

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 193/2022 R.G. Es.**

Giudice

**Dott. Michele Palagano**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**DEBITORI**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 18/01/2024

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da .  
c/

N. 193/2022 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide d'Elia, con studio tecnico in Foggia alla via Montegrappa n. 67, con ordinanza del G.E. dott. Michele Palagano del 07/09/2023 veniva nominato CTU della causa in oggetto; In data 27/10/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento con l'invito nel rispondere ai seguenti quesiti:

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

**1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;**

**1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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;**

**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\*;**

**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;**



1) 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;

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;

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

4) alla stima dei beni\* in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*, 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico



certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei



rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il Comune di ubicazione, frazione via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale Subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

\*\*\*\*\*

All'esito dell'esame della documentazione agli atti, dell'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate delle visure e delle mappe e presso la conservatoria per le ispezioni ipotecarie, lo scrivente comunicava a mezzo lettera raccomandata a/r alla parte esecutata, che il giorno 23 novembre 2023 si sarebbe recato in Margherita di Savoia per visionare l'immobile oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno 23 novembre 2023 lo scrivente si recava in Margherita di Savoia concludendo le operazioni di sopralluogo con esito negativo.

In data 27 novembre 2023 lo scrivente comunicava che il giorno 5 dicembre 2023 si sarebbe recato in Margherita di Savoia per effettuare un secondo tentativo di sopralluogo.



In data 5 dicembre 2023 lo scrivente accedeva all'immobile oggetto di perizia e concludeva le operazioni peritali.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione ed acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le ispezioni ipotecarie, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia per acquisire la documentazione inerente alla residenza e lo stato di famiglia;

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

#### **RELAZIONE PERITALE**

**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;**

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

**Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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;**



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

Con atto di c/v per notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 12/04/2006, rep. 87841/7597, reg. il 20/04/2006

il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara vendere alla \_\_\_\_\_, che, nel regime patrimoniale della separazione, dichiara di accettare ed acquistare, come accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

**Appartamento posto al primo piano**, sito nel Comune di Margherita di Savoia e con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n.247, composto da n.6 vani catastali, confinante con il detto Corso, con vano scala e con la Via Amoroso, ed è distinto in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 1, particella 11, subalterno 5, graffata con le particelle 12, subalterno 6, e 1640, subalterno 3, Corso Vittorio Emanuele n.247, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq.138 e con R.C. di Euro 666,23.

Si precisa che il foglio 1, particella 11, subalterno 5, graffata con le particelle 12, subalterno 6, e 1640, subalterno 3, riviene dal foglio 1, particella 11, subalterno 2, graffata con la particella 1640, subalterno 2 e particella 12, subalterno 5, in seguito alla variazione della fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni presentata all' U.T.E. di Foggia il 30 maggio 2001, n.170425 di protocollo.

L'immobile in oggetto venduto è stato costruito a cura e spese del venditore in parte sul suolo di risulta rivincente dalla demolizione di due vecchi fabbricati e in parte su area libera e di cui agli atti di compravendita per notar \_\_\_\_\_ di Trinitapoli del 6 ottobre 1962, N.34075 di Repertorio registrato all'Ufficio del Registro di Trinitapoli il 22 ottobre 1962 al n.370 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 5 novembre 1962 ai nn.22729/42238, per l'acquisto di un fabbricato distinto in catasto al foglio 1, particella 11;

Con atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ di Margherita di Savoia del 2 marzo 1974, registrato all'Ufficio del Registro di Cerignola l'11 marzo 1974 al n.736 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 128 marzo 1974 ai nn.4465/4243 per l'acquisto di un fabbricato distinto in catasto urbano al foglio 1 particella 13;

Con atto di permuta per notar \_\_\_\_\_ di Trinitapoli del 28 luglio 1979, registrato all'Ufficio del Registro di Cerignola il 14 agosto 1979 al n.2491 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25 agosto 1979 ai nn.11962/85806 per il lastrico di distinto con la scheda 105 del 22 giugno 1979.

Quanto innanzi descritto viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni ragione, azione, dipendenza, pertinenza, accessioni ed annessioni, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso od accettato e con i diritti condominiali sul fabbricato



di cui fa parte [omissis].

**Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:**

**Appartamento ad uso di civile abitazione**

*Alla data del 30/05/2001, per variazione del 30/05/2001 l'immobile era così riportato:*

Foglio 1, Particella 12, Subalterno 6 graffata con particella 11 Subalterno 5 graffata con Particella 1640 Subalterno 3 – Corso Vittorio Emanuele n° 247 - Piani 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita € 666,23 - £ 1.290.000 - Variazione del 30/05/2001 pratica n. 170425 in atti dal 30/05/2001 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6239.1/2001).

*Alla data del 28/08/2013, per variazione del 28/08/2013 l'immobile era così riportato:*

Foglio 1, Particella 12, Subalterno 6 graffata con particella 11 Subalterno 5 graffata con Particella 1640 Subalterno 3 – Corso Vittorio Emanuele n° 247 - Piani 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 138,00 mq totale escluso le aree scoperte 133,00 mq, Rendita € 666,23.

**Quesito n.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\*;**

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi all'immobile.

**Quesito n.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;**

Alla data del 27/10/2023, per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

**Quesito n.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;**

L'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del Comune di Margherita di Savoia anno 1991 n.3 parte II serie A, risulta che il giorno 29/12/1990 contrassero matrimonio in Margherita di Savoia:

a) ,



b)

Annotazioni: con atto in data 12/04/2006 a rogito del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del distretto notarile di Trani gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Data annotazione: 12/04/2006.

**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;**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Margherita di Savoia, di seguito così costituito:

**appartamento ad uso di civile abitazione posto al primo piano**, sito nel Comune di Margherita di Savoia e con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n.233, composto da n° 6 vani catastali, confinante con il detto Corso, con vano scala e con la Via Amoroso ed altra u.i.u salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 1, Particella 12, Subalterno 6 graffata con particella 11 Subalterno 5 graffata con Particella 1640 Subalterno 3 – Corso Vittorio Emanuele n° 247 - Piano 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 138,00 mq, totale escluso le aree scoperte 133,00 mq, Rendita € 666,23.

Proprietà: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Quesito n. 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;**

L'allegato 1 riporta il compendio immobiliare, comprendente il bene in accertamento, le mappe catastali e le sovrapposizioni delle mappe catastali alle ortofoto.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile**



**interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;**

Immobile ad uso di civile abitazione ubicato al Corso Vittorio Emanuele n° 233.

L'appartamento in questione, posto al piano primo, con accesso da androne condominiale è composto da un ingresso principale che dà accesso alla zona giorno meglio identificata in planimetria (V.si Allegato 1) come soggiorno, un vano cucina, due bagni, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno. La superficie calpestabile coperta rilevata in loco è pari a mq. 110,00 circa, quella dei due balconi è pari a mq. 18,00 circa. La superficie lorda esclusa le aree scoperte risultante dai rilievi effettuati in loco è di mq. 125,00 circa. La superficie commerciale ragguagliata ivi compreso le aree scoperte è di mq.130,00 (D.P.R.138/98). L'altezza interna è di mt. 3,00 circa. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, ed i bagni risultano piastrellati ad una altezza conforme. Gli ambienti presentano pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in alluminio e sono dotati di tapparelle, il tutto nel complesso di mediocre fattura. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in stato di media conservazione e necessita per il vano w.c. (da cui si accede dal vano soggiorno - V.si allegato 1) un intervento di manutenzione e di ripristino delle zone ammalorate (V.si Allegato 2).

