a mezzo raccomandata a/r, inviata in data 18/09/2023 e a mezzo pec all'avv. Tommaso Ruccia per la parte creditrice (*allegato n°1*);
- ✓ planimetria catastale immobile censito al N.C.E.U. al foglio 25, particella 233, subalterno 8 e rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 (*allegato n°2*);
- ✓ estratto di mappa del foglio 25, rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala 1:2000 (*allegato n°3*);
- ✓ visura catastale storica del bene oggetto del pignoramento riportato al Catasto Fabbricati: foglio 25, particella 233, subalterno 8, categoria A/3, Margherita di Savoia (Bt) (*allegato n°4*);
- ✓ verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia.



**Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:**

- ✓ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione della visura catastale per immobile e della planimetria del bene immobile sito nel Comune di Margherita di Savoia (Bt);
- ✓ convocare, a mezzo pec e raccomandata a/r, tutte le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- ✓ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Margherita di Savoia - prov. Bt) al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico;
- ✓ redigere una relazione di stima per il bene pignorato.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con giuramento del 07/09/2023 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione presente agli atti; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha estratto la planimetria e la visura catastale storica dell'immobile sito in Margherita di Savoia (Bt) e sottoposto a pignoramento di seguito identificato:

**Appartamento per civile abitazione**

<b>Catasto FABBRICATI, Foglio 25 - Comune di Margherita di Savoia (Bt) - via T. Fiore 26/a</b>				
<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
233	8	A/3	3,5 vani	€ 325,37

Successivamente, con raccomandata del 18/09/2023 indirizzata all'esecutato sig. [REDACTED] nonché all'avvocato della parte creditrice a mezzo pec si comunicava che il giorno 28/09/2023 alle ore 10:00 c.a. il sottoscritto C.T.U. avrebbe iniziato i sopralluoghi utili per redigere la perizia di stima del bene pignorato. La raccomandata risultava regolarmente recapitata ma, il sottoscritto, nei giorni precedenti alla data del sopralluogo veniva contattato telefonicamente dall'avvocato costituito dalla parte debitrice, avv. Piazzolla, per concordare un nuovo appuntamento per effettuare il sopralluogo data l'impossibilità del debitore di presenziare. In data 05/10/2023, il sottoscritto C.T.U. si recava



sui luoghi e rinveniva la presenza dell'avv. Piazzolla, delegato dal debitore sig. [REDACTED], per consentire l'accesso all'interno del bene immobile oggetto del pignoramento. In occasione del sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico (*allegato n°5*) di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico (*allegato n°6*) al fine di verificarne la rispondenza con la planimetria catastale redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile ed infine veniva redatto il verbale di sopralluogo (*allegato n°7*). Con regolare pec (*allegato n°8*) del 11/09/2023, il C.T.U. richiedeva, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (Bt) l'accesso agli atti per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato e la richiesta veniva protocollata con n°13656/2023. Successivamente, con regolare pec (*allegato n°9*) del 27/10/2023, il C.T.U. richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Margherita di Savoia (Bt), estratto di matrimonio del sig. [REDACTED] e la richiesta veniva protocollata con n°16137/2023. Acquisiti i dati necessari, il sottoscritto C.T.U., procedeva con la stesura della perizia di stima del bene pignorato.

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDUCE PER L'ESECUZIONE

### LOTTO UNICO

**Immobilie in Margherita di Savoia (Bt), via Tommaso Fiore n°26/a**

*Appartamento a civile abitazione: foglio 25, particella 233, subalterno 8, cat. A/3.*

#### **QUESITO 1**

La documentazione presente in atti risulta completa.

#### **QUESITO 1 bis**

Il sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], risulta proprietario, per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'immobile riportato nel N.C.E.U. di Foggia al foglio 25, particella 233, subalterno 8.

#### **Cronistoria al ventennio.**

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 12-04-2010 del notaio Lamanna Mario di Barletta rep. n. 90189/9441, trascritto il 23-04-2010 ai numeri 8942/6145, da potere dei [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]





**QUESITO 1 ter**

Vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

**QUESITO 1 quater**

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso la Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, sino alla data del 09/11/2023, non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura.

**QUESITO 1 quinquies**

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Margherita di Savoia (Bt), non risulta estratto di matrimonio nei riguardi del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Infatti il sig. [REDACTED] non è coniugato ed il suo stato civile è celibe (*allegato n°10*).

