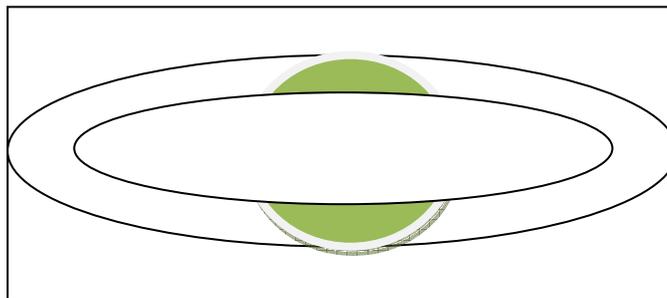




**Studio di Ingegneria**

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13/A, 71029 - TROIA (FG)  
tel. fax: 0881/970848  
cell.: 340-6874604 e 331-6500841  
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A  
[ing.michelefesta@gmail.com](mailto:ing.michelefesta@gmail.com)  
[ing.michelefesta@pec.it](mailto:ing.michelefesta@pec.it)



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**OGGETTO:**

**Proc. Esec. N. 283/2021 R.G.E. PROMOSSA DA**

**PENELOPE SPV srl**

**contro**



**Elaborato:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).**

**G.E.: dott. PALAGANO Michele**

**IL C.T.U.**

**data: 01/04/2023**

\_\_\_\_\_  
(dott. ing. Michele FESTA)



## INDICE GENERALE

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b>	<b>Pag. 2</b>
□ <b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	<b>4</b>
□ <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b>	<b>9</b>
□ <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>10</b>
<i>Controllo completezza documentazione</i>	<b>11</b>
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	<b>12</b>
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	<b>13</b>
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	<b>14</b>
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	<b>14</b>
<i>Identificazione dei beni pignorati</i>	<b>18</b>
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	<b>18</b>
<i>Descrizione dei beni pignorati</i>	<b>18</b>
<i>Stima dei beni pignorati</i>	<b>22</b>
<i>Indicazione delle superfici dei beni in forma tabellare</i>	<b>29</b>
<i>Verifica della separabilità dei beni</i>	<b>30</b>
<i>Individuazione dei lotti e prezzo a base d'asta</i>	<b>30</b>
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	<b>32</b>
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	<b>33</b>
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<b>34</b>
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i>	<b>35</b>
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	<b>38</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>Pag. 39</b>



# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 283/2021 RUOLO GENERALE ESECUZIONI**

**PROMOSSA DA**

***PENELOPE SPV srl***

**CONTRO**

[REDACTED]

**G.E. – dott. PALAGANO Michele**

**C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA**

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO***

### **PREMESSA**

Con decreto del G.E. dott. PALAGANO Michele del 21/06/2021, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 283/21 R.G.E. promossa da **PENELOPE SPV srl** con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1 (C.F./P.iva: 04934510266), contro il sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), residente in Stornara (FG), via Gorizia n. 1.

Pertanto veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale in data 08/11/2021.



Il giorno 08/11/2021, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento presso il Tribunale di Foggia e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 del 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 riportare pedissequamente il contenuto), 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 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

**4.** alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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 portare 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 dell'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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;

**11.** alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a)** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o 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 con il 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 su cui sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.*

*f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

***Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria 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 18/12/2008 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.*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto CTU, tramite pec del 22/12/20 e contatto telefonico, comunicava rispettivamente al Creditore Procedente “PENELOPE SPV srl” e alla parte esecutata “[REDACTED]”, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno **11/01/2023**, alle ore 14:30 in Stornara, via Gorizia n. 1 con appuntamento presso l'ingresso di uno dei beni pignorati (appartamento di residenza della parte esecutata).

Nel giorno stabilito, non avveniva l'incontro con la parte esecutata sig. [REDACTED] a causa di problematiche familiari della stessa parte. Si susseguivano diversi tentativi di incontro per l'accesso agli immobili pignorati ma tutti non andati a buon fine. Si chiedeva pertanto al GE, una proroga di almeno 60 gg sulla consegna della perizia di CTU che veniva concessa all'udienza del 28/02/2023.



Solo in data 30/03/23 si procedeva all'ingresso all'interno degli immobili alla presenza del solo coniuge della parte esecutata (sig.ra [REDACTED]) dopo contatto telefonico con la stessa parte esecutata momentaneamente fuori sede. Pertanto si accedeva a tutti gli immobili pignorati procedendo prima per quello utilizzato come residenza del nucleo familiare in via Gorizia n. 1 – Stornara (FG), e poi per quello di p.zza Buonarroti n. 1 – P.1° Stornara (FG) il quale è costituito da un appartamento per civile abitazione che risultava concesso in affitto e da un box a piano interrato dello stesso stabile condominiale.

Il primo immobile pignorato visionato, è sito al piano primo di uno stabile di maggior consistenza sito in via Gorizia n. 1 – Stornara (FG) ed è utilizzato come residenza del nucleo familiare dell'esecutato. Inoltre si procedeva a visionare il piano terzo composto da una parte chiusa e di una parte a terrazzo di copertura dello stesso stabile del primo immobile e una cantinola ubicata a piano interrato sempre dello stesso stabile.

Durante le operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso l'ufficio tecnico di Stornara e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le questioni catastali.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.



**Quesito n. 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 del 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.*

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da una relazione notarile per notar Galletti Marco di Perugia.

**Quesito n. 1bis:** *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 riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

I beni pignorati sono rappresentati da:

**a) un appartamento** per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, situato a piano primo, in Stornara (FG), via M. Buonarroti n. 1 (Palazzina "D"), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 17, p.IIa 256 sub. 26**, cat. A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, R.C. € 322,79 ,  
ubicazione catastale p.zza M. Buonarroti n.1, scala D, interno 4, P.1;



**b) un box** a piano Interrato, all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza uguale al punto a), sito in Stornara, via Puccini, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 17, p.IIa 256 sub. 52**, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 16 mq, R.C. € 45,45, ubicazione catastale via Giacomo Puccini int. 23, P.S1;

**c) un appartamento** per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, situato a piano primo, sito in Stornara, via Gorizia n. 1 angolo via Iolanda, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 4**, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60 , ubicazione catastale via Gorizia, P.1;

**d) una cantinola** a piano Interrato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza uguale al punto c), sito in Stornara (FG), via Gorizia n. 1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 7**, cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 17 mq, R.C. € 48,29, ubicazione catastale via Gorizia 1, PS1;

**e) un terrazzo - deposito** a piano Secondo, all'interno di un fabbricato di maggior consistenza uguale al punto c), sito in Stornara (FG), via Gorizia n. 1 angolo via Iolanda, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 8**, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 63 mq, R.C. € 152,92, ubicazione catastale via Gorizia 1, P.2.

### **Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio dei beni pignorati.**

#### **a) e b) Appartamento e box, via M. Buonarroti - via Puccini:**

- Gli immobili pignorati, sono pervenuti per l'intero alla parte esecutata, tramite Decreto di Trasferimento del Tribunale di Foggia del 08/01/2007 rep. 44, trascritto presso



la Conservatoria RR.II. di Foggia il 07/02/2007 al n. 2374, contro [REDACTED]

[REDACTED];

- Gli immobili pignorati, sono pervenuti al sig. Caggianella tramite Atto per notar Rizzo Corallo del 01/12/1989, rep. 16359, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 12/12/1989 al n. 270445.

**c) d) ed e) Appartamento, deposito – terrazzo e cantina, via Gorizia:**

- Gli immobili pignorati, sono pervenuti alla parte eseguita, tramite Dichiarazione di Successione per Testamento Olografo pubblicato dal Notaio Simonetti il 19/05/2006, registrato a Cerignola il 26/05/2006 al n. 643/1. La Successione è stata registrata a Foggia il 02/08/2006 al n. 360/2006 e trascritta a Foggia il 19/10/2006 al n. 16228 a favore della parte eseguita contro [REDACTED] e [REDACTED]. In precedenza gli immobili erano di proprietà del sig. [REDACTED] il quale li ha materialmente realizzati nella seconda metà degli anni sessanta.

***Quesito n. 1ter: 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.***

I beni oggetto di questa Procedura Esecutiva, sono stati oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 12/07/2021, rep. 2929/2021 trascritto il 30/07/2021 – ai nn. 18062 RG e 14351 RP, a favore del Creditore Procedente **PENELOPE SPV srl**.

I dati catastali attuali dei beni pignorati, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.



**Quesito n. 1quater:** *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.*

Da quanto potuto constatare sui beni oggetto di pignoramento, non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili pignorati.