La struttura del fabbricato è costituita da intelaiatura in c.a., poggiante su fondazioni e su travi continue incrociate. I solai di interpiano sono previsti in latero-cemento armato. Le mensole dei balconi, i rampanti di scale e gli aggetti e le sporgenze varie sono realizzate in c.a.

Il fabbricato, all'esterno è in stato di bassa conservazione e manutenzione e necessita interventi di ripristino delle zone ammalorate (V.si Allegato 2).

**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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica**



**ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;**

#### 4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni oggetto di valutazione, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo, con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, contenuti in atti verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni il metro quadrato e per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

#### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima. Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di Foggia, nonché presso agenzie immobiliari di Margherita di Savoia, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive. I dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati in Margherita di Savoia per l'anno 2023, 1° semestre, zona centrale C/1 riportano:



**Abitazioni di tipo civile €/mq 1000/1400;**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare i sopra citati valori OMI, attraverso l'analisi di atti di compravendita di immobili simili a quello in esame ed ubicati nella medesima zona, riferiti all'ultimo triennio.

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile, si è tenuto conto della superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, sottoindicata:

<b><u>U.I.U. Foglio 1 Particella 11/12/1640 Subalterno 5/6/3 (Abitazione)</u></b>
Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):
Superficie Lorda mq 125,00 (Abitazione ad esclusione delle aree scoperte)
Superficie commerciale = <b><u>mq 130,00</u></b>

**CALCOLO E VALUTAZIONI**

Ai fini della stima, si elencano gli atti di trasferimento, aventi ad oggetto unità immobiliari analoghe per caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione, es. atto di compravendita per:

Compravendita del 01/12/2021 repertorio 3127 notar	abitazione di mq 33,00 (138/98) sita in Margherita di Savoia alla via zona punto pagliaio civ. 5 trasferita per un valore di € 55.000 pari a €/mq 1666,66;
Compravendita del 10/01/2023 repertorio 15317 notar	abitazione di mq 32,00 (138/98) sita in Margherita di Savoia alla via scudella civ. 2/A trasferita per un valore di € 45.000 pari a €/mq 1406,25;
Compravendita del 28/06/2023 repertorio 15935 notar	abitazione di mq 39,00 (138/98) sita in Margherita di Savoia alla via armellina civ. 4 trasferita per un valore di € 58.000 pari a €/mq 1487,17;

**COME DA CALCOLO CHE SEGUE:**

<b><u>U.I.U. Foglio 1 Particella 11/12/1640 Subalterno 5/6/3 (Abitazione)</u></b>
$V_m = [(V_{\min-O.M.I.} + V_{\max-O.M.I.}) / 2 + V_{\text{medio atti}} \text{ €/mq } 1520,02] / 2 = [(\text{€/mq } 1000,00 + \text{€/mq } 1400,00) / 2 + \text{€/mq } 1520,02] / 2 = \text{€/mq } 2833,63 / 2 = \text{€/mq } 1416,81 \text{ ed in c.t. } \text{€/mq } \textbf{1400,00}.$
$V_{Ab} = \text{€/mq } 1400,00 \times \text{mq } 130 = \text{€ } \textbf{182.000,00 (centoottantaduemila/00)}.$

**4.3) Il più probabile valore dell'immobile**

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

<b>Unità immobiliare ad uso abitativo</b>	<b>€</b>	<b>182.000,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 182.000,00 x 5% =	€	9.100,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	500,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	5000,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	600,00
stato d'uso e di manutenzione	€	10.000,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	25.200,00
<b>Valore di mercato corretto dell'abitazione = € 156.800,00 ed in c.t</b>	<b>€</b>	<b>157.000,00</b>
<b>Coefficiente di adeguamento per le superfici dei comparabili pari a - 15%</b>	<b>€</b>	<b>133.450,00</b>
<b>Più probabile valore complessivo del Lotto</b>	<b>€</b>	<b>133.500,00</b>

**Quesito n. 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;**

Ai sensi del D.P.R. 138/98, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	Altezza H(m)	Sup.lorda	Coefficiente	Superficie. Commerciale ragguagliata
Abitazione	2,70	125,00	1,00	125,00
Balconi/Pertinenze		18,00	0,30	5,40
<b>Totale</b>				<b>130,00 mq</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;**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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



### LOTTO UNICO

Comune di Margherita di Savoia – Corso Vittorio Emanuele civ. 233.

**Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Abitazione della superficie lorda rilevata di mq 130,00 e classe energetica “F”;

**Confini:**

Corso Vittorio Emanuele, via Amoroso ed altre U.I.U, salvo altri.

**Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati ad oggi l'immobile è così individuato:

Foglio 1, Particella 12, Subalterno 6 graffata con particella 11 Subalterno 5 graffata con Particella 1640 Subalterno 3 – Corso Vittorio Emanuele n° 247 - Piani 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 138,00 mq totale escluso le aree scoperte 133,00 mq, Rendita € 666,23.

Proprietà: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**Prezzo base intero lotto: € 133.500,00**

**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 della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutata ivi residente.

**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**





emerso che:

Lo stabile, di cui l'immobile in oggetto ne è parte è stato realizzato in virtù di una pratica edilizia n° 63 del 1966 e con concessione a edificare/Licenza edilizia n° 32 del 1978, con variante di concessione a edificare n° 15 del 1980, concessione n° 93 del 1980 e con pratica di concessione a edificare n° 13 del 1981. Non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità/abitabilità. Come da nota ricevuta dall'ufficio S.U.E. del comune di Margherita di Savoia (V.si Allegato 4) non sono state rinvenute autorizzazioni che hanno disciplinato la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni così come si evince dalla visura catastale (V.si Allegato 1) e pertanto l'immobile necessita di un intervento di sanatoria. In data 25/11/2022 è stata depositata dalla : una C.I.L.A per Superbonus di cui per quanto accertato considerato lo stato in cui versa l'immobile ed il fabbricato di cui ne è parte ad oggi i lavori non sono mai stati eseguiti.

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà**



determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificando l'immobile in Classe Energetica "F".

a) L'immobile oggetto di stima risulta accatastato.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

Abitazione:

la planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio, rispetto al rilievo effettuato in loco presenta difformità. Di preciso la rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni e del balcone (V.si allegato 1) non rispecchiano lo stato dei luoghi; Ne consegue che bisogna provvedere alla presentazione presso l'ufficio S.U.E del comune di Margherita di Savoia di una richiesta in sanatoria per lavori di diversa distribuzione spazi interni e fusione con un costo stimato di circa € 1000,00 oltre agli oneri per le sanzioni amministrative, necessita di provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale da depositare presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio mediante la presentazione di un Do.c.fa con un costo stimato pari ad € 600,00



oltre ai tributi catastali. Infine, l'unità immobiliare necessita la redazione e presentazione del certificato di agibilità/abitabilità con costo stimato pari a € 1.500,00 oltre agli oneri per i diritti di segreteria e sanzione amministrative per tardiva presentazione dell'agibilità.

c) Lo stabile, di cui l'immobile in oggetto ne è parte è stato realizzato in virtù di una pratica edilizia n° 63 del 1966 e con concessione a edificare/Licenza edilizia n° 32 del 1978, con variante di concessione a edificare n° 15 del 1980, concessione n° 93 del 1980 e con pratica di concessione a edificare n° 13 del 1981. Non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità/abitabilità. Come da nota ricevuta dall'ufficio S.U.E. del comune di Margherita di Savoia (V.si Allegato 4) non sono state rinvenute autorizzazioni che hanno disciplinato la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni così come si evince dalla visura catastale (V.si Allegato 1) e pertanto l'immobile necessita di un intervento di sanatoria. In data 25/11/2022 è stata depositata dalla s una C.I.L.A per Superbonus di cui per quanto accertato considerato lo stato in cui versa l'immobile ed il fabbricato di cui ne è parte ad oggi i lavori non sono mai stati eseguiti.

d) Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale vigente dell'epoca.

e) L'appartamento non è conforme al progetto approvato e necessita di una sanatoria edilizia e di una variazione catastale per lavori di diversa distribuzione spazi interni, fusione ed esatta rappresentazione grafica dei balconi, come precedentemente descritto.

f) La problematica non riguarda il caso in questione.