**QUESITO 2**

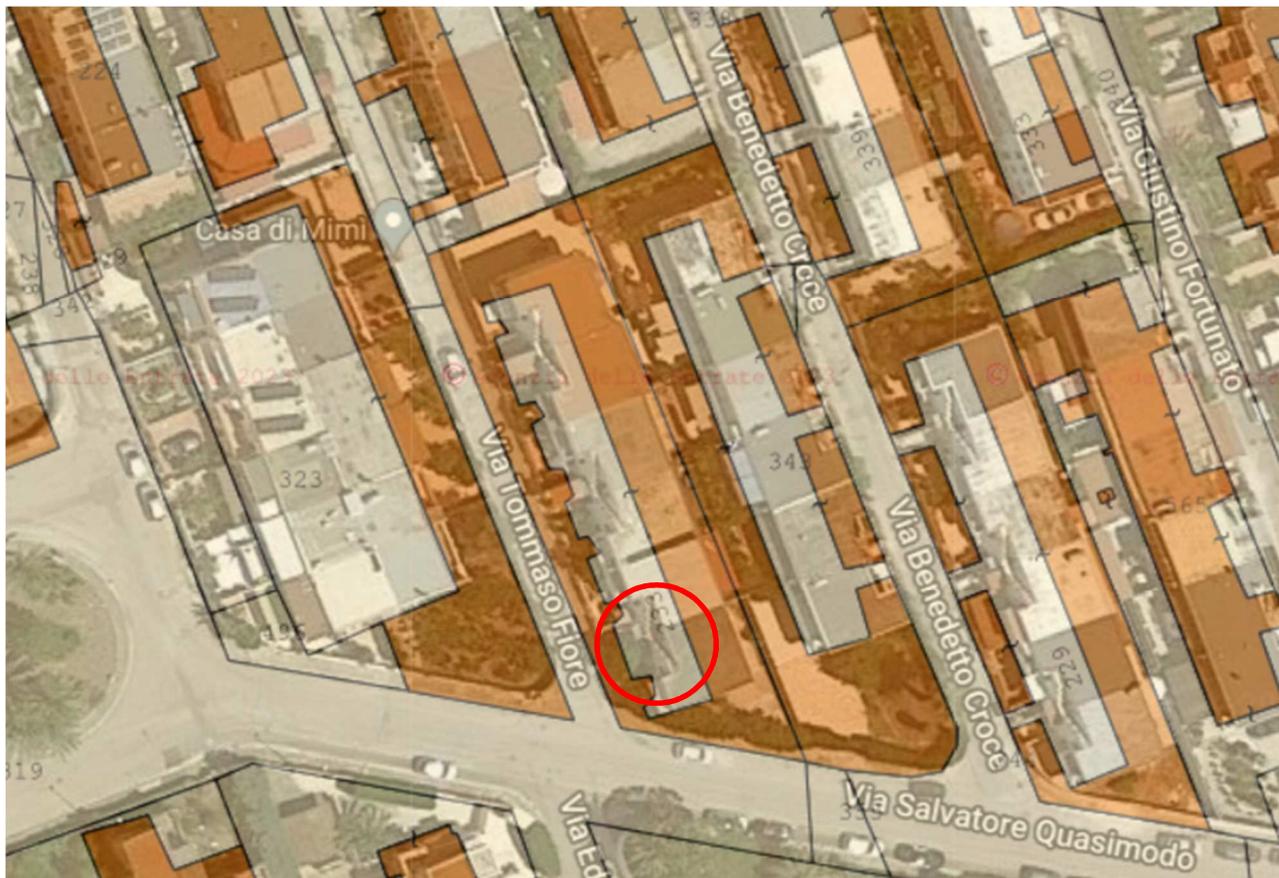
L'immobile oggetto del pignoramento posto nel centro abitato di Margherita di Savoia (Bt) e più precisamente in zona "Città Giardino" ha accesso dalla strada via Tommaso Fiore n°26/a per mezzo di una piccola corte esterna privata con cancelletto in ferro. All'interno di questa corte è presente una rampa di scale che porta ad un pianerottolo con portone per dare l'accesso all'interno dell'immobile.

**Appartamento per civile abitazione** - l'immobile, sviluppa una superficie calpestabile di mq. 48,97 ed è dotato di un balcone esposto a sud-est di mq. 11,50 con affaccio sul cortile privato di altra proprietà ed un altro balcone esposto a nord-ovest di mq. 5,09. E' composto da un soggiorno-cucina di mq. 17,73, da una camera da letto di mq. 12,14, da una cameretta di mq. 10,05 ed un bagno di mq. 4,86. L'appartamento confina a nord-ovest con strada pubblica denominata via Tommaso Fiore, a sud-est con affaccio su altra proprietà privata, a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, a nord-est con altra unità immobiliare privata, salvo altri (non è stato possibile individuare i confini poiché gli stessi non sono indicati nell'atto di vendita né sulla planimetria catastale né in loco). E' attualmente censito nel N.C.E.U. di Foggia al foglio 25, particella 233 subalterno 8, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 170 totale escluse aree scoperte mq 157, rendita €. 325,37.



### QUESITO 2 bis

L'elaborato grafico, di seguito riportato, mostra la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto della particella in cui ricade l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare con tutte le indicazioni catastali.



### QUESITO 3

L'immobile oggetto del pignoramento è posto in un fabbricato del tipo a schiera realizzato su due livelli ed è costituito da una struttura in cemento armato con chiusure verticali esterne in mattoni forati così come le tramezzature interne; presenta, inoltre, una copertura piana a terrazzo non calpestabile. Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta ed è situato nel centro abitato di Margherita di Savoia (Bt), più precisamente in zona periferica denominata "Città Giardino", la cui tipologia abitativa è prettamente di tipo turistica-residenziale. L'appartamento oggetto del pignoramento ha accesso dalla strada via Tommaso Fiore n°26/a per mezzo di una piccola corte esterna privata con cancelletto in ferro. All'interno di questa corte è presente una rampa di scale che porta ad un pianerottolo con portone per dare l'accesso all'interno dell'immobile.

**Appartamento per civile abitazione** - L'immobile, sviluppa una superficie calpestabile di mq. 48,97 ed è dotato di un balcone esposto a sud-est di mq. 11,50 con affaccio sul cortile privato di altra



proprietà ed un altro balcone esposto a nord-ovest di mq. 5,09, con affaccio su strada pubblica. E' composto da un soggiorno-cucina di mq. 17,73, da una camera da letto di mq. 12,14, da una cameretta di mq. 10,05 ed un bagno di mq. 4,86. L'appartamento è dotato di rifiniture di livello medio/basse con pavimenti in ceramica di dimensioni cm. 50x50, i rivestimenti delle pareti della cucina sono in gres di dimensioni 20x20 e sono disposte per tutta l'altezza del muro, mentre il resto delle pareti sono intonacate a civile e sono di colori diversi. E' presente, all'interno dell'appartamento, una scalinata con rivestimento in granito che collega la zona dell'ingresso alla zona girone. Nel bagno non è presente il rivestimento né il pavimento né alcun sanitario. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco e gli infissi sono in legno di profilo inadeguato e non a taglio termico con singolo vetro; la componentistica degli infissi compresa la ferramenta è obsoleta e non funzionante così come gli avvolgibili in plastica. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e porte-finestre. Inoltre, l'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con radiatori in ghisa; l'impianto del gas è non allacciato alla rete di distribuzione. L'immobile, allo stato attuale, necessita di interventi di manutenzione, in quanto i soffitti presentano danni da infiltrazioni provenienti dalle infiltrazioni di acque meteoriche ristagnanti sul terrazzo. L'appartamento confina a nord-ovest con strada pubblica denominata via Tommaso Fiore, a sud-est con affaccio su altra proprietà privata, a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, a nord-est con altra unità immobiliare privata, salvo altri (non è stato possibile individuare i confini poiché gli stessi non sono indicati nell'atto di vendita né sulla planimetria catastale né in loco). E' attualmente censito nel N.C.E.U. di Foggia al foglio 25, particella 233 subalterno 8, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 170 totale escluse aree scoperte mq 157, rendita €. 325,37.