**Quesito n.1quinquies:** *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.*

Da quanto constatato in sede di sopralluogo, la parte esecutata è in regime di separazione dei beni con il coniuge.

**Quesito n. 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;*

I beni pignorati sono rappresentati da:

**a) un appartamento** per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, situato a piano primo, sito in Stornara, via M. Buonarroti n. 1 (Palazzina "D"), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 17, p.IIa 256 sub. 26**, cat. A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, R.C. € 322,79 , ubicazione catastale p.zza M. Buonarroti n.1, scala D, interno 4, P.1;

**b) un box** a piano Interrato, all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza coincidente con quello di cui al punto a), sito in Stornara, via Puccini, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 17, p.IIa 256 sub. 52**, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 16 mq, R.C. € 45,45, ubicazione catastale via Giacomo Puccini int. 23, P.S1;



**c) un appartamento** per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, situato a piano primo, sito in Stornara, via Gorizia n. 1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 4**, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60 ,  
ubicazione catastale via Gorizia, P.1;

**d) una cantinola** a piano Interrato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza uguale al punto c), sito in Stornara (FG), via Gorizia n. 1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 7**, cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 17 mq, R.C. € 48,29,  
ubicazione catastale via Gorizia 1, PS1;

**e) un terrazzo - deposito** a piano Secondo, all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza uguale al punto c), sito in Stornara (FG), via Gorizia n. 1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 8**, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 63 mq, R.C. € 152,92,  
ubicazione catastale via Gorizia 1, P.2.

I confini del bene a) appartamento via Buonarroti, sono con scala condominiale a Nord – Est e con altro appartamento di diversa proprietà, con strada di piano a Sud – Est e con area di pertinenza condominiale a Nord – Ovest, salvo altri.

I confini del bene b) box a piano seminterrato via Puccini, sono con corsia di manovra e con terrapieno, salvo altri.

I confini del bene c) ed e) rispettivamente adibito a civile abitazione a P.1° e a terrazzo – deposito a P.2°, sono con strada pubblica via Gorizia a Nord - Ovest, con via Iolanda a Nord – Est e con scala comune a Sud - Ovest, salvo altri.

**Immobile a) – Appartamento in Stornara, via M. Buonarroti n. 1 - P.1°**



L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale a piano primo, a cui si accede direttamente ad un vano adibito a soggiorno dotato di balcone e finestra; dal soggiorno è possibile accedere direttamente al vano adibito a Pranzo e al corridoio da cui si accede alla zona notte formata da n. 2 camere da letto, da un ripostiglio e da n. 1 Wc. L'appartamento è dotato anche di n. 3 balconi di cui uno a servizio del Soggiorno, uno a servizio della Cucina –pranzo e uno a servizio della camera da letto.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative all'androne di ingresso a piano terra e al vano scala condominiale, ai diritti sul terrazzo di copertura, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

#### **Immobile b) – Box in Stornara, via Puccini – P.S1**

L'ingresso al bene, avviene dalla strada pubblica via Puccini e da questa tramite la rampa condominiale, si accede alla corsia di manovra dello stesso stabile condominiale dell'appartamento sopra indicato.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata.

#### **Immobile c) – Appartamento in Stornara, via Gorizia n. 1 - P.1°**

L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale (con accesso dalla strada pubblica via Gorizia n. 1) a piano primo, a cui si accede direttamente ad un vano adibito ad ingresso e da questo ad un lungo corridoio da dove trovano accesso le varie camere. L'appartamento di un balcone ad angolo per tutto l'affaccio su via Gorizia e su via Iolanda.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata

Le parti comuni in capo al bene pignorato con gli altri beni anch'essi pignorati, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative all'androne di ingresso a



piano terra e al vano scala condominiale, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

#### **Immobile d) – Locale deposito con terrazzo in Stornara, via Gorizia 1 - P.2**

L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale (con accesso dalla strada pubblica via Gorizia n. 1) a piano secondo, a cui si accede direttamente ad un grosso vano adibito catastalmente a lavatoio e da questo ad un'area scoperta adibita a terrazzo ad uso esclusivo con balcone finale su via Iolanda. L'immobile è dotato di n. 1 Wc ed occupa di fatto l'intera copertura dello stabile condominiale con affaccio su via Gorizia e su via Iolanda.

Inoltre è presente una tettoia smontabile non riportata sui titoli abilitativi, con struttura portante in legno e copertura con telo, ubicata sul terrazzo a confine con i volumi assentiti, per una superficie di circa mq 45

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata.

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative all'androne di ingresso a piano terra e al vano scala condominiale, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

#### **Immobile e) – Locale cantinola in Stornara, via Gorizia 1 - P.S1**

L'ingresso al bene, avviene da una scalinata che trova accesso dall'androne condominiale a piano terra dello stabile di maggior consistenza.

Il vano cantina è dotato di finestra di areazione verso via Gorizia.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative all'androne di ingresso a piano terra da via Gorizia, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.



**Quesito n. 2bis:** *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.*

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione della ubicazione dei fabbricati di maggior consistenza di appartenenza dei beni pignorati.

**Quesito n. 3:** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

**Immobile a) – Appartamento in Stornara, via M. Buonarroti n. 1 - P.1°**

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato a piano primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, sito in Stornara, via M. Buonarroti n. 1, scala "D", realizzato alla fine degli anni 80 dall'impresa Gamma Costruzioni srl.



L'ingresso al fabbricato condominiale avviene dalla strada pubblica via M. Buonarroto civico n. 1, tramite un portoncino condominiale a cui si accede ad un atrio che porta al vano scala condominiale a servizio dei vari piani.

Dal pianerottolo di piano primo, avviene l'accesso all'appartamento direttamente ad un vano adibito a soggiorno dotato di Balcone e di finestra; dal soggiorno è possibile accedere direttamente al vano adibito a Pranzo e al corridoio da cui si accede alla zona notte formata da n. 2 camere da letto, da un ripostiglio e da n. 1 Wc. L'appartamento è dotato anche di n. 3 balconi di cui uno a servizio del soggiorno, uno a servizio del vano cucina –pranzo e uno a servizio della camera da letto.

Le dotazioni condominiali, per quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative alla comunione dell'atrio di ingresso, della scala condominiale, e dei diritti sulla copertura dello stabile di maggior consistenza salvo altro non a conoscenza.

L'appartamento è allo stato finito e ha rifiniture datate alla sua costruzione risalente alla fine degli anni 80, di tipo economico e popolari.

Gli infissi sono ancora quelli originali con struttura in Alluminio, la pavimentazione è in monocottura.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas metano che produce anche l'acqua calda sanitaria che al momento del sopralluogo non era funzionante.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idraulico e gas, nonché del libretto di impianto della caldaia.

Pertanto si ritiene che gli impianti in genere, siano da assoggettare a messa a norma con rilascio della dichiarazione di conformità, con un costo presunto omnicomprendente, di circa € 2.500,00.

L'altezza netta interna misurata è di circa mt 2,70.

La struttura portante dello stabile condominiale di maggior consistenza è in cemento armato, e per quanto potuto costatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.



### **Immobile b) – Box in Stornara, via Puccini – P.S1**

Il bene pignorato è rappresentato da un box ubicato a piano seminterrato dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza dell'appartamento a), sito in Stornara, con accesso dalla rampa condominiale in via Puccini, realizzato alla fine degli anni 80 dall'impresa Gamma Costruzioni srl.

L'ingresso al bene, avviene dalla strada pubblica via Puccini e da questa tramite la rampa condominiale, si accede alla corsia di manovra.

L'altezza interna netta è di circa mt 2,70; le pareti e il soffitto risulta intonacato al civile, mentre la pavimentazione è in calcestruzzo levigato

### **Immobile c) – Appartamento in Stornara, via Gorizia n. 1 - P.1°**

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione ubicato a piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, sito in Stornara, via Gorizia n. 1 angolo via Iolanda, realizzato originariamente prima del 1967 e successivamente ristrutturato nel 2010.

L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale (con accesso dalla strada pubblica via Gorizia n. 1) a piano primo, a cui si accede direttamente ad un vano adibito ad ingresso e da questo ad un lungo corridoio da dove trovano accesso le varie camere. L'appartamento è dotato di un balcone ad angolo per tutto l'affaccio su via Gorizia e su via Iolanda.

L'appartamento è allo stato finito e ha rifiniture risalenti alla sua ristrutturazione recente del 2010 di tipo discrete.