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

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Quota 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

Abitazione: superficie ai sensi del D.P.R. 138/98 di mq. 130,00, classe energetica "F", ubicata al C.so Vittorio Emanuele n° 233;



**b) Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto di stima è così costituito:

**Immobile ad uso di civile abitazione** sito nel Comune di Margherita di Savoia, ubicato al Corso Vittorio Emanuele n° 233 è così costituito:

Posto al piano primo, con accesso da androne condominiale è composto da un ingresso principale che dà accesso alla zona giorno meglio identificata in planimetria (V.si Allegato 1) come soggiorno, un vano cucina, due bagni, un ripostiglio ed un corridoio/disimpegno. La superficie calpestabile coperta rilevata in loco è pari a mq. 110,00 circa, quella dei due balconi è pari a mq. 18,00 circa. La superficie lorda esclusa le aree scoperte risultante dai rilievi effettuati in loco è di mq. 125,00 circa. La superficie commerciale ragguagliata ivi compreso le aree scoperte è di mq.130,00 (D.P.R.138/98). L'altezza interna è di mt. 3,00 circa. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, ed i bagni risultano piastrellati ad una altezza conforme. Gli ambienti presentano pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in alluminio e sono dotati di tapparelle, il tutto nel complesso di mediocre fattura. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in stato di media conservazione e necessita per il vano w.c. (da cui si accede dal vano soggiorno - V.si allegato 1) un intervento di manutenzione e di ripristino delle zone ammalorate (V.si Allegato 2).

**c) Comune di ubicazione, ecc.**

Comune di Margherita di Savoia – C.so Vittorio Emanuele n°233.

**d) Confini e dati catastali**

appartamento ad uso di civile abitazione, posto a piano primo, confinante con C.so Vittorio Emanuele, via Amoroso, androne condominiale e altra u.i.u salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 1, Particella 12, Subalterno 6 graffata con particella 11 Subalterno 5 graffata con Particella 1640 Subalterno 3 – Corso Vittorio Emanuele n° 247 - Piani 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 138,00 mq totale escluso le aree scoperte 133,00 mq, Rendita € 666,23.

Proprietà: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

**e) Proprietà e titolo di provenienza**

Con atto di c/v per notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 12/04/2006, rep. 87841/7597, reg. il 20/04/2006  
il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara vendere alla \_\_\_\_\_, che, nel regime



patrimoniale della separazione, dichiara di accettare ed acquistare, come accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile:

**Appartamento posto al primo piano**, sito nel Comune di Margherita di Savoia e con accesso dal Corso Vittorio Emanuele n.247, composto da n.6 vani catastali, confinante con il detto Corso, con vano scala e con la Via Amoroso, ed è distinto in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 1, particella 11, subalterno 5, graffata con le particelle 12, subalterno 6, e 1640, subalterno 3, Corso Vittorio Emanuele n.247, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale mq.138 e con R.C. di Euro 666,23.

Si precisa che il foglio 1, particella 11, subalterno 5, graffata con le particelle 12, subalterno 6, e 1640, subalterno 3, riviene dal foglio 1, particella 11, subalterno 2, graffata con la particella 1640, subalterno 2 e particella 12, subalterno 5, in seguito alla variazione della fusione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'U.T. E. di Foggia il 30 maggio 2001, n.170425 di protocollo.

**f) Eventuale stato di comproprietà**

Vedasi punto e) che precede.

**g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

*Abitazione:*

**1. Trascrizione del 21/04/2006 - Registro Particolare 6619 Registro Generale 9769**

Pubblico Ufficiale | Repertorio 87841/7597 del 12/04/2006

*Atto tra vivi - Compravendita*

*Nota disponibile in formato elettronico*

**2. Iscrizione del 21/04/2006 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 9770**

Pubblico Ufficiale | Repertorio 87842/7598 del 12/04/2006

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento*

*Nota disponibile in formato elettronico*

**3. Trascrizione del 04/03/2010 - Registro Particolare 3483 Registro Generale 4923**

Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia Repertorio 383 del 09/02/2010

*Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili*

*Nota disponibile in formato elettronico*

*Presenza graffati*

**4. Trascrizione del 28/06/2022 - Registro Particolare 12644 Registro Generale 16058**

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Foggia Repertorio 2292 del 17/05/2022



***Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili***

***Nota disponibile in formato elettronico***

**h) Stato di occupazione**

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

**i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

Lo stabile, di cui l'immobile in oggetto ne è parte è stato realizzato in virtù di una pratica edilizia n° 63 del 1966 e con concessione a edificare/Licenza edilizia n° 32 del 1978, con variante di concessione a edificare n° 15 del 1980, concessione n° 93 del 1980 e con pratica di concessione a edificare n° 13 del 1981. Non è stato rinvenuto nessun certificato di agibilità/abitabilità. Come da nota ricevuta dall'ufficio S.U.E. del comune di Margherita di Savoia (V.si Allegato 4) non sono state rinvenute autorizzazioni che hanno disciplinato la fusione e la diversa distribuzione degli spazi interni così come si evince dalla visura catastale (V.si Allegato 1) e pertanto l'immobile necessita di un intervento di sanatoria. In data 25/11/2022 è stata depositata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ una C.I.L.A per Superbonus di cui per quanto accertato considerato lo stato in cui versa l'immobile ed il fabbricato di cui ne è parte ad oggi i lavori non sono mai stati eseguiti.

**l) Conformità urbanistiche/catastali**

la planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio, rispetto al rilievo effettuato in loco presenta difformità. Di preciso la rappresentazione grafica della diversa distribuzione degli spazi interni e del balcone (V.si allegato 1) non rispecchia lo stato dei luoghi; Ne consegue che bisogna provvedere alla presentazione presso l'ufficio S.U.E del comune di Margherita di Savoia di un richiesta in sanatoria per lavori di diversa distribuzione spazi interni e fusione con un costo stimato di circa € 1000,00 oltre agli oneri per le sanzioni amministrative, necessita di provvedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale da depositare presso l'Agenzia delle Entrate mediante la presentazione di un d.o.c.fa con un costo stimato pari ad € 600,00 oltre ai tributi catastali ed infine l'unità immobiliare necessita la redazione e presentazione del certificato di agibilità/abitabilità con costo stimato pari a € 1.500,00 oltre agli oneri per i diritti di segreteria e sanzione amministrative per tardiva presentazione dell'agibilità.

**m) L'abitabilità e l'agibilità**

Vedasi punto l) che precede.

**n) Valore a base d'asta**

**Prezzo base lotto: € 133.500,00**



Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 18/01/2024

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia

**ALLEGATI:**

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°3 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, ispezione ipotecaria telematica, domanda giudiziale;
- Allegato 6: OMI;
- Allegato 5: Attestato APE.