#### **QUESITO 4**

L'immobile, ubicato in zona periferica, denominata "Città Giardino", risulta perfettamente servito da infrastrutture sia primarie che secondarie. Tale zona, risulta molto apprezzata sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari cittadine. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2023, per la zona suburbana Città Giardino/Isola Verde, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €/mq. 800,00 ad €/mq. 1.050,00. Tali valori, da quanto risulta dalla verifica effettuata presso primarie agenzie immobiliari di Margherita di Savoia sono inferiori ad i prezzi attualmente richiesti per immobili simili. Pur tuttavia, poiché i valori riferitigli sono comunque relativi alle richieste da



parte dei venditori e comunque soggetti a ribassi, il C.T.U. ritiene di applicare come valore di riferimento per la stima i valori OMI attuali ed in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture, e la data di costruzione, il più probabile valore di stima risulta:

➤ unità abitativa - superficie lorda 53,14 mq x 925,00 €/mq	€. 49.154,50 +
➤ area interna - vano scala 4,19/3 mq x 925,00 €/mq	€. 1.165,50 +
➤ area scoperta - balconi 16,59/3 mq x 925,00 €/mq	€. 4.603,72 +
➤ area scoperta - corte privata 6,94/3 mq x 925,00 €/mq	€. 1.925,85 =
<b><u>Valore di stima</u></b> .....	<b>€. 56.849,57</b>

Si è applicato un valore medio di 925,00 €/mq, poiché si è tenuto conto dei materiali di costruzione dell'epoca del fabbricato e della qualità delle finiture, sia esterne che interne, dell'immobile, che sono tipiche degli anni Settanta.

Poiché l'immobile ha necessità di una manutenzione straordinaria per riparare i danni interni pregressi dovute alle infiltrazioni dal terrazzo, sia per sistemare gli ammaloramenti degli intonaci dei sottocieli dei balconi è stato redatto un computo metrico estimativo (*allegato n°11*) dei lavori di ripristino dell'immobile. Considerando che detti lavori e relative spese avrebbero un costo complessivo di circa € 21.795,27 (importo lavori €. 17.968,36 + iva lavori al 10% €. 1.796,83 + oneri tecnico per progettazione e direzione dei lavori €. 1.600,00 + cassa professionista 4% €. 64,00 + iva professionista 22% €. 366,08) e considerando che la spesa per l'impermeabilizzazione del lastrico solare indicata alle voci n°2 (€. 384,32) e n°26 (€. 2.415,94) del computo metrico estimativo siano da dividere al 50% con l'unità immobiliare al piano terra, il reale valore di stima dell'immobile pertanto risulta:

➤ unità abitativa - superficie lorda 53,14 mq x 925,00 €/mq	€. 49.154,50 +
➤ area interna - vano scala 4,19/3 mq x 925,00 €/mq	€. 1.165,50 +
➤ area scoperta - balconi 16,59/3 mq x 925,00 €/mq	€. 4.603,72 +
➤ area scoperta - corte privata 6,94/3 mq x 925,00 €/mq	€. 1.925,85 =
<b><u>Valore di stima</u></b> .....	<b>€. 56.849,57 -</b>
<b><u>A detrarre lavori di manutenzione straordinaria e relative spese</u></b> .....	<b>€. 21.795,27 -</b>
<b><u>A detrarre quota parte spesa per l'impermeabilizzazione lastrico solare e iva</u></b> .....	<b>€. 1.540,14 =</b>
<b><u>Valore reale di stima</u></b> .....	<b>€. 33.514,16</b>
<b><u>Valore reale di stima arrotondato</u></b> .....	<b>€. 33.514,00</b>



**QUESITO 4 bis**

Si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

<b>Superfici principali – UNITA' ABITATIVA</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>	<b>Mq</b>
Superficie calpestabile	-	-	44,78
Superficie vano scala	30%	<i>riduzione per vano scala</i>	1,26
Superficie corte privata	30%	<i>riduzione per corte esterna</i>	2,08
Superficie balcone	30%	<i>riduzione per balconi</i>	4,98
Tramezzi interni	100%	spessore 10 cm	1,54
Muri perimetrali	100%	spessore 30 cm	4,69
Muri perimetrali	50%	spessore 20 cm	2,13
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile</b>			<b>61,46</b>

**QUESITO 5**

L'immobile oggetto del pignoramento andrà alienato come un unico lotto ed è di titolarità del sig. [REDACTED], [REDACTED], per diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto con atto di compravendita del 12-04-2010 del notaio Lamanna Mario di Barletta rep. n. 90189/9441, trascritto il 23-04-2010 ai numeri 8942/6145, da potere dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota pari a 4/6 di piena proprietà.

**QUESITO 6**

L'immobile oggetto del pignoramento, posto nel centro abitato di Margherita di Savoia (Bt) e più precisamente in zona "Città Giardino", ha accesso dalla strada via Tommaso Fiore n°26/a per mezzo di una piccola corte esterna privata con cancelletto in ferro. All'interno di questa corte è presente una rampa di scale che porta ad un pianerottolo con portone per dare l'accesso all'interno dell'immobile. Il fabbricato è stato costruito nel 1982 ed è composto da due piani fuori terra e sono parte di una



lottizzazione non costituita in condominio. Il bene pignorato è composto da una unità abitativa al primo piano del fabbricato.

Nello specifico si rileva quanto segue:

1. **appartamento a civile abitazione** censito al N.C.E.U. di Foggia al foglio 25, particella 233 subalterno 8, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 170 totale escluse aree scoperte mq 157, rendita €. 325,37. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 64,39. L'appartamento confina a nord-ovest con strada pubblica denominata via Tommaso Fiore, a sud-est con affaccio su altra proprietà privata, a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, a nord-est con altra unità immobiliare privata, salvo altri (non è stato possibile individuare i confini poiché gli stessi non sono indicati nell'atto di vendita né sulla planimetria catastale né in loco).

#### QUESITO 7

Il bene immobile di proprietà del sig. ██████████, non è concesso in locazione a terzi ma sono in uso dallo stesso sig. ██████████, anche se non risulta essere residente nell'abitazione di via Tommaso Fiore n°26/a.

#### QUESITO 8

Il bene oggetto del pignoramento non risulta essere costituito in condominio.

#### QUESITO 9

Per il bene oggetto della presente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

#### QUESITO 10

Da ricerche espedito dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (Bt), risultano i seguenti atti in archivio presso il suddetto ufficio:

- ✓ Concessione edilizia n°53 (*allegato n°12*).
- ✓ Concessione edilizia n°65 (*allegato n°13*).
- ✓ Richiesta di concessione edilizia in variante (*allegato n°14*).
- ✓ Permesso di abitabilità a C.E. nn°53 e 65 (*allegato n°15*).
- ✓ Permesso di abitabilità a C.E. nn°57 e 65 (*allegato n°16*).
- ✓ Certificazione inizio-fine lavori (*allegato n°17*).
- ✓ Progetto di trasformazione interna alloggi (*allegato n°18*).
- ✓ Progetto di variante (*allegato n°19*).