Gli infissi sono in Legno/Alluminio con vetro camera; la pavimentazione è in parte in gres porcellanato e in parte in parquet.

Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a ventilconvettori con funzionamento elettrico e con caldaia a gas metano con produzione anche di acqua calda



sanitaria; inoltre l'immobile è dotato di impianto fotovoltaico da 6 Kw ubicato sul solaio piano di copertura.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti e il libretto di impianto ma si ritiene che gli stessi impianti, essendo di recente costruzione, siano comunque stati realizzati relativamente secondo norma.

Comunque si può ipotizzare un costo presunto per il rilascio delle dichiarazioni di conformità di circa € 2.500.

L'altezza netta interna misurata è di circa mt 2,95.

La struttura portante dello stabile condominiale di maggior consistenza in muratura, per quanto potuto constatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.

#### **Immobile d) – Locale deposito con terrazzo in Stornara, via Gorizia 1 - P.2**

Il bene pignorato è rappresentato da un deposito con annesso terrazzo che costituisce la copertura dello stabile di maggior consistenza.

L'ingresso al bene, avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale (con accesso dalla strada pubblica via Gorizia n. 1) a piano secondo, da cui si accede direttamente ad un grosso vano adibito catastalmente a lavatoio e da questo ad un'area scoperta adibita a terrazzo ad uso esclusivo con balcone finale su via Iolanda. L'immobile è dotato di n. 1 Wc ed occupa di fatto l'intera copertura dello stabile condominiale con affaccio su via Gorizia e su via Iolanda.

Le pareti e il solaio di copertura sono intonacati al civile; la pavimentazione è in gres porcellanato; gli infissi sono in Legno / Alluminio con vetro camera.

L'altezza netta interna è di circa mt 2,30

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento dello stesso tipo di quello dell'appartamento.

Il grado di rifinitura è discreto.



Inoltre è presente una tettoia smontabile con struttura portante in legno e copertura con telo, ubicata sul terrazzo a confine con i volumi assentiti, per una superficie di circa mq 45.

Sul terrazzo è ubicata una scala di servizio in ferro che porta al solaio piano di copertura dove è posizionato un impianto fotovoltaico da 6 Kw circa a servizio dei beni pignorati.

#### **Immobile e) – Locale cantinola in Stornara, via Gorizia 1 - P.S1**

Il bene pignorato è rappresentato da una cantinola a piano interrato dello stesso stabile di maggior consistenza dei due immobili precedenti.

L'ingresso al bene, avviene dalla scalinata comune che trova accesso dall'androne condominiale a piano terra dello stabile di maggior consistenza.

Il vano cantina è dotato di areazione verso via Gorizia.

Le pareti e il solaio di copertura sono intonacati al civile; la pavimentazione è in gres porcellanato.

L'altezza netta interna è di circa mt 2,20

Il grado di rifinitura è sufficiente per l'uso cui è destinato l'immobile.

***Quesito n. 4:*** *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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.*



Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dei due lotti costituiti rispettivamente da un appartamento per civile abitazione P.1° e box a PS1 in Stornara in via M. Buonarroti n. 1, da un appartamento per civile abitazione a P.1° con deposito e terrazzo a P.2° e annessa cantinola a P.S1 in Stornara, via Gorizia n. 1 angolo via Iolanda. Di seguito si elencano i due lotti costituiti pertanto da:

**LOTTO N. 1: Piena proprietà in Stornara (FG) di “a) appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 17, p.lla n° 256 sub. 26, categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, P.1°, via M. Buonarroti n. 1, scala “D” - Rendita Catastale € 322,79 avente superficie netta totale di circa mq 100, oltre a n. 3 balconi di superficie totale pari a circa mq 11,50, con superficie totale commerciale di circa mq 104; b) box, ubicato a Piano Seminterrato dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 17, p.lla n° 256 sub. 52, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 16, P.S1°, via Giacomo Puccini int. 23, - Rendita Catastale € 45,45”.**

Il solo bene appartamento, è occupato ed oggetto di contratto di affitto a favore della signora Traistaru Eugenia Tantica; il box invece è nella piena disponibilità della parte esecutata.

**LOTTO N. 2: Piena proprietà in Stornara (FG) di “a) appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 15, p.lla n° 1357 sub. 4, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, P.1°, via Gorizia n. 1, - Rendita Catastale € 238,60 avente superficie netta totale di circa mq 137, oltre a n. 1**



*balcone di circa mq 35; b) Cantina, ubicata a Piano Seminterrato dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 15, p.lla n° 1357 sub. 7, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq 17, P.S1°, via Gorizia n. 1 - Rendita Catastale € 48,29; c) locale deposito (lavanderia) con annesso terrazzo, ubicato a Piano Secondo dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 15, p.lla n° 1357 sub. 8, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 63 mq, P.2°, via Gorizia n. 1, - Rendita Catastale € 152,92, avente superficie netta totale di circa mq 55, oltre al terrazzo e n. 1 balcone avente superficie totale di circa mq 82. Gli immobili sono dotati di impianto fotovoltaico da 6 Kw circa ubicato sul solaio di copertura piano”.*

Il bene, è occupato dalla parte eseguita e dal suo nucleo familiare.

## **STIMA DEI BENI**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Stornara (FG) rispettivamente in zona semicentrale quelli del lotto n. 2, e in zona periferica quelli del lotto n. 1. La richiesta di mercato immobiliare nelle zone di ubicazione degli immobili, può essere considerata in genere di tipo medio bassa.

## **STIMA LOTTO N. 1**

La superficie totale commerciale dell'appartamento è di circa **mq 103**.



La superficie commerciale del box è di circa **mq 17**.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per tutti gli ambienti interni e pari a 0,30 per i balconi.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq per l'appartamento e da un minimo di 450,00 ad un massimo di 600,00 €/mq per il box.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 1° semestre 2022 per la zona di ubicazione del bene:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: STORNARA

Fascia/zona: Periferica/OLTRE VIA REGINA MARGHERITA - VIA CASTELVECCHIO - VIA OBERDAN

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,6	2,1	N
Box	NORMALE	450	550	L	1,8	2,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione degli stessi e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 600,00 (Euro/mq seicento/00) per l'appartamento e di €/mq 550,00 (Euro/mq cinquecentocinquanta/00) per il box.

Il più probabile valore venale dei beni pignorati inclusi nel Lotto n. 1, risulta quindi:

Appartamento - mq 103,51 x €/mq 600,00 = € **62.106,00** (euro sessantaduemilacentosei/00)

Box - mq 17,00 x €/mq 550,00 = € **9.350** (euro novemilatrecentocinquanta/00)

Il più probabile valore venale totale dei beni pignorati inclusi nel Lotto n. 1, risulta quindi:

€ 62.106,00 + € 9.350,00 = € **71.456,00** (euro settantunomilaquattrocentocinquantasei/00)



## **STIMA LOTTO N. 2**

La superficie totale commerciale del Lotto n. 2 comprensiva di quella dell'appartamento, dei balconi e della cantinola è di circa **mq 243**

La superficie dell'immobile indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata considerando applicando alla superficie lorda del locale cantina un coefficiente di 0,40 , a quella della scalinata condominiale un coefficiente di 0,50 , a quella dei balconi e terrazzi di 0,30 e a quella del piano 2° adibita a deposito - lavatoio di 0,50.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 500,00 ad un massimo di 800,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 1° semestre 2022 per la zona di ubicazione del bene:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: STORNARA

Fascia/zona: Centrale/VIA E.FIERAMOSCA,P.ZZA MATTEOTTI,V.CAIROLI,VIA MANZONI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,9	2,6	N
Box	NORMALE	500	650	L	2,2	2,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione degli stessi e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 700,00 (Euro/mq settecento/00).

Inoltre si considera un valore di circa € 15.000 per l'impianto fotovoltaico esistente da circa 6kW a servizio dell'immobile.