Foggia 18/01/2024

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia





10 D12

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**III Sezione Civile**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E.DOTT. PALAGANO MICHELE**

**ESPROPRIAZIONE N° 193/2022 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]  
**DEBITORE**  
[REDACTED]

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: delia.davide@gmail.com

davide.delia@geopec.it

DATA: 18/01/2024

**ALLEGATO 1**

**TAVOLE:**

**PLANIMETRIE:**

- Pianta Stato dei luoghi
- Pianta Difformità
- Pianta Quote
- Estratto di Mappa
- Estratto Google earth
- Sovrapposizione Google earth/Estratto di Mappa
- Visura Catastali
- Planimetrie Catastali

- Tav 1
- Tav 2
- Tav 3

**IL C.T.U.**  
**( Geom. Davide d'Elia )**

INFORMATICA - SISTEMI - SERVIZI - FORMAZIONE

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E.DOTT. PALAGANO MICHELE**  
**ESPROPRIAZIONE N° 193/2022 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**DEBITORE**

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**  
Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA  
TEL. 393/2810960  
e-mail: delia.davide@gmail.com  
davide.delia@geopec.it

DATA: 18/01/2024

**Tavola 1**

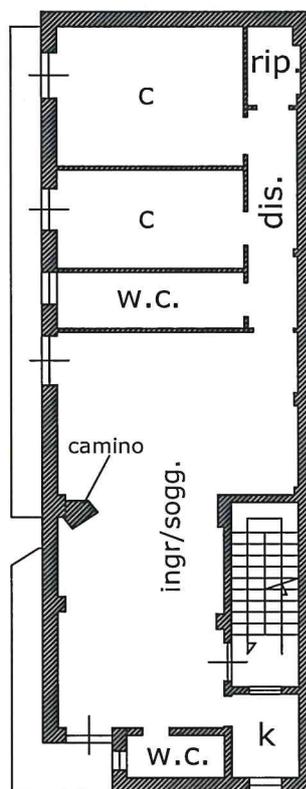
**PIANTA STATO DEI LUOGHI**

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = 3.00 mt

Altra U.I.U



Altra U.I.U

C.so Vittorio Emanuele

**IL C.T.U.**  
( Geom. Davide d'Elia )

Stampato in formato A3 - 297x420 mm - 120g/m² - 18/01/2024 - 10:30:00

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E.DOTT. PALAGANO MICHELE**

**ESPROPRIAZIONE N° 193/2022 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**DEBITORE**

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: delia.davide@gmail.com

davide.delia@geopec.it

DATA: 18/01/2024

**Tavola 2**

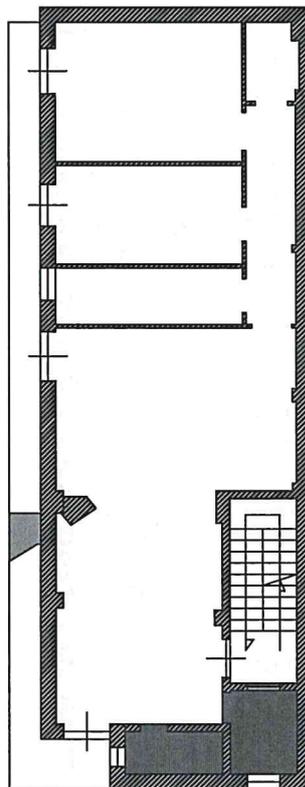
**PIANTA DIFFORMITÀ'**

Scala 1:200

PIANO PRIMO

H = 3.00 mt

Altra U.I.U



Altra U.I.U

C.so Vittorio Emanuele

- Difformità catastali
- Difformità urbanistiche

**IL C.T.U.**  
**( Geom. Davide d'Elia )**

Firmato da: DAVIDE D'ELIA - INFORMATICA - FOGGIA - 0881 - 999999





# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2023

Data: 13/11/2023 Ora: 10.02.20

Segue

Visura n.: T57380

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MARGHERITA DI SAVOIA</b> (Codice:E946)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>FOGGIA</b> Foglio: <b>1</b> Particella: <b>11</b> Sub.: <b>5</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

### Unità immobiliare dal 28/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	12 11 1640	6 5 3			A/3	3	6 vani	Totale: 138 m² Totale: escluse aree scoperte**: 133 m²	<b>Euro 666,23</b>	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE n. 247 Piano I												
Notifica					Partita						Mod.58	
Annotazioni -classamento e rendita validati												

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune E946 - Foglio 1 - Particella 11  
 Codice Comune E946 - Foglio 1 - Particella 12  
 Codice Comune E946 - Foglio 1 - Particella 1640

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	12 11 1640	6 5 3			A/3	3	6 vani		<b>Euro 666,23</b> <b>L. 1.290.000</b>	VARIAZIONE del 30/05/2001 Pratica n. 170425 in atti dal 30/05/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6239.1/2001)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2023

Indirizzo	CORSO VITTORIO EMANUELE n. 247 Piano I		
Notifica	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune E946 - Foglio 1 - Particella 11  
Codice Comune E946 - Foglio 1 - Particella 12  
Codice Comune E946 - Foglio 1 - Particella 1640

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 12/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Atto del 12/04/2006 Pubblico ufficiale I FOGGIA in atti dal 24/04/2006		
Sede BARLETTA (BA) Repertorio n. 87841 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6619.1/2006 Reparto PI di			

#### Situazione degli intestati dal 30/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/04/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	VARIAZIONE del 30/05/2001 r. ca. n. 170425 in atti dal 30/05/2001 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6239.1/2001)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 1 Particella 11 Subalterno 2; Foglio 1 Particella 12 Subalterno 5; Foglio 1 Particella 1640 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO  
Fig. rend. 497



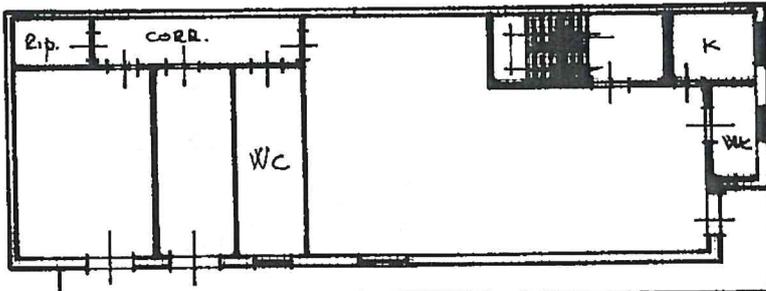
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE  
500

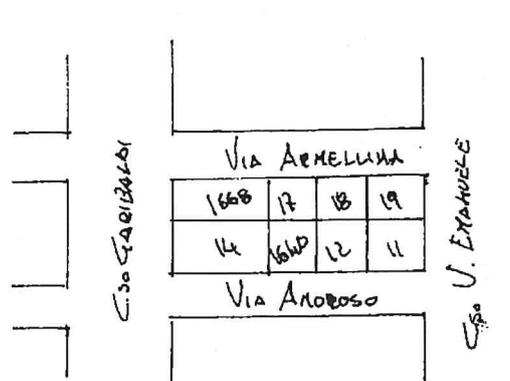
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARGHERITA DI S. via C. So VITTORIO EMANUELE civ. 247

Pianta 1° Piano  
H. 3,00 mt.