**QUESITO 11**

Per l'immobile oggetto della stima è stato redatto, dal sottoscritto C.T.U., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datato 19/11/2023. Classe energetica: F - 206,83 kWh/m<sup>2</sup>anno (*allegato n°21*). L'impianto termico è mancante del libretto di impianti, per tale motivo non è possibile inoltrare e depositare l'A.P.E. sul portale informativo della Regione Puglia "APE Puglia". Inoltre:

- a) il bene immobile risulta essere regolarmente accatastato;
- b) la planimetria catastale che risulta al foglio 25, particella 233, subalterno 8 non è conforme a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo; infatti sono state evidenziate alcune difformità nella disposizione dei muri interni (*allegato n°20*). Inoltre, la planimetria riportata in catasto è quella di un immobile disposta su due livelli, così come concessa dal Comune di Margherita di Savoia, senza tener conto che, successivamente fu richiesta dalla ditta di costruzioni una variante per trasformare l'immobile originario in due appartamenti autonomi rispettivamente disposti uno al piano terra (di altra proprietà) e l'altro al primo piano (di proprietà dell'esecutato). Di conseguenza, nella visura catastale viene riportata una inesatta di mq 170,00 e di mq 157,00 escluse aree scoperte.

Per la regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Agenzia del Territorio - Catasto, a firma di tecnico abilitato, n°1 variazione catastale, i cui costi vengono stimati in ca. € 2.000,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico comprensivo di spese, iva e cassa previdenziale;

- c) il fabbricato risulta essere costruito nei primi anni ottanta.
- d) l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione;
- e) non sono presenti opere abusive né difformità urbanistiche;
- f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

Nell'area del compendio pignorato, alla data del sopralluogo, non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

**QUESITO 12**

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

**Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall' Ill.mo G.E.**

Foggia, 20/11/2023 con ossequi

il C.T.U.

(*arch. Michele Del Priore*)



**QUADRO RIEPILOGATIVO****LOTTO UNICO**

*Appartamento per civile abitazione nel Comune di Margherita di Savoia (Bt), via Tommaso Fiore n°26/a in catasto urbano al foglio 25, particella 233, subalterno 8, cat. A/3, rendita € 325,37.*

L'immobile oggetto del pignoramento è posto in un fabbricato del tipo a schiera realizzato su due livelli ed è costituito da una struttura in cemento armato con chiusure verticali esterne in mattoni forati così come le tramezzature interne; presenta, inoltre, una copertura piana a terrazzo non calpestabile. Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta ed è situato nel centro abitato di Margherita di Savoia (Bt), più precisamente in zona periferica denominata "Città Giardino", la cui tipologia abitativa è prettamente di tipo turistica-residenziale. L'appartamento oggetto del pignoramento ha accesso dalla strada via Tommaso Fiore n°26/a per mezzo di una piccola corte esterna privata con cancelletto in ferro. All'interno di questa corte è presente una rampa di scale che porta ad un pianerottolo con portone per dare l'accesso all'interno dell'immobile. L'immobile, sviluppa una superficie calpestabile di mq. 48,97 ed è dotato di un balcone esposto a sud-est di mq. 11,50 con affaccio sul cortile privato di altra proprietà ed un altro balcone esposto a nord-ovest di mq. 5,09, con affaccio su strada pubblica. E' composto da un soggiorno-cucina di mq. 17,73, da una camera da letto di mq. 12,14, da una cameretta di mq. 10,05 ed un bagno di mq. 4,86. L'appartamento è dotato di rifiniture di livello medio/basse con pavimenti in ceramica di dimensioni cm. 50x50, i rivestimenti delle pareti della cucina sono in gres di dimensioni 20x20 e sono disposte per tutta l'altezza del muro, mentre il resto delle pareti sono intonacate a civile e sono di colori diversi. E' presente, all'interno dell'appartamento, una scalinata con rivestimento in granito, che collega la zona dell'ingresso alla zona girone. Nel bagno non è presente il rivestimento, né il pavimento né alcun sanitario. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco e gli infissi sono in legno di profilo inadeguato e non a taglio termico con singolo vetro; la componentistica degli infissi compresa la ferramenta è obsoleta e non funzionante così come gli avvolgibili in plastica. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e porte-finestre. Inoltre, l'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, quest'ultimo non è allacciato alla rete di distribuzione, e radiatori in ghisa. L'immobile, allo stato attuale, necessita di interventi di manutenzione, in quanto i soffitti presentano danni da infiltrazioni provenienti dalle infiltrazioni di acque meteoriche ristagnanti sul terrazzo. L'appartamento confina a nord-ovest con strada pubblica denominata via Tommaso Fiore, a sud-est con affaccio



su altra proprietà privata, a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, a nord- est con altra unità immobiliare privata, salvo altri (non è stato possibile individuare i confini poiché gli stessi non sono indicati nell'atto di vendita né sulla planimetria catastale nè in loco). E' attualmente censito nel N.C.E.U. di Foggia al foglio 25, particella 233 subalterno 8, cat. A/3, classe 2 consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 170 totale escluse aree scoperte mq 157, rendita €. 325,37.

**VALORE DI STIMA € 33.514,00**

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE APPARTAMENTO mq 61,46**

**CLASSE ENERGETICA F - 206,83 kWh/m<sup>2</sup>anno**



**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n°1* - Comunicazioni di sopralluogo alle parti (1° avviso).
- Allegato n°2* - Planimetria catastale immobile foglio 25, particella 233, subalterno 8.
- Allegato n°3* - Estratto di mappa foglio 25, particella 233.
- Allegato n°4* - Visura storica immobile (Catasto Fabbricati) foglio 25, particella 233, subalterno 8.
- Allegato n°5* - Rilievo metrico.
- Allegato n°6* - Documentazione fotografica.
- Allegato n°7* - Verbale di sopralluogo.
- Allegato n°8* - Richiesta al Comune di Margherita di Savoia di estratto di documentazione tecnica.
- Allegato n°9* - Richiesta al Comune di Margherita di Savoia di estratto di matrimonio del sig. ██████████.
- Allegato n°10* - Certificato di Stato Libero del sig. ██████████.
- Allegato n°11* - Computo metrico estimativa per il ripristino dell'immobile.
- Allegato n°12* - Concessione edilizia n°53.
- Allegato n°13* - Concessione edilizia n°65.
- Allegato n°14* - Richiesta di concessione edilizia in variante.
- Allegato n°15* - Permesso di abitabilità a C.E. nn°53 e 65.
- Allegato n°16* - Permesso di abitabilità a C.E. nn°57 e 65.
- Allegato n°17* - Certificazione inizio-fine lavori.
- Allegato n°18* - Progetto di trasformazione interna alloggi.
- Allegato n°19* - Progetto di variante.
- Allegato n°20* - Planimetria difformità catastali.
- Allegato n°21* - Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato n°22* - Ricevuta di inoltro della perizia alle parti ed agli esecutati.