Il più probabile valore venale del bene pignorato incluso nel Lotto n. 2, risulta quindi:

- mq 243,15x€/mq 700,00 + € 15.000 = **€ 185.205,00** (euro centoottantacinqueduecentocinque/00)



**Quesito n. 4bis:** 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.

Di seguito si riporta la superficie interna nette, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**LOTTO N. 1: Appartamento - F. 17, p.IIa 256 sub. 26 via Buonarroti**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>PIANO PRIMO</b>				
Appartamento	100	103	1,00	103
Balconi		11,70	0,30	3,51
<b>Totale</b>	<b>mq 111,60</b>	<b>mq 114,70</b>		<b>mq 103,51</b>

**LOTTO N. 2: Appartamento, cantina, deposito Terrazzo – F.15, p.IIa 1357 sub. 4-7-8 via Gorizia**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
<b>App. P.1°</b>				
Monocale	137	143	1,00	143
Balcone		35	0,30	10,50
Scala P.1°		18	0,50	9,00
<b>Cantina P.S1</b>				
Monocale		17	0,40	6,80
Scala condominiale P.T.		18	0,50	9,00
<b>Deposito con Terrazzo P.2°</b>				
Zona Lavatoio	55	62,50	0,50	31,25
Zona Terrazzo + balcone		82	0,30	24,60
Scala P.2°		18	0,50	9,00
<b>Totale</b>	<b>mq 192</b>	<b>mq 393,50</b>		<b>mq 243,15</b>



**Quesito n. 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.*

I beni pignorati, sono rappresentati da:

- **Lotto n. 1:** piena proprietà di un appartamento a piano primo con annessi locali a piano secondo e terrazzo oltre a cantina a piano seminterrato in Stornara (FG), ubicato all'interno di uno stabile condominiale di maggior consistenza, con ingresso da via Gorizia n. 1 e scala in comune, in capo all'esecutata per la quota di 1/1.

Il valore del bene pignorato valutato per l'intero è pari a circa € 185.000,00. Non si ritiene che il bene possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- **Lotto n. 2:** piena proprietà di un appartamento a piano primo e box a piano interrato in Stornara (FG), ubicato all'interno di uno stabile condominiale di maggior consistenza, con ingresso da via Buonarroti n. 1, in capo all'esecutata per la quota di 1/1.

Il valore del bene pignorato valutato per l'intero è pari a circa € 71.000,00. Non si ritiene che il bene possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

**Quesito n. 6:** *alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*

Vista l'ubicazione e la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno considerare n. 2 lotti formati appunto da:



**LOTTO N. 1: Piena proprietà in Stornara (FG) di “a) appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 17, p.lla n° 256 sub. 26, categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, P.1°, via M. Buonarroti n. 1, scala “D” - Rendita Catastale € 322,79 avente superficie netta totale di circa mq 100, oltre a n. 3 balconi di superficie totale pari a circa mq 11,50, con superficie totale commerciale di circa mq 104; b) box, ubicato a Piano Seminterrato dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 17, p.lla n° 256 sub. 52, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 16, P.S1°, via Giacomo Puccini int. 23, - Rendita Catastale € 45,45 avente superficie di circa mq 17;”.**

**- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 1:**

Il valore venale del Lotto n. 1, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

71.456,00 (euro settantunomilaquattrocentocinquantasei/00)

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1: € 72.000,00**

**(diconsi euro settantaduemila/00)**

**LOTTO N. 2: Piena proprietà in Stornara (FG) di “a) appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Primo di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 15, p.lla n° 1357 sub. 4, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, P.1°, via Gorizia n. 1, - Rendita Catastale € 238,60 avente superficie netta totale di circa mq 137, oltre a n. 1 balcone di circa mq 35; b) Cantina, ubicata a Piano Seminterrato dello stesso fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 15, p.lla n° 1357 sub. 7, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza mq 17, P.S1°, via Gorizia n. 1 - Rendita Catastale € 48,29; c) locale deposito con annesso terrazzo, ubicato a Piano Secondo dello stesso fabbricato condominiale di maggior**



**consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 15, p.lla n° 1357 sub. 8, categoria C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 63 mq, P.2°, via Gorizia n. 1, - Rendita Catastale € 152,92, avente superficie netta totale di circa mq 55, oltre al terrazzo e n. 1 balcone avente superficie totale di circa mq 82. Gli immobili sono dotati di impianto fotovoltaico da 6 Kw circa ubicato sul solaio di copertura piano”.**

**- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 2:**

Il valore venale del Lotto n. 2, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

**€ 185.205,00** (euro centoottantacinquemiladuecentocinque/00)

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2: € 185.000,00**

**(diconsi euro centoottantacinquemila/00)**

**Quesito n. 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 dell'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;

Il bene pignorato incluso nel Lotto n. 1 relativamente al solo appartamento, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dalla parte, è occupato dalla sig.ra Traistaru Eugenia Tantica e dal suo nucleo familiare in forza di contratto di affitto.

Il box incluso nel Lotto n. 1 e i beni del Lotto n. 2 sono invece occupati dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare.



**Quesito n. 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;*

Dall'esame della documentazione ipocatastale, sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni come riportati di seguito:

**LOTTO N. 1 E N. 2 (Beni siti in Stornara)**

ISCRIZIONI:

- Gli immobili pignorati, sono gravati da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso con atto del 11/06/2007 per notaio Sannover Rossella rep. 35271/81773, iscritta ai nn. 35271/8177, a favore di Intesa SanPaolo Spa contro la parte eseguita e Angelino Carmela debitore non datore di ipoteca;

TRASCRIZIONI:

- Gli immobili pignorati, sono gravati da **verbale di pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30/07/2021 ai nn. RG 18062 e RP 14351 a favore del Creditore Procedente, emesso dal Tribunale di Foggia in data 12/07/2021 rep. n. 2929/2021 contro la parte eseguita;

Dall'esame della documentazione allegata dal Creditore Procedente, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.

**Quesito n. 9:** *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, non sono emersi altri oneri e vincoli salvo situazioni non a conoscenza e non risultanti dalla documentazione in possesso.

**Quesito n. 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

**Lotto n. 1 – Appartamento e Box via Buonarroti - Stornara.**

Da quanto potuto rilevare lo stabile condominiale è stato realizzato dalla ditta Gamma Costruzioni srl alla fine degli anni 1980 e da quanto potuto verificare, non sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche consistenti gravanti sull'immobile pignorato ubicato all'interno di un fabbricato condominiale.

Inoltre, non è stata rintracciata e reperita l'Agibilità e/o Abitabilità degli immobili.

**Lotto n.2 – Immobili di via Gorizia n. 1 – Stornara**

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara, l'immobile condominiale, è stato realizzato prima del 1967 e poi ristrutturato tramite DIA prot. 6100 del 10/08/2006 e successiva variante DIA prot. 1953 del 08/04/2010.

La situazione indicata nell'ultima pratica edilizia, rappresenta la situazione riscontrata in loco. Non è stata individuata la certificazione di abitabilità e/o agibilità se non quella originale che ormai è superata a seguito della nuova situazione riscontrata dopo i lavori assentiti dall'ultima DIA del 2010.



**Quesito n. 11:** *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o 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 con il 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 su cui 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.*

Si è rintracciata la certificazione Energetica dell'immobile appartamento di piano primo, di via Gorizia n. 1 (Lotto n. 2) da cui risulta che lo stesso appartiene alla categoria "A4" (All. n. 11)

Non avendo rintracciato la Certificazione Energetica dell'appartamento di via Buonarroti, si è provveduto alla sua redazione come da allegato n. 11 da cui risulta che lo stesso appartiene alla categoria "D".

Come descritto ai punti precedenti, gli immobili pignorati sono regolarmente accatastati con i seguenti dati:

LOTTO N. 1

**a) un appartamento** per civile abitazione

- **F. 17, p.IIa 256 sub. 26**, cat. A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, R.C. € 322,79 ,  
ubicazione catastale p.zza M. Buonarroti n.1, scala D, interno 4, P.1;

**b) un box** a piano Interrato,

- **F. 17, p.IIa 256 sub. 52**, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 16 mq, R.C. € 45,45,  
ubicazione catastale via Giacomo Puccini int. 23, P.S1;

LOTTO N. 2

**c) un appartamento** per civile abitazione a piano primo

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 4**, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60 ,  
ubicazione catastale via Gorizia, P.1;



**d) una cantinola** a piano Interrato

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 7**, cat. C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 17 mq, R.C. € 48,29,

ubicazione catastale via Gorizia 1, PS1;

**e) un terrazzo - deposito** a piano Secondo,

- **F. 15, p.IIa 1357 sub. 8**, cat. C/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 63 mq, R.C. € 152,92,

ubicazione catastale via Gorizia 1, P.2.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, delle piantine catastali degli immobili pignorati (All. n. 6), è emerso che ci sono delle difformità per alcuni immobili ed in particolare:

A) Per l'appartamento inserito nel Lotto n. 1 risultano le seguenti difformità:

- non corrispondenza della geometria dei balconi rispetto a quanto esistente anche se tale difformità non rappresenta una difformità sostanziale;

B) Per l'appartamento a piano primo inserito nel Lotto n. 2 risultano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni come da progetto di ristrutturazione del 2010 senza aggiornamento delle planimetrie catastali;

- spostamento e trasformazione di alcune finestre in porta finestre come da progetto di ristrutturazione del 2010 senza aggiornamento delle planimetrie catastali;

I costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, sono rispettivamente stimabili in:

- € 1.500,00 per il Lotto n. 1;

- € 2.000,00 per il Lotto n. 2.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, si rimanda al punto precedente.