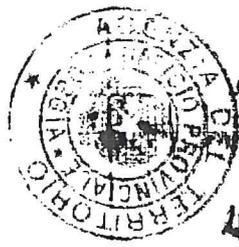


C. So V. EMANUELE

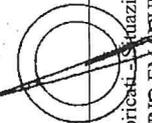
Via ANOROSO



STALCIO CATASTALE P. 1: 1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI

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

num 01  
13/11/2023 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (E946) - < Foglio 1 - Particella 12 - Subalterno 6 > - Uiu graffiata  
Catasto dell'edilizia - Situazione  
Firma: DE CISTO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 30/05/2001 - Data: 13/11/2023  
Totale schede: 1. - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: FOLGIA (10x297)  
n. 15 sub 3

Compilata da GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
CASAMASSIMA FELICE  
GEOMETRI  
data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO  
17065/01



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**III Sezione Civile**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**G.E.DOTT. PALAGANO MICHELE**  
**ESPROPRIAZIONE N° 193/2022 R.G. E.s.**  
**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]  
**DEBITORE**  
[REDACTED]

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Davide d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: delia.davide@gmail.com

davide.delia@geopec.it

DATA: 18/01/2024

**ALLEGATO 2**

**ELABORATI FOTOGRAFICI**

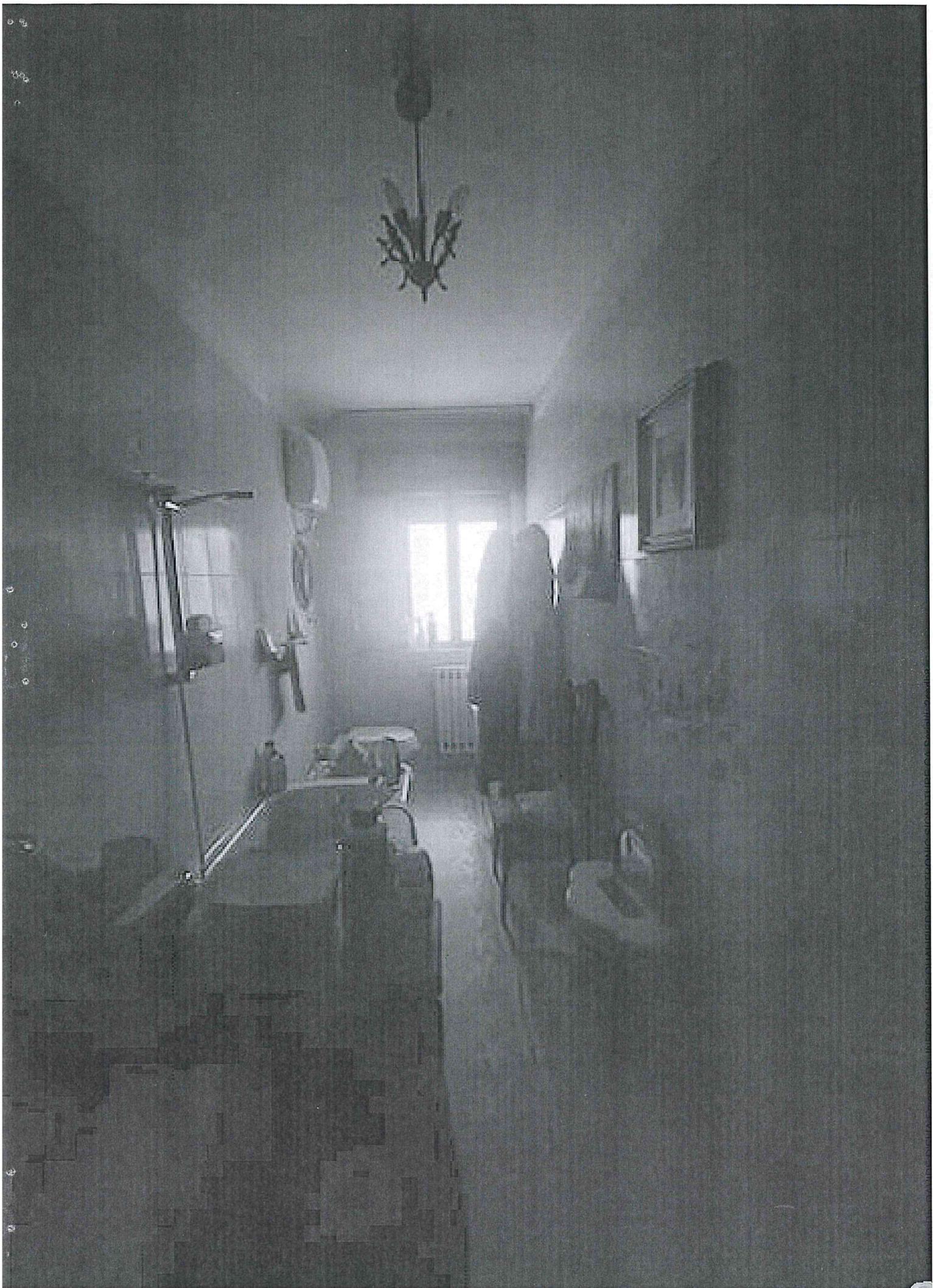
**IL C.T.U.**  
**( Geom. Davide d'Elia )**





Foto: D. DAVIDE DELLA F. MESSA D. L. M. E. P. E. R. E. C. I. A. I. P. I. F. I. P. D. E. L. E. T. T. R. O. N. I. C. S. I. G. N. A. T. I. R. E. C. A. S. E. R. I. A. L. I. #. 2. c. a. r. d. h. r.