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 335



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

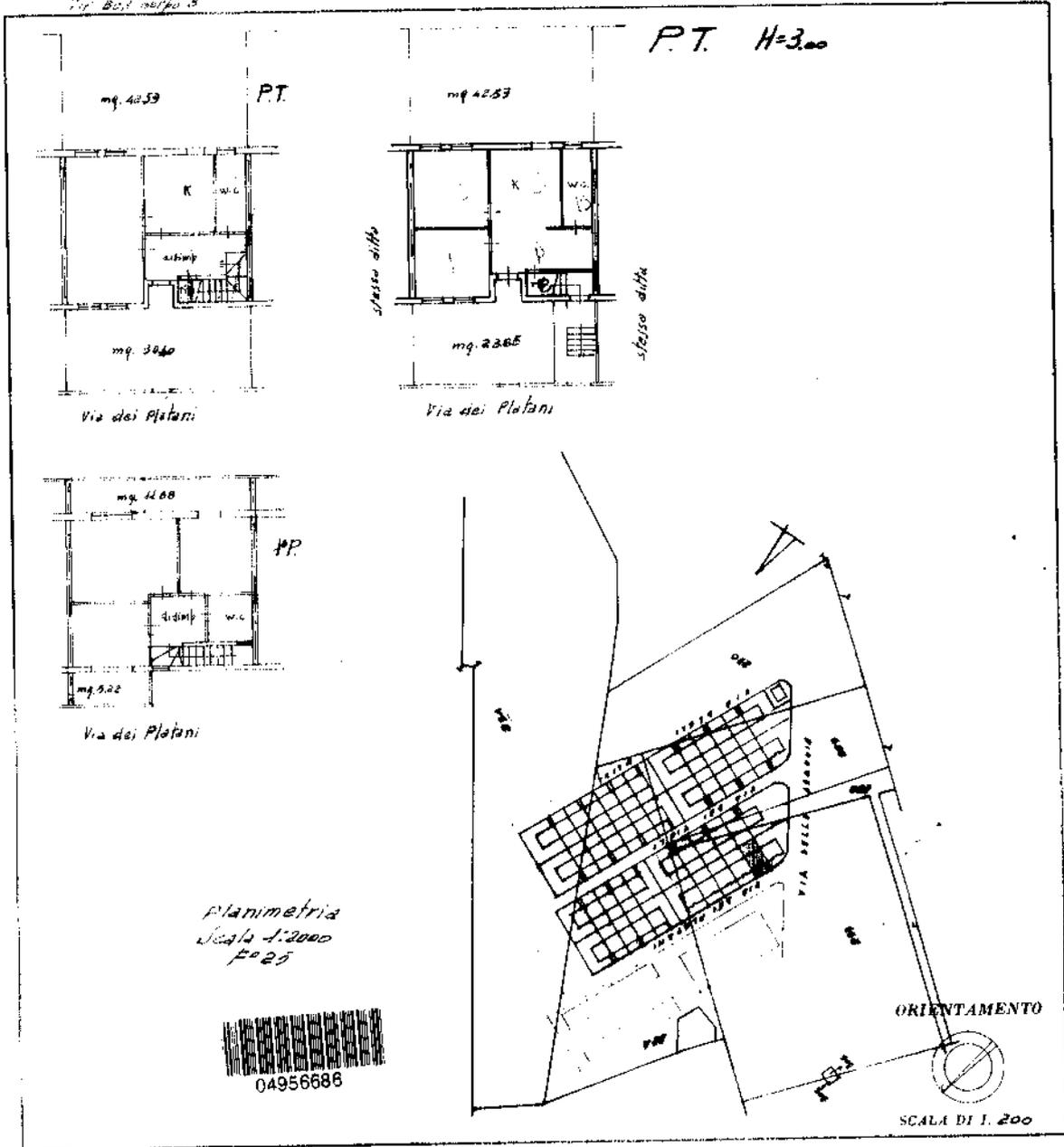
Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1985, N. 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Margherita di Savoia Via dei Platani 26  
Ditta **D. ALONSO GIUSEPPE & C. S.p.A.** **D. ALONSO NICOLA & C. S.p.A.**, germani, entrambi a Margherita di S.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FG

Fig. 201, foglio 8



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROF. V°

*Handwritten notes and signatures*

Completata dal Geometra  
**RUGGIERO UCCELLI**  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di FG  
DATA: 18-85  
Firma: *Ruggiero*