**Quesito n. 12:** Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.

1-quater della legge 18/12/2008 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.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili non realizzati dall'Istituto Autonomo per le case Popolari.

Data: 01/04/2023

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



## ***ELENCO ALLEGATI***

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visura catastale degli immobili pignorati;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricati;
- Allegato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantina catastale degli immobili pignorati – Lotto n. 1;
- Allegato n° 6 – Piantina catastale degli immobili pignorati – Lotto n. 2;
- Allegato n° 7 – Piantina situazione reale appartamento pignorato – Lotto n. 2;
- Allegato n° 8 – Copia pubblicazione testamento olografo immobili Lotto n. 2;
- Allegato n° 9 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 10 – Documentazione urbanistica;
- Allegato n° 11 – Attestati di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 12 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore  
esecutato e al creditore procedente.

Data: 01/04/2023

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

















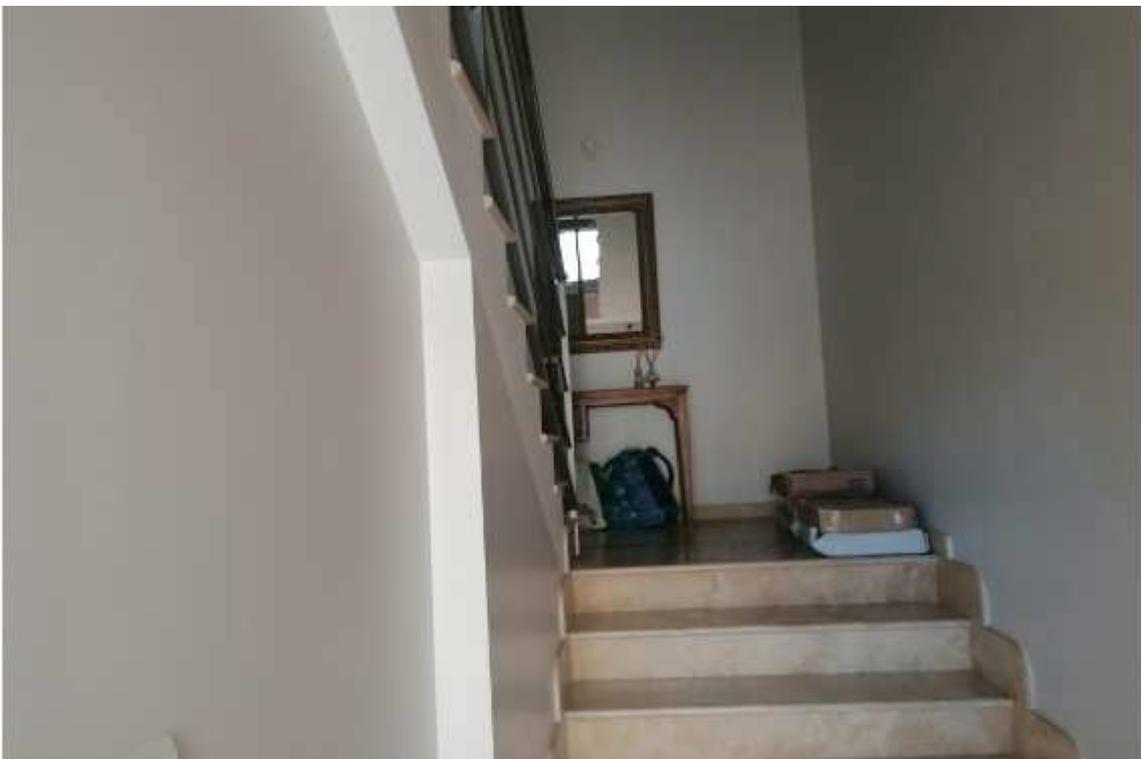






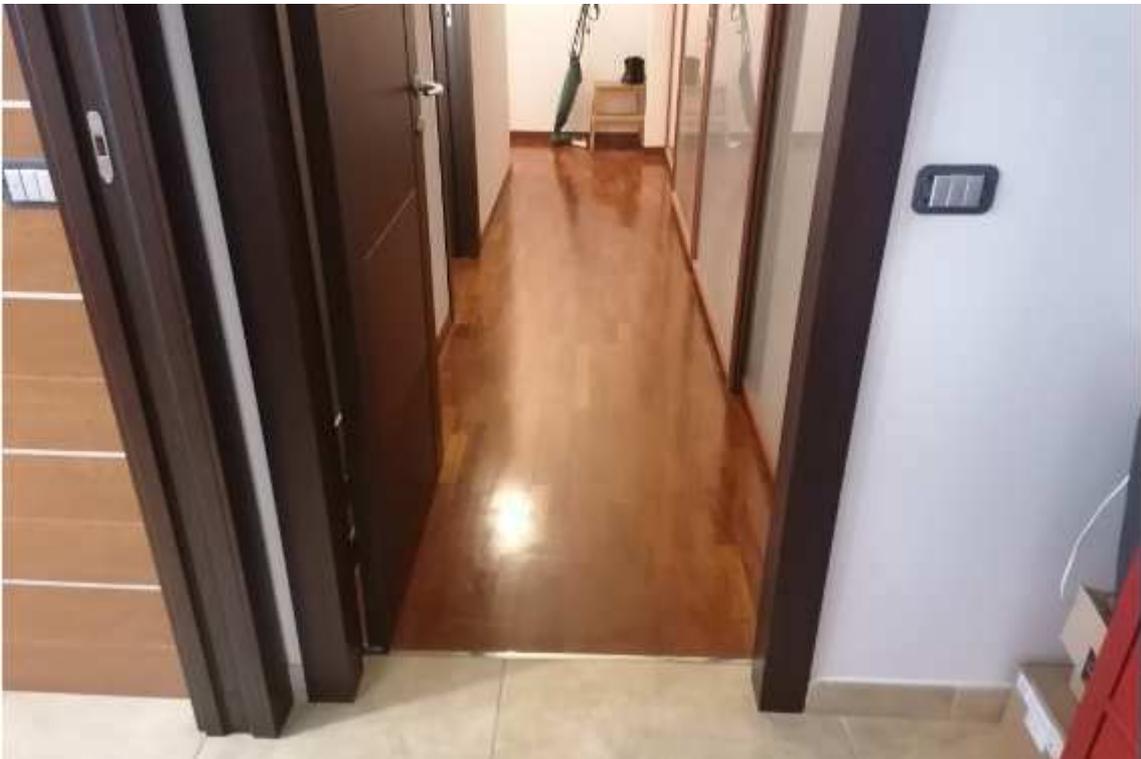






























MODULARIO  
F. 17 n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 632)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

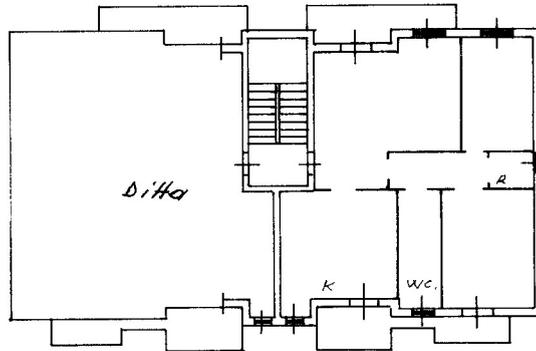
Lire  
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STORNARA Via Strada di P.R.G.

Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

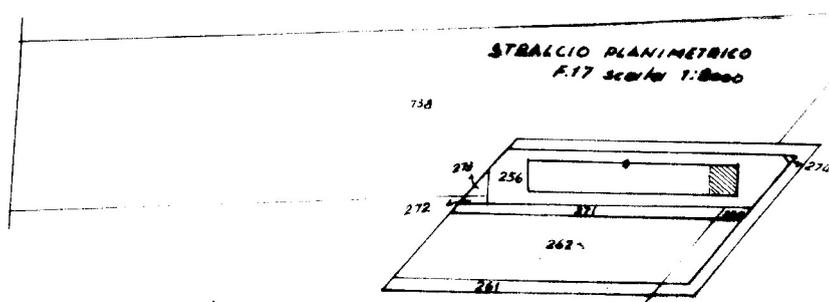
PALAZZINA D  
PIANO PRIMO  
h= 2.70 int. 4



Strada di P.R.G.