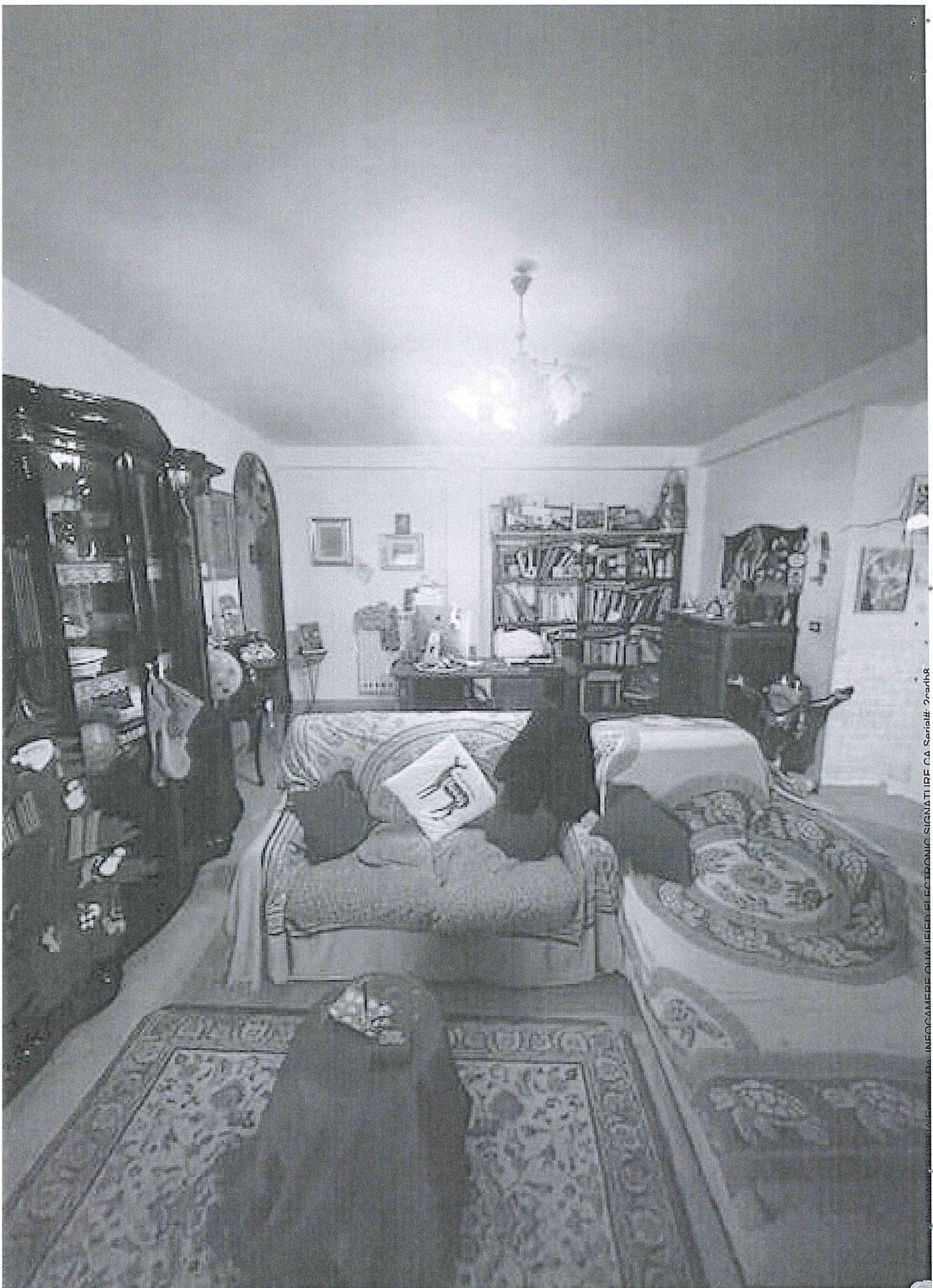




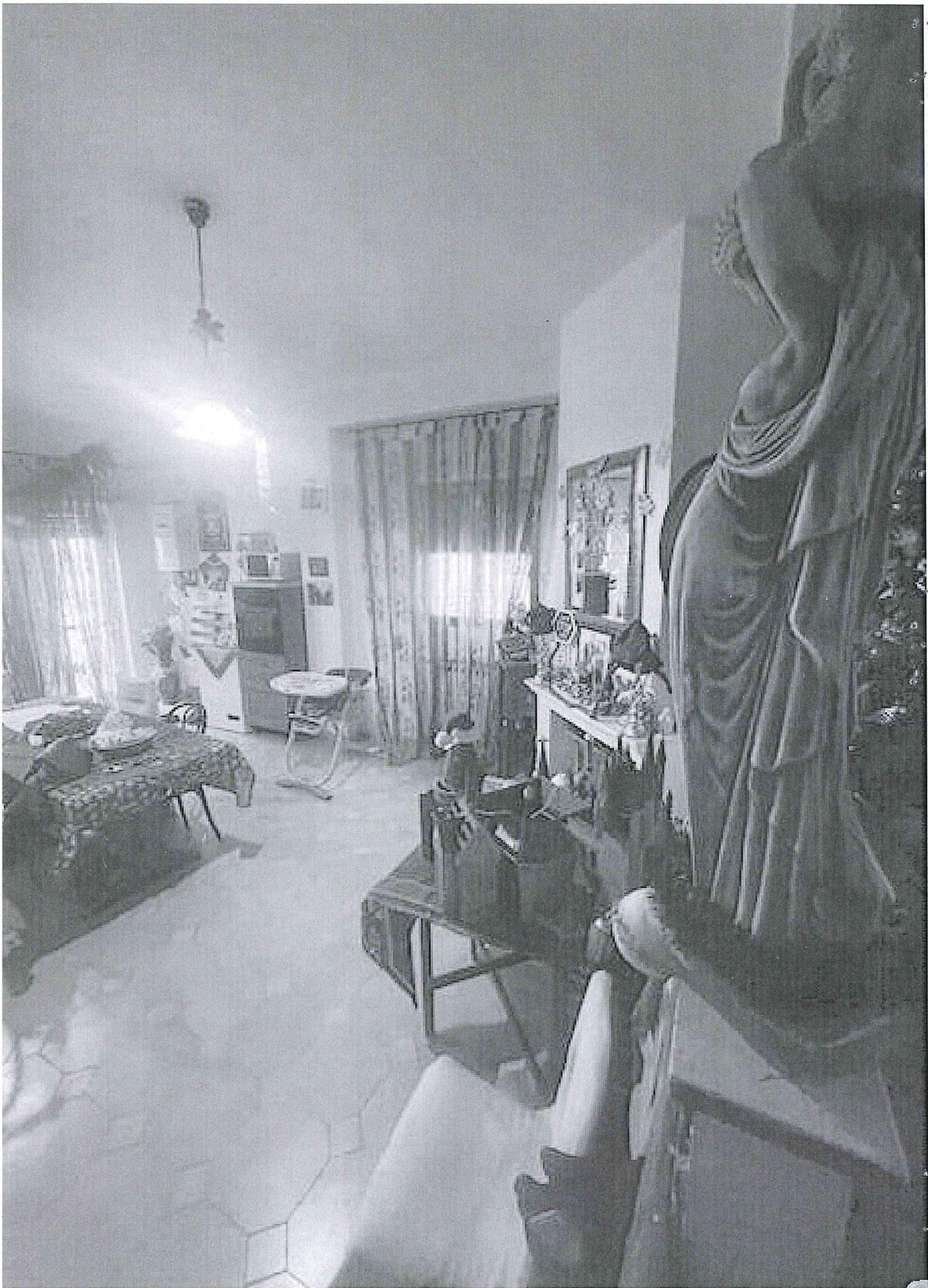












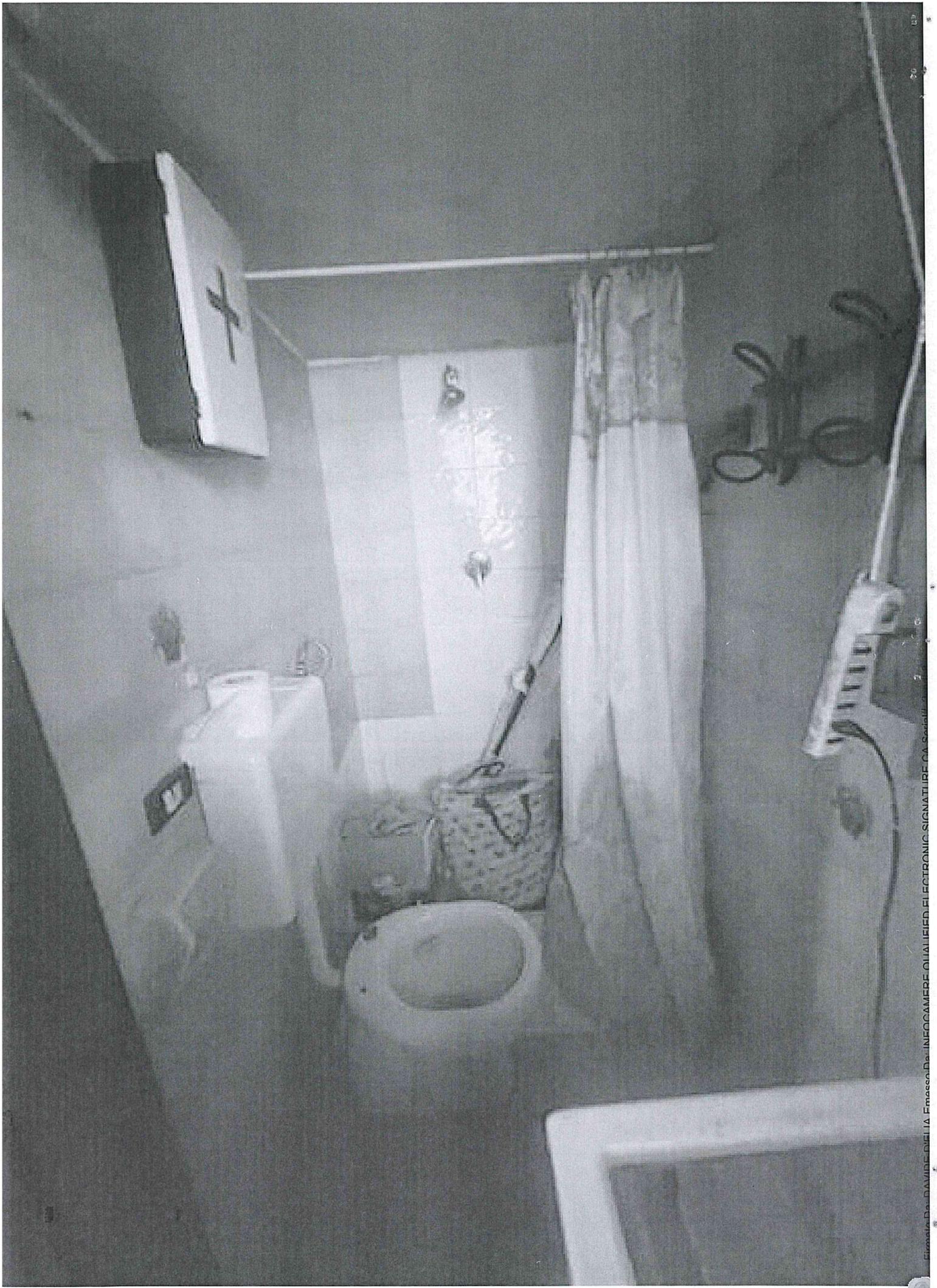


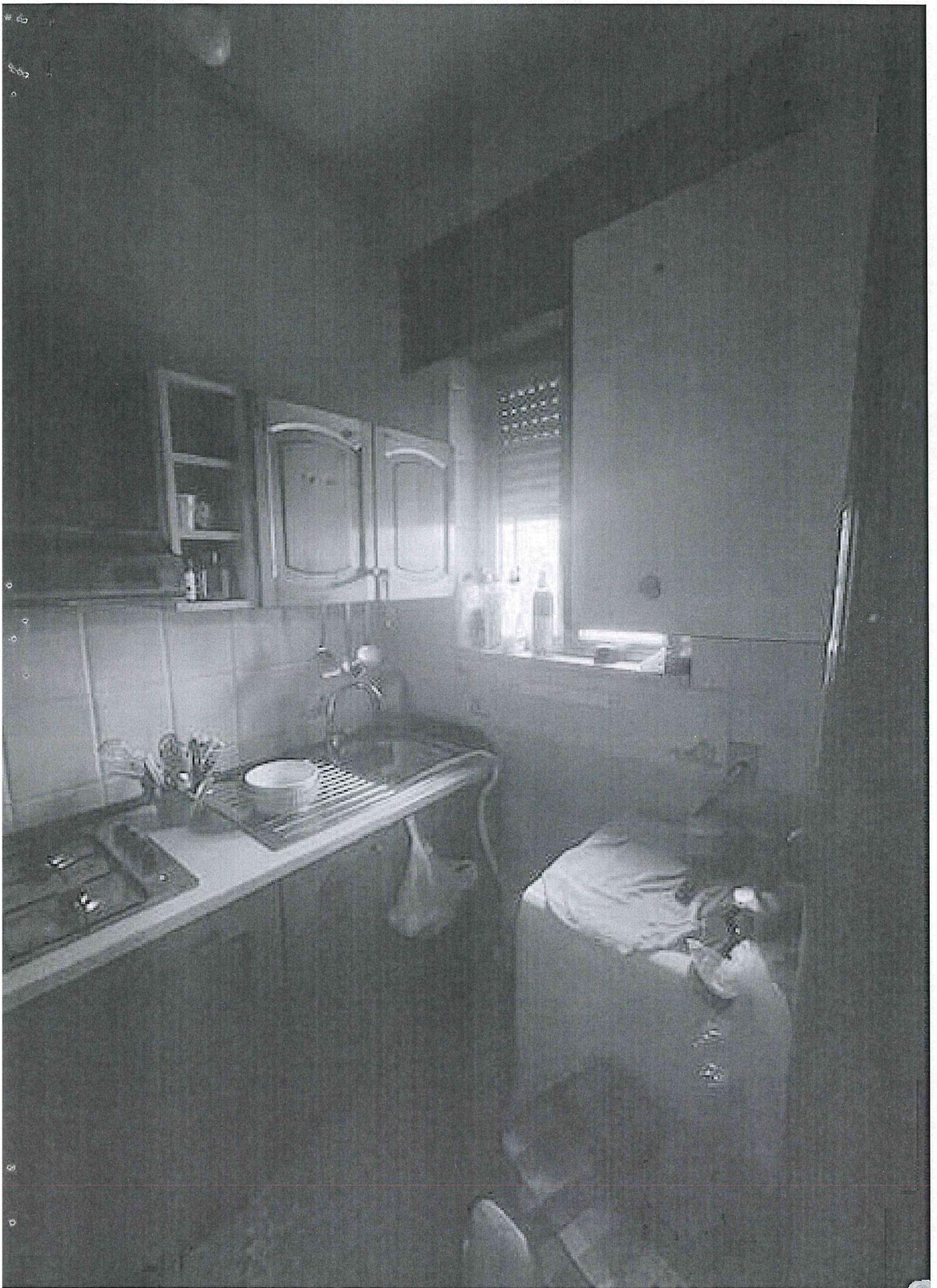


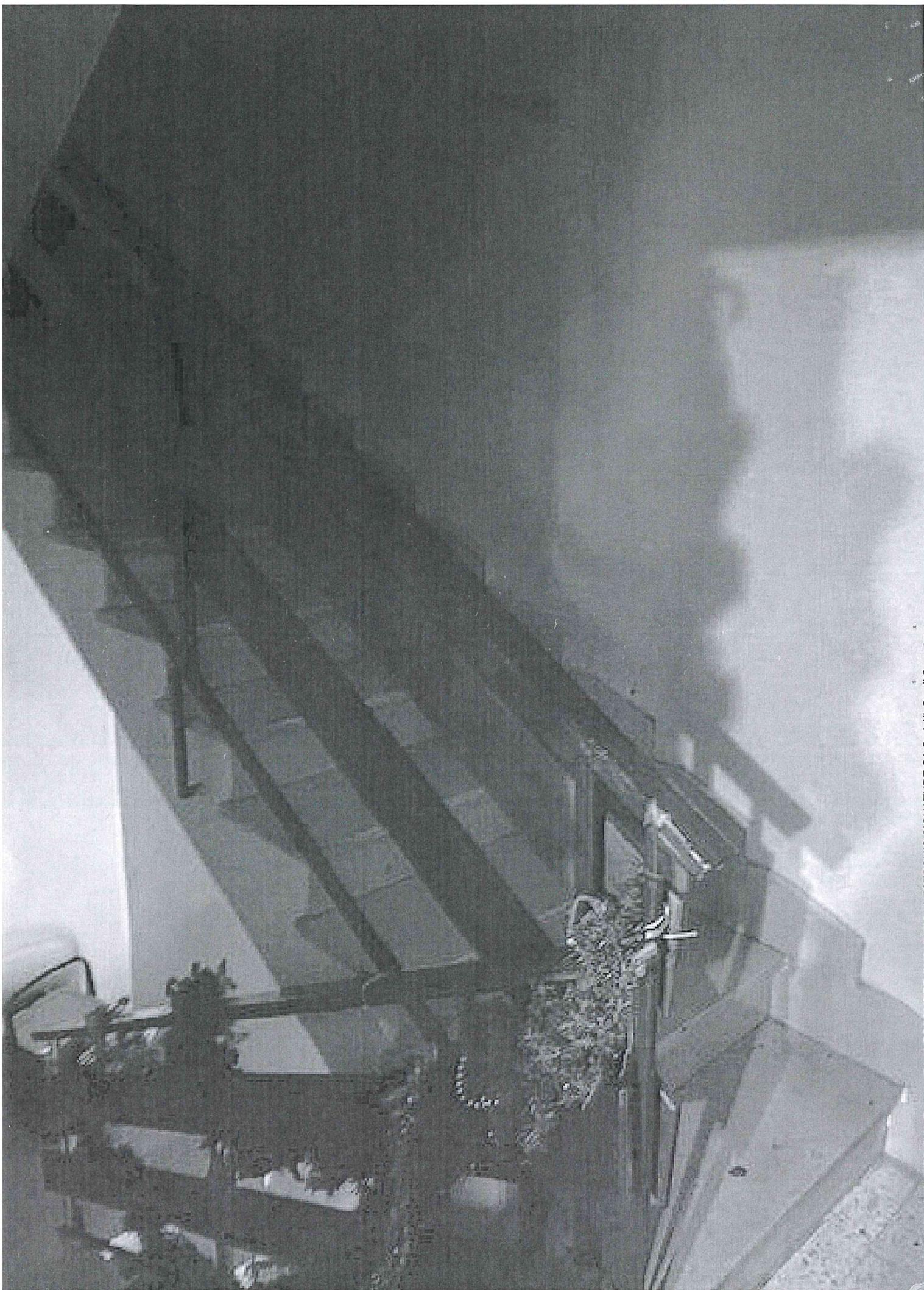






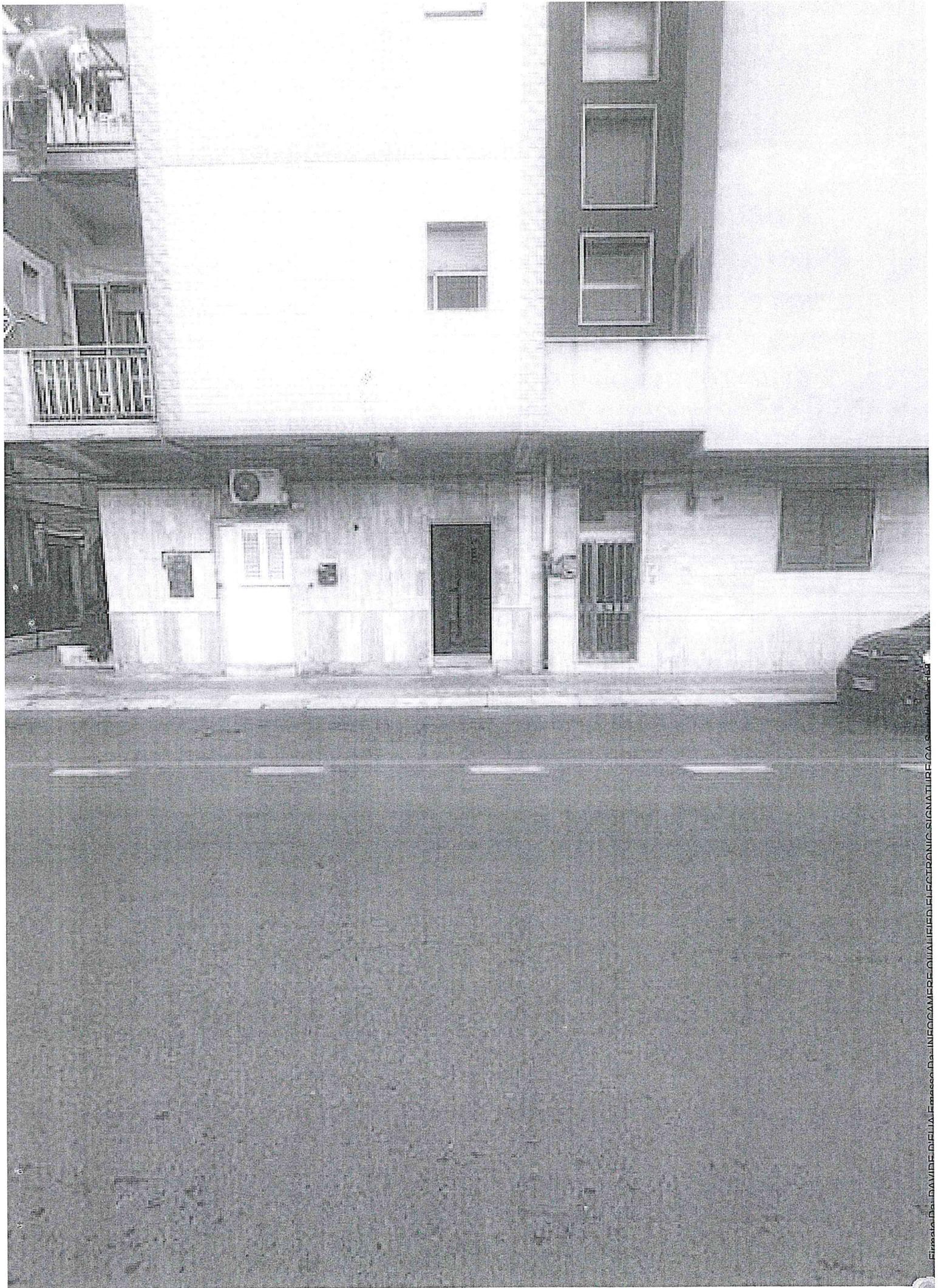














**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**III Sezione Civile**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**G.E.DOTT. PALAGANO MICHELE**

**ESPROPRIAZIONE N° 193/2022 R.G. E.s.**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**DEBITORE**

**STUDIO TECNICO**

**Davide geom. d'Elia**

Via Montegrappa, 67 - 71121 FOGGIA

TEL. 393/2810960

e-mail: delia.davide@gmail.com

davide.delia@geopec.it

DATA: 18/01/2024

**ALLEGATO 6**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

**IL C.T.U.**  
**( Geom. Davide d'Elia )**







**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

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

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	465.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 114.11 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1163.00	Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 2.01 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			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO <sub>2</sub> 23.12 kg/m <sup>2</sup> anno
<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.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	Sostituzione Infissi	NO	2.0	F ( 104.49 )	F 104.49 (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	411.05	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	133.35	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.32
EPH,nd	62.10	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.055	-
YIE	0.71	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	1980		gas naturale	12.00	0.70 $\eta_H$	1.40	86.80
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	1980		gas naturale	12.00	0.49 $\eta_W$	0.61	27.31
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

La Legge del 29 Dicembre 2022 n. 197 (Legge di Bilancio 2023), all'art. 1 ha prorogato le Detrazioni Fiscali previste dall'Art. 119 del D.L.34/2020 e s.m.i., per le spese relative ad interventi di efficientamento energetico.

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Davide d'Elia
Indirizzo	Via Montegrappa 67 Foggia (FG)
E-mail	delia.davide@gmail.com
Telefono	3932810960
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Geometri;FG;2222
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 19/01/2024
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 22/01/2024

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

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

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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