Ultima planimetria in atti



E=4500

1 Particella 233

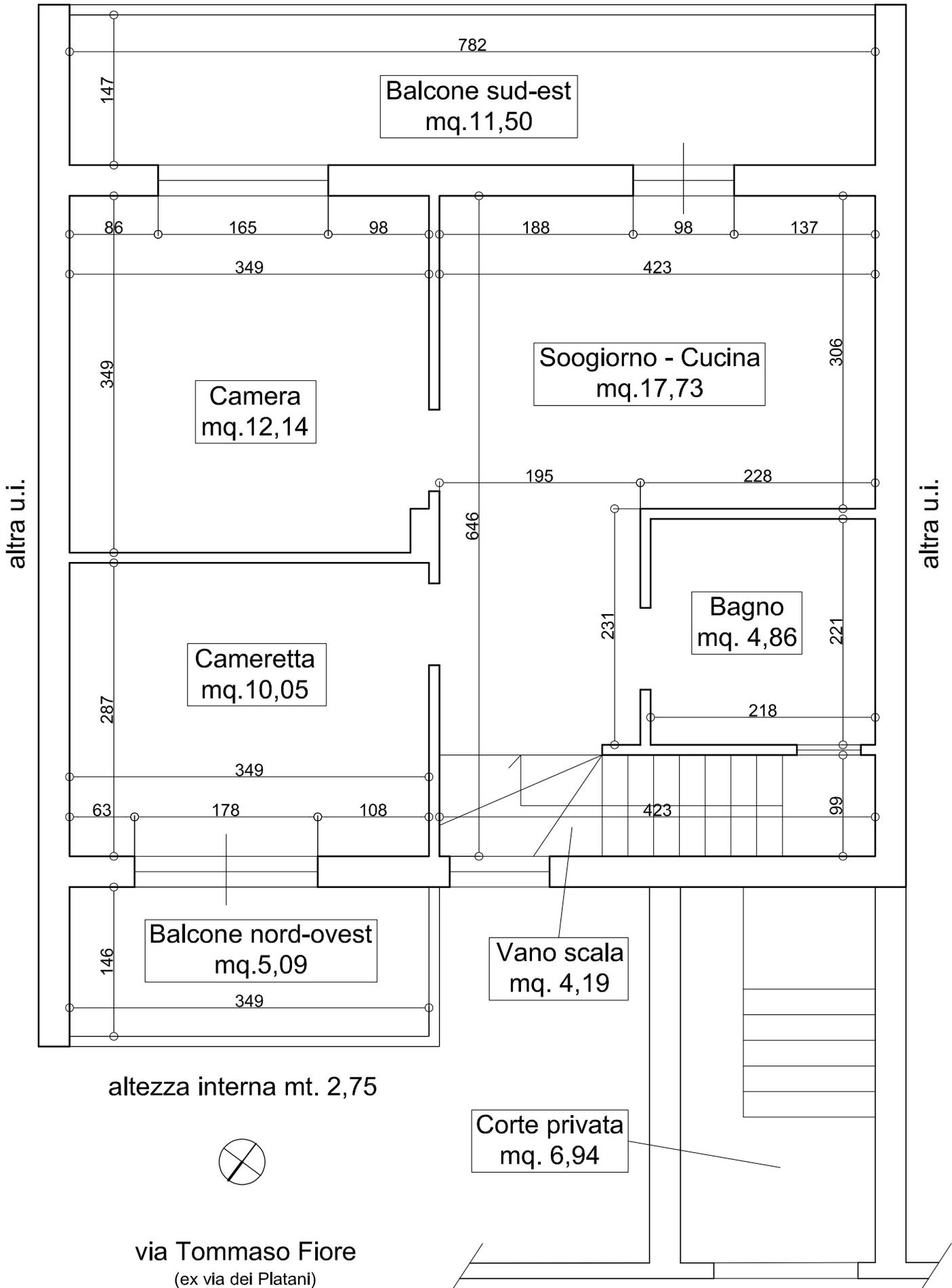
Comune: (FG) MARCHERITA DI SAVOIA  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica T19576/2022  
 19-Apr-2022 8:16:15  
 Foglio: 25

PLANIMETRIA IMMOBILE

VIA TOMMASO FIORE N°26/A

scala 1:50

affaccio su altra proprietà privata



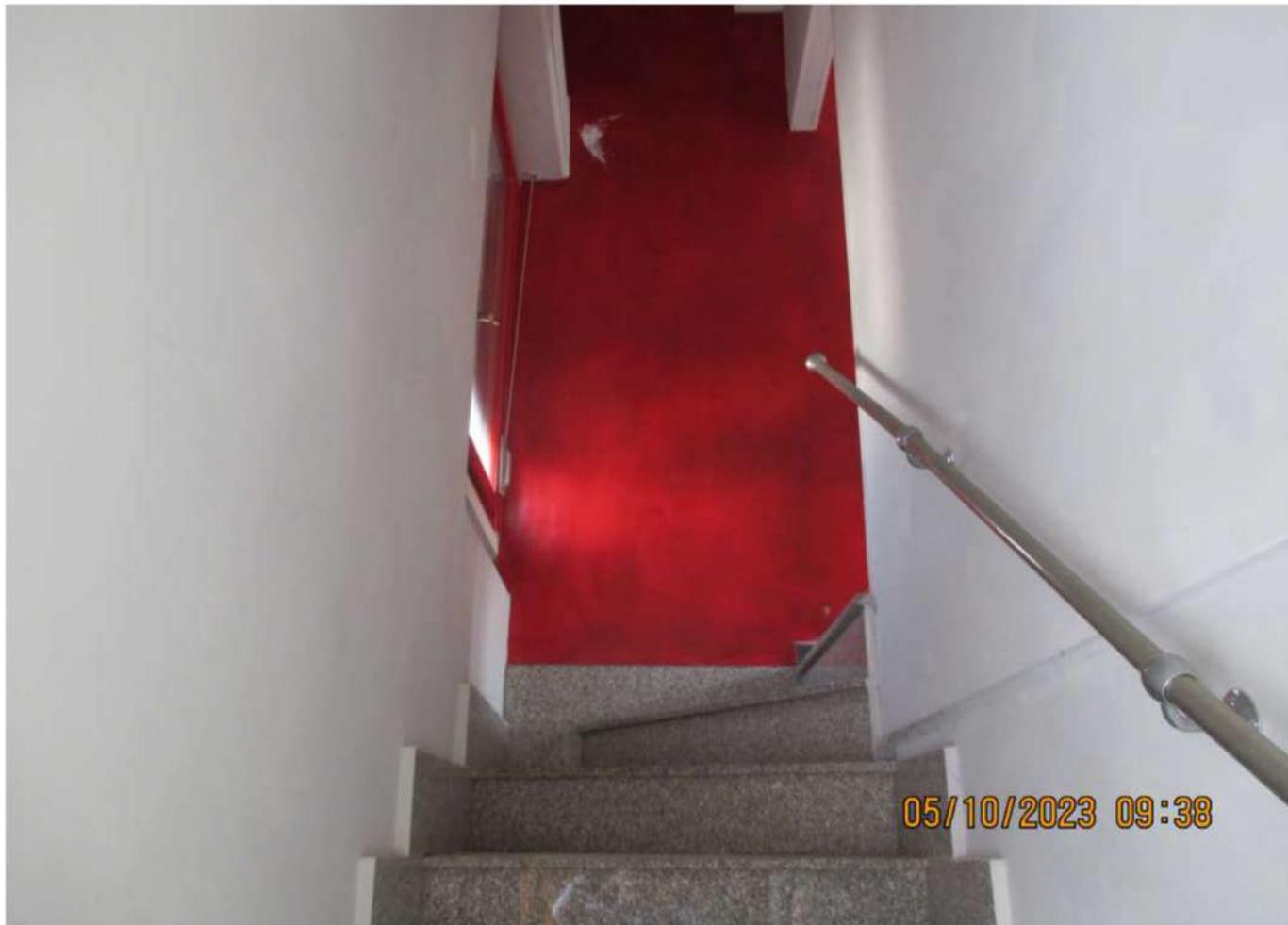
**FOTO N°1 - VISTA FACCIATA PRINCIPALE**