02478378



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 17

p. 256

sub. 26

Compilata dal INGEGNERE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GIOVANNI LONGO

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma:

invariato  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2022 - Comune di STORNARA (1962) - Foglio 17 - Particella 256 - Subalterno 26  
PIAZZA MICHELANGELO BUONARROTI n. 1 - Scala D Interno 4 Piano I

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

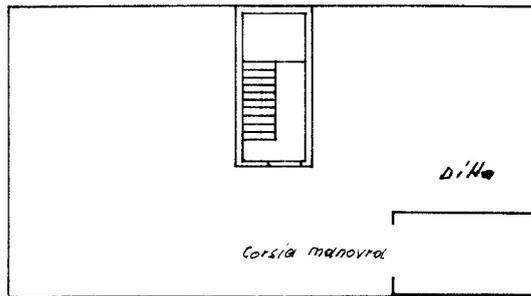
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di STORNARA Via STRADA DI P.R.G.

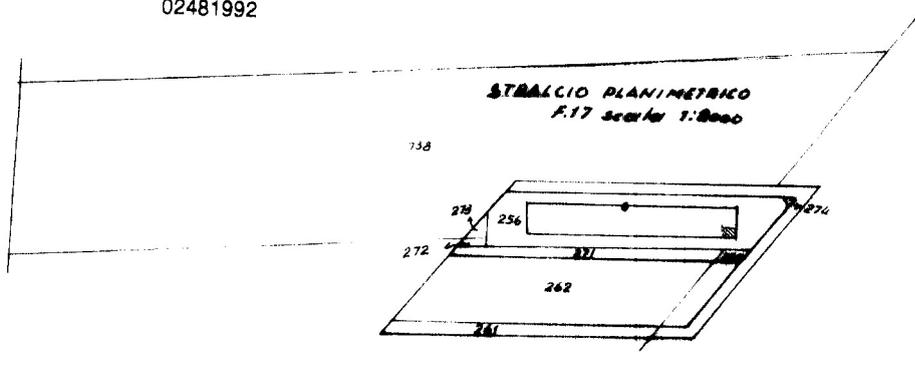
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

PIANO CONTINATO  
h= 2.70 m. 23  
mq. 16.35



Strada di P.R.G.



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

L. 17  
p. 256  
Sub 52

Compilata dal INGEGNERE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GIOVANNI LONGO  
Iscritto all'Albo de GLI INGEGNERI  
della Provincia di FOGGIA  
DATA .....  
Firma: .....

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FG0129406 del 13/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stornara

Via Gorizia

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 15  
Particella: 679  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Mandriani Michele  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

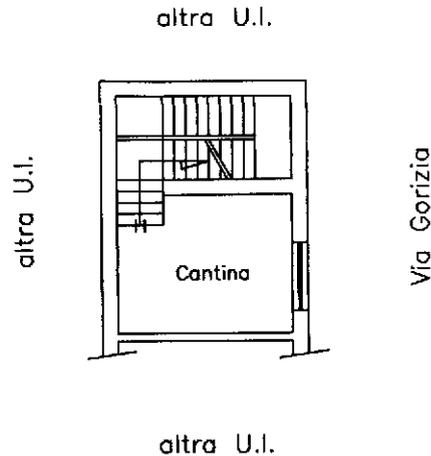
N. 1524

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO 1° SOTTOSTRADA

H=m.2.20



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2022 - Comune di STORNARA(1962) - < Foglio 15 - Particella 1357 - Subalterno 7 >  
VIA GORIZIA n. 1 Piano S1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. FG0241129 del 13/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stornara

Via Gorizia

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 15  
Particella: 1357  
Subalterno: 8

Compilata da:

Mandriani Michele

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

N. 1524

Scheda n. 1

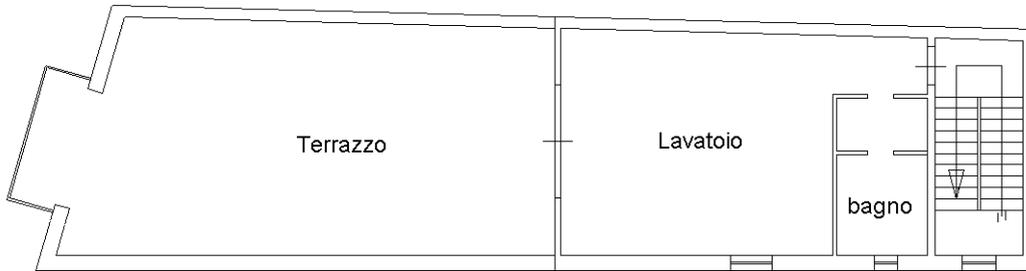
Scala 1:200

PIANO 2°

H=m.2.25

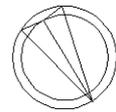
altra U.I.

viale Iolanda



altra U.I.

Via Gorizia



N

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

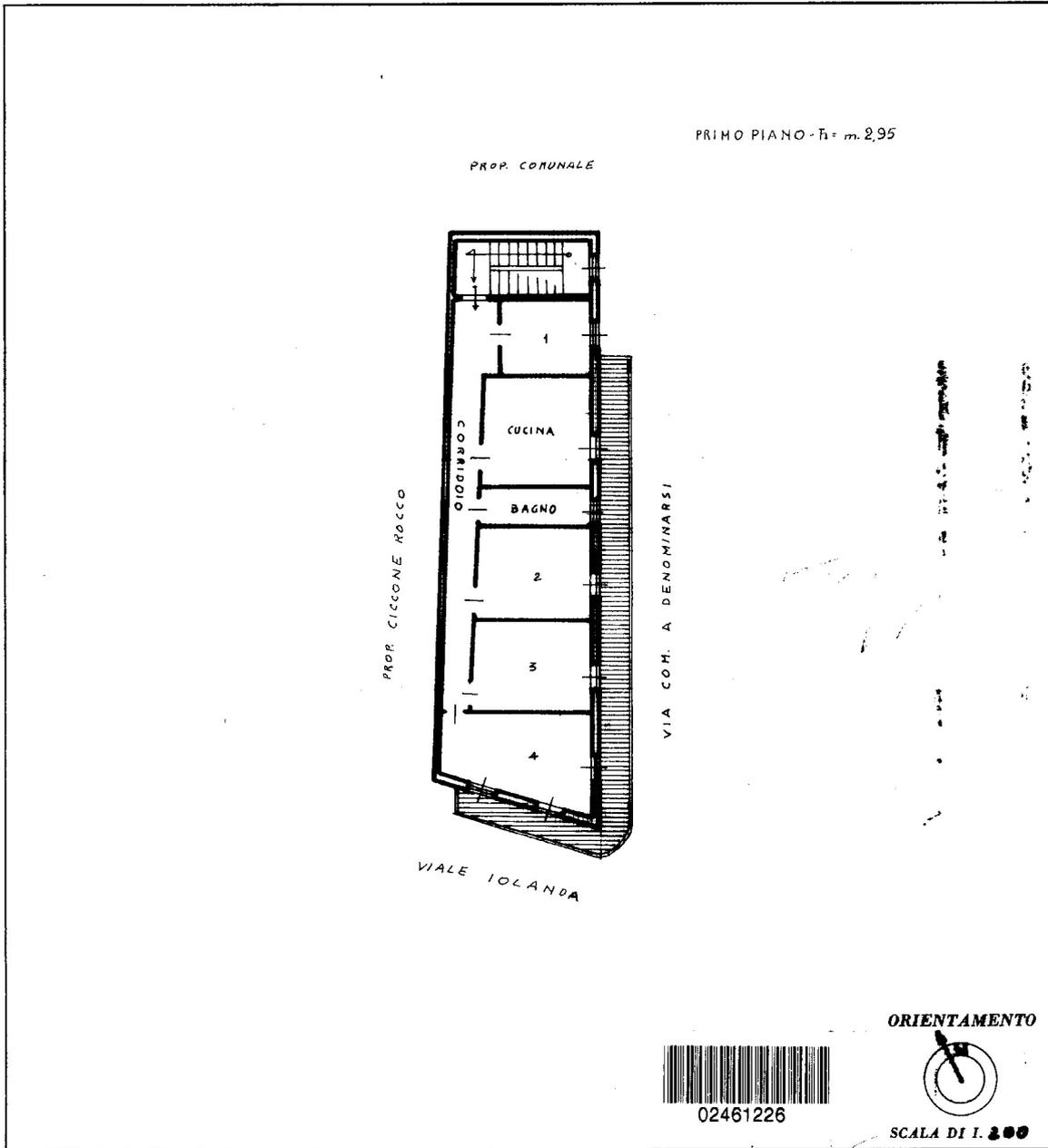
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **STORNARA** Via **A DENOMINARSI**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FOGGIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	<p>sub h</p> <p><b>XNUM O * 0536341</b></p>
PROT. N°	

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
**DONATO MASCIUCCO**

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI**  
della Provincia di **FOGGIA**

DATA **31-AGOSTO-1967**

Firma: *Geom. Donato Masciucco*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2022 - Comune di STORNARA(1962) - < Foglio 15 - Particella 1357 - Subalterno 4 ->  
man 01  
VIA GORIZIA Piano I

## DATI GENERALI

Utilizzabile solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110%

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

### 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: SUPERBONUS POST INTERVENTO

### Dati identificativi



Regione: Puglia  
Comune: Stornara (FG)  
Indirizzo: via Gorizia snc  
Piano: 1  
Interno: -  
Coordinate GIS: 41,283333, 15,766667

Zona climatica: D  
Anno di costruzione: 1985  
Superficie utile riscaldata: 122,8 m<sup>2</sup>  
Superficie utile raffrescata: 0.0 m<sup>2</sup>  
V lordo riscaldato: 498,7 m<sup>3</sup>  
V lordo raffrescato: 0.0 m<sup>3</sup>

Comune catastale				1962				Sezione				Foglio		15		Particella		1357	
Subalterni	da	4	a	4	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

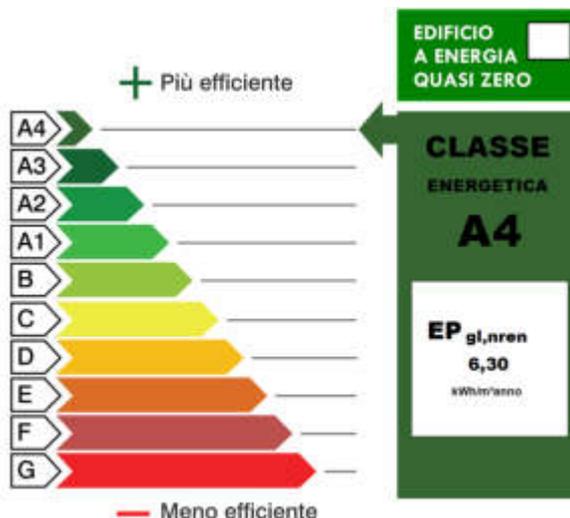
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

### Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione

Se nuovi:



Se esistenti:





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE CONVENZIONALE - Punto 12.2, allegato A del D.I 6 agosto 2020



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta gli indici 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 annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	397 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>6,30</b>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno <b>41,08</b>
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	6452 kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno <b>1,5</b>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## 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. Le raccomandazioni non sono da indicare nell'APE convenzionale.

### 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	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	-				- kWh/m <sup>2</sup> ann
REN3	-				
REN4	RACCOMANDAZIONI NON RICHIESTE NELL'APE CONVENZIONALE				
REN5	-				
REN6	-				



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE CONVENZIONALE - Punto 12.2, allegato A del D.I 6 agosto 2020



## DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	5.021,63 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	-------------------	---------------------------------------

## DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

### SUPERFICI E RAPPORTO DI FORMA

V - Volume riscaldato	498,7	m <sup>3</sup>
Superficie disperdente	120,4	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,24	
EPH,nd	23,94	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,0383	-
YIE	0,010	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
						NON RICHIESTA			
Climatizzazione invernale	Pompa di calore a compressione di vapore	2021		Energia elettrica	7,00			25,56 kWh/m <sup>2</sup> anno	5,34 kWh/m <sup>2</sup> anno
	Generatore a gas	2021		Metano	28,20				
Climatizzazione estiva	-								
Produzione acqua calda sanitaria	Pompa di calore a compressione di vapore	2021		Energia elettrica	7,00			15,51 kWh/m <sup>2</sup> anno	0,97 kWh/m <sup>2</sup> anno
	Generatore a gas	2021		Metano	29,50				
Prod. da fonti rinnovabili	Fotovoltaico				5,92				
	Pompa di calore				7,00				
Ventilazione meccanica	-								
Illuminazione	-								
Trasporto di persone o cose	-								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE CONVENZIONALE - Punto 12.2, allegato A del D.I. 6 agosto 2020



## 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.

NON RICHIESTE NELL'APE CONVENZIONALE

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/>	Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Giordano Pasquale				
Indirizzo	via Irno 2/4 84121 Salerno (SA)				
E-mail	pasquale@pasqualegiordano.it				
Telefono	089271838				
Titolo	Ing.				
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri 2840				
Dichiarazione di indipendenza	NON RICHIESTA NELL'APE CONVENZIONALE				
Informazioni aggiuntive					

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## 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?	Sì
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 11/12/2021

Firma e timbro del tecnico

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

- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

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

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

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

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

**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Stornara (FG)**  
 Cod.Istat: **71054**  
 Indirizzo : **via Buonarroti**  
 CAP **71047**  
 Piano : 1 - Interno : 4  
 Coord. GIS : **Lat : 41.2833 ; Long : 15.7667**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1989**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **100.00**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **312.00**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

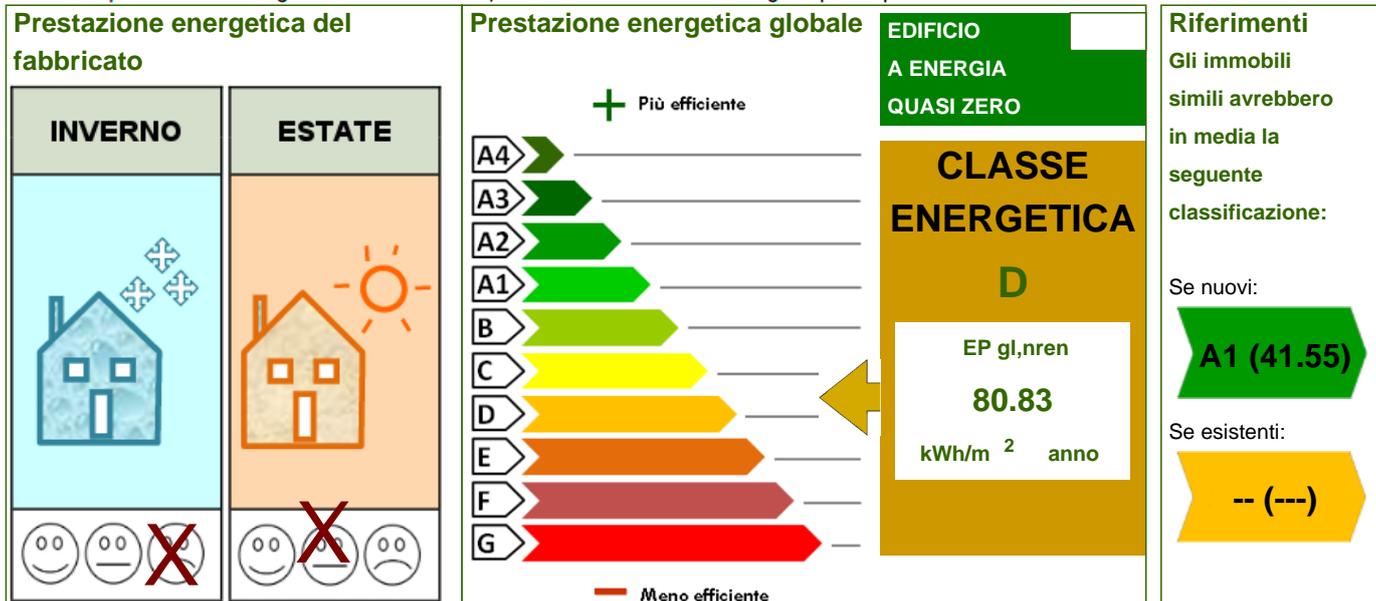
Comune catastale	<b>Stornara - I962</b>			Sezione		Foglio	<b>17</b>	Particella	<b>256</b>
Subalterni	da	26	a	26	da	a		da	a
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