**FOTO N°2 - VISTA FACCIATA POSTERIORE**



**FOTO N°3 - VISTA VANO SCALA**



**FOTO N°4 - VISTA VANO SCALA VERSO PORTONE D'INGRESSO**



**FOTO N°5 - VISTA BALCONE SUD-EST**



**FOTO N°6 - VISTA BALCONE SUD-EST**



FOTO N°7 - VISTA SOGGIORNO/CUCINA



FOTO N°8 - VISTA SOGGIORNO/CUCINA



**FOTO N°9 - VISTA CAMERA**



**FOTO N°10 - VISTA SOFFITTO CAMERA**



**FOTO N°11 - VISTA SOFFITTO CAMERA**



**FOTO N°12 - VISTA CAMERETTA**



**FOTO N°13 - VISTA SOFFITTO CAMERETTA**



**FOTO N°14- VISTA BAGNO**



**FOTO N°15 - VISTA BALCONE NORD-OVEST**



**FOTO N°16- VISTA SOTTOCIELO BALCONE NORD-OVEST**



**FOTO N°17 - VISTA BAGNO**



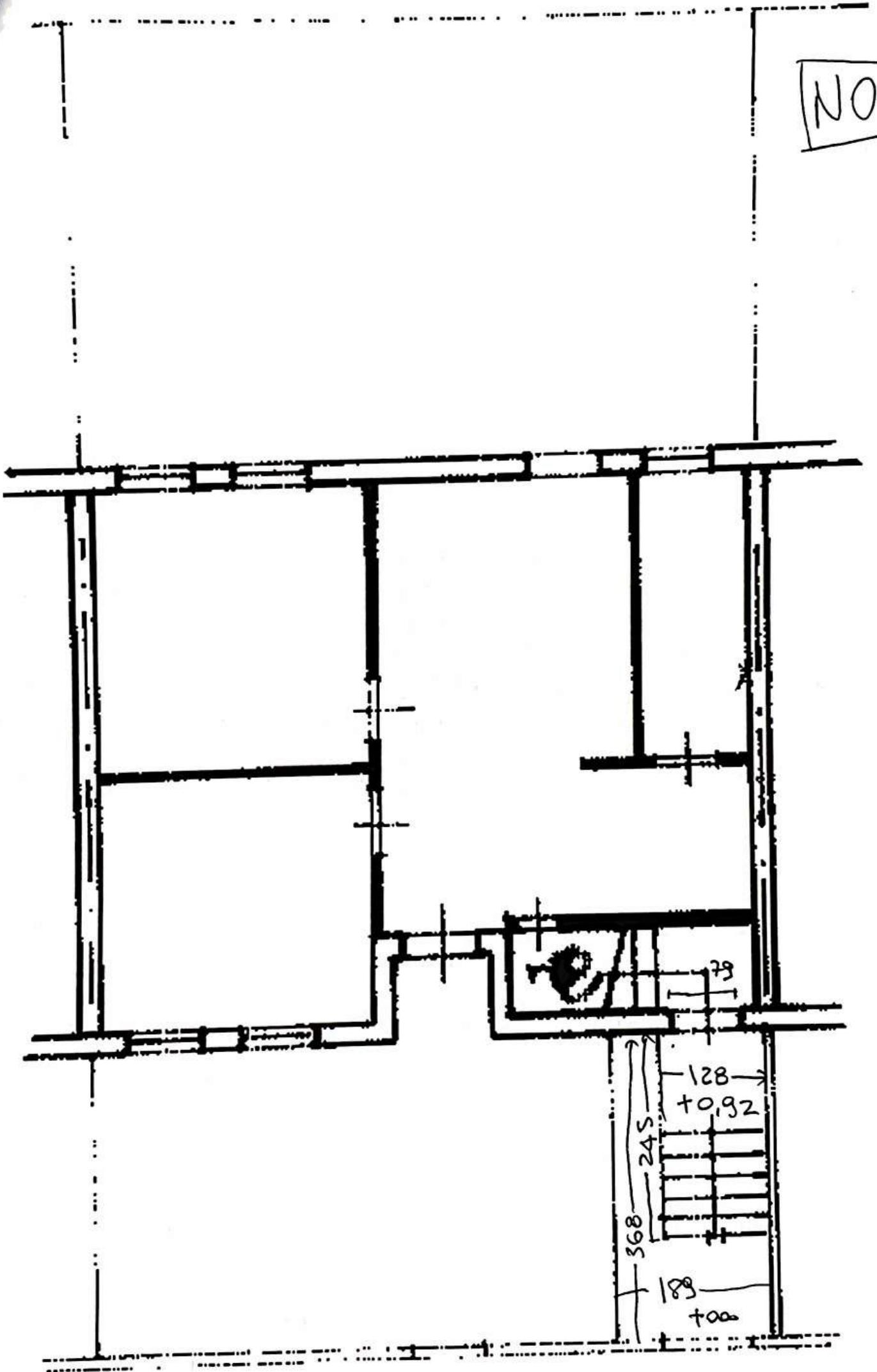
**FOTO N°18- VISTA BAGNO**



FOTO N°19 - VISTA BAGNO



NO



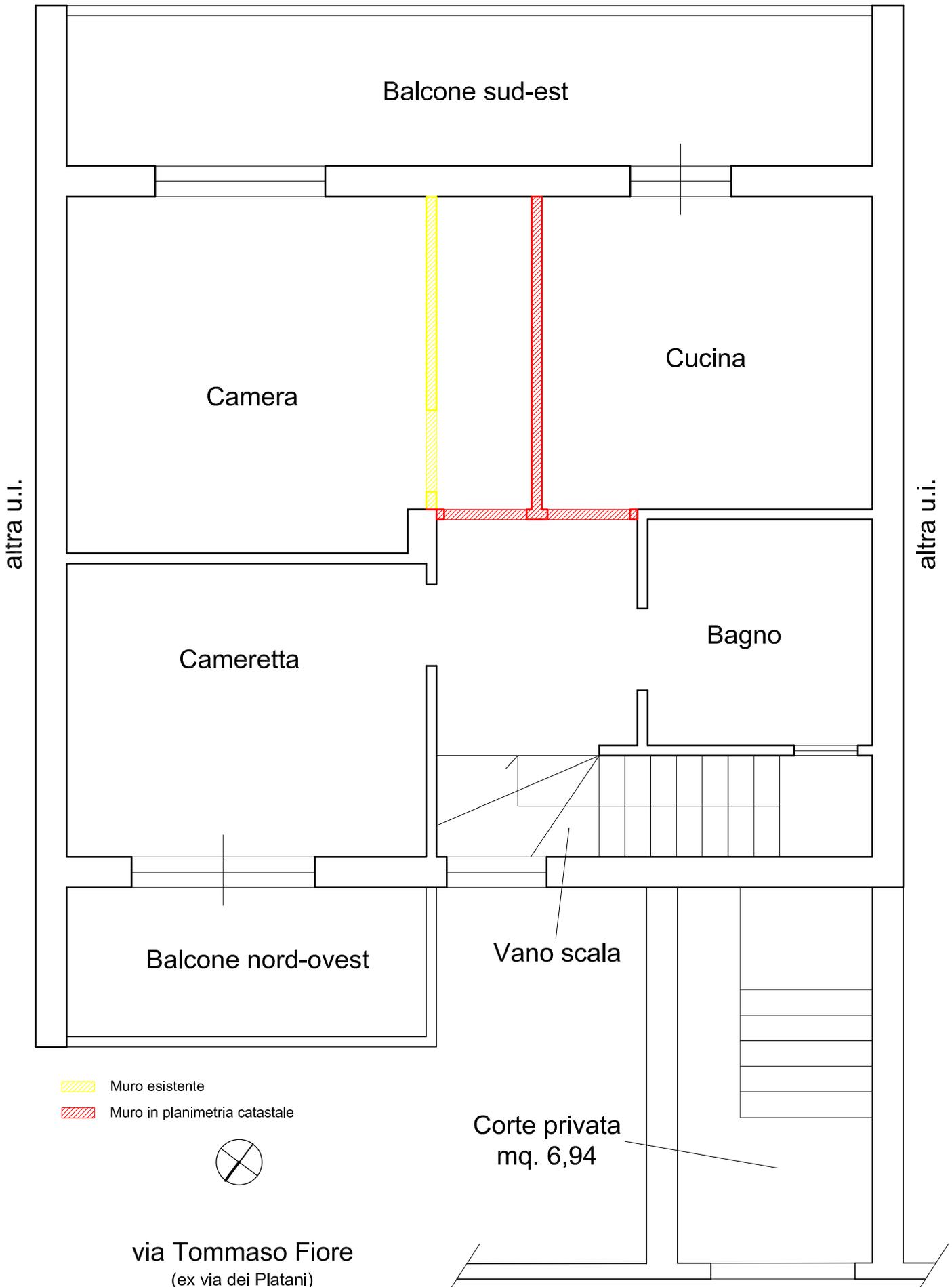


PLANIMETRIA IMMOBILE - DIFFORMITA' CATASTALE

VIA TOMMASO FIORE N°26/A

scala 1:50

affaccio su altra proprietà privata



-  Muro esistente
-  Muro in planimetria catastale



via Tommaso Fiore  
(ex via dei Platani)

Corte privata  
mq. 6,94





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2024



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1.2

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: Esecuzione immobiliare r.g.es.101/2022

### Dati identificativi

Regione: Puglia  
 Comune: MARGHERITA DI SAVOIA  
 Indirizzo: Via Tommaso Fiore, n. 26/a  
 Piano: 1°  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 41,364254 ; 16,149533

Zona climatica: C  
 Anno di costruzione: 1980  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 50,52  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 181,31  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale			MARGHERITA DI SAVOIA			Sezione			Foglio			25			Particella			233		
Subalterni	da	8	a	8	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a		
Altri subalterni																				

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato

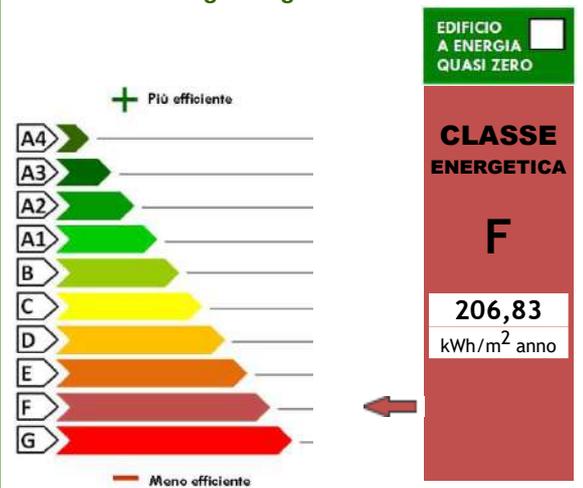
INVERNO



ESTATE



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

**A1**

72,64 kWh/m<sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2024



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua 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	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>206,83</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.053,06 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>0,00</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>41,37</b>
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Solai verso esterno (Estradosso)	Sì	10,4	D - 134,46	<b>B</b>  <b>100,80</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  26 anni
REN2	Intervento su infissi	No	0,0	E - 200,16	
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Caldaia a condensazione	No	26,0	E - 164,63	
REN4					
REN5					
REN6					





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2024



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	181,310	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	213,317	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1,177	
EPH,nd	128,8	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,08	-
YIE	0,74	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 kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733   $\eta_H$	0,0	175,8
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,567   $\eta_W$	0,0	31,0
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2024



## 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.

Gli interventi migliorativi consistono nell'installazione di una caldaia a condensazione, sostituzione degli infissi e isolamento termico del solaio in copertura su estradosso.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente / Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo / Società

Nome e Cognome / Denominazione	Michele Del Priore
Indirizzo	Via Mario Natola , 39 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	michele.delpriore@libero.it
Telefono	3479368894
Titolo	Architetto
Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti, P.P.C. della provincia di Foggia
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>
Informazioni aggiuntive	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

## 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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

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

Data di emissione 19/11/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO:

VALIDO FINO AL: 31/12/2024



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 confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

## PRIMA PAGINA

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

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

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

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

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

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

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