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

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 80.83 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	815.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 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 CO2 16.17 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno	NO	13.0	C ( 50.22 )	C 50.22 (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	312.00	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	111.00	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.36
EPH,nd	40.34	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.050	-
YIE	0.14	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 $\eta_H$	0.00	54.68
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	simulato in quanto assente				0.00	0.57 $\eta_W$	0.00	26.15
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Michele FESTA
Indirizzo	via Penta, 13
E-mail	ing.michelefesta@gmail.com
Telefono	0881-970848
Titolo	INGEGNERE
Ordine / Iscrizione	Ordine Ingegneri prov. Foggia, n. 1627
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><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, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 30/03/2023
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 03/04/2023

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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

# Estratto di mappa. Comune di Stornara, F.17, p.lla 256



# Estratto di mappa. Comune di Stornara, F.15, p.lla 1357

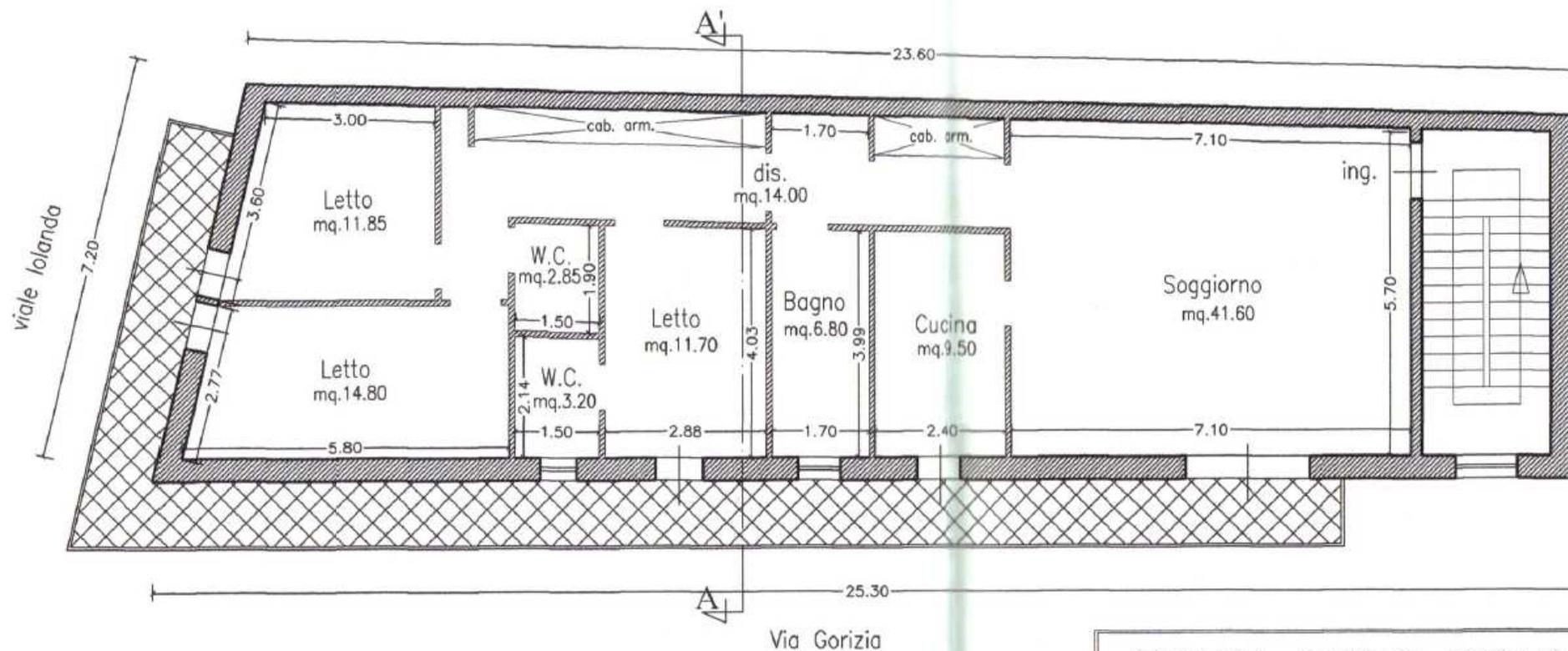


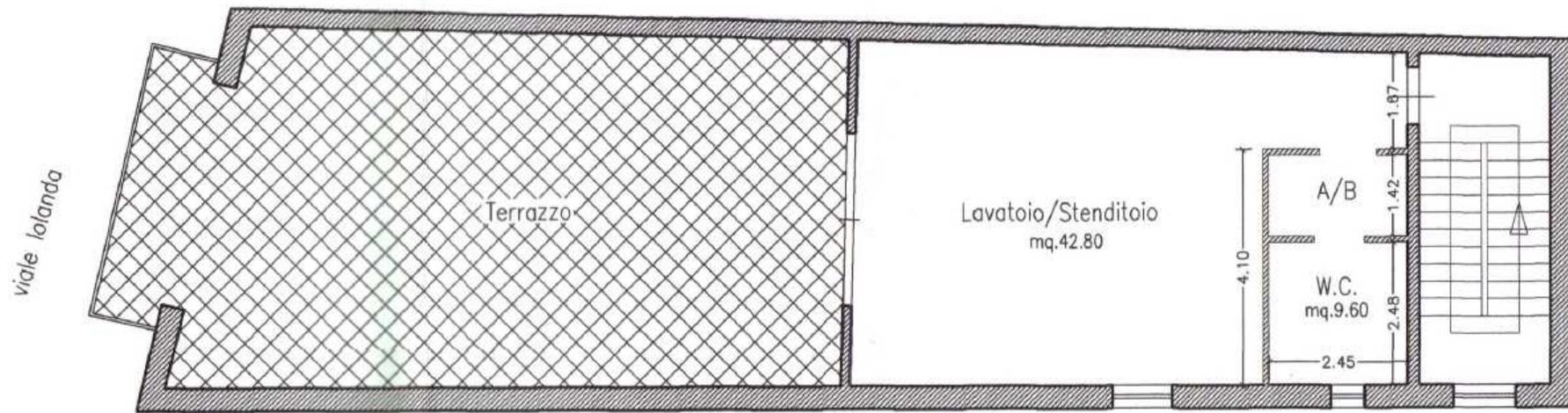
# Estratto di mappa su Ortofoto. Comune di Stornara, F.17, p.lla 256



# Estratto di mappa su Ortofoto. Comune di Stornara, F.15, p.lla 1357





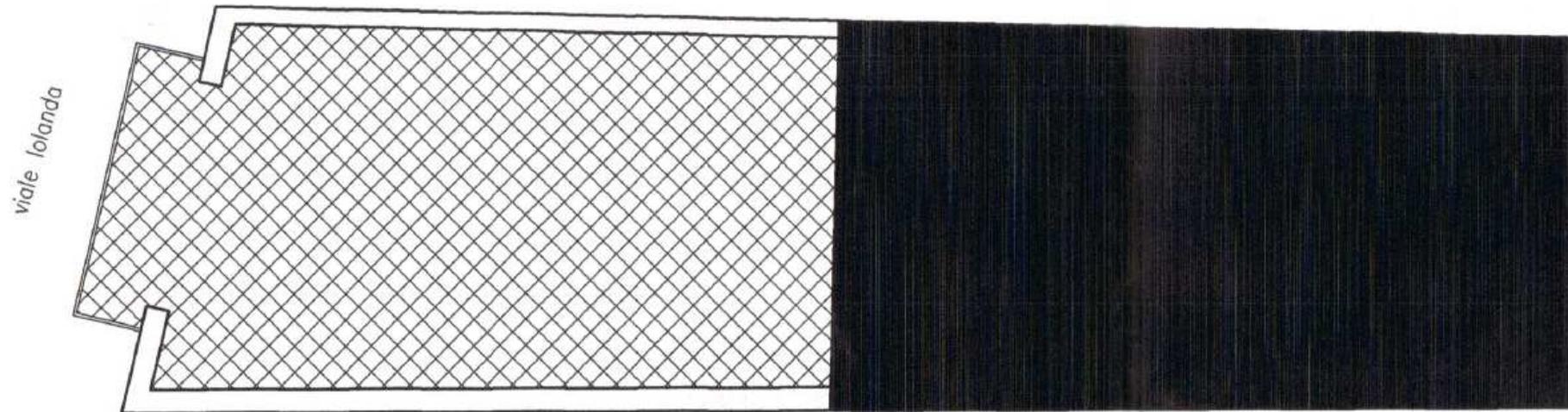


viale Tolando

Via Gorizia

12.90

PIANTA PIANO SECONDO  
(Modificato)



viale Iolanda

Via Gorizia

PIANTA COPERTURA  
(Modificato